

Vergaderjaar 2005–2006

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 84**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE-  
LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 maart 2006

In antwoord op het verzoek van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om op uiterlijk 7 maart 2006 te reageren op de vraag of voor de invoering van het nieuwe puntenstelsel, voor de WOZ-categorieën en differentiatie in huurverhogingen per 1 juli 2006 wetswijzigingen nodig zijn (zie bijlage), deel ik u het volgende mede.

Anders dan u in uw brief veronderstelt zullen de voorgenomen wijzigingen in wetswijzigingen worden vastgelegd en niet alleen door middel van een ministeriële regeling vorm gegeven worden.

De elementen die u in uw brief noemt, zoals de wettelijke basis voor het gebruik van de WOZ-waarden en de liberalisatie op basis van de WOZ-grenzen komen daarbij aan de orde. Het wetsvoorstel op basis van de huidige voorstellen zal voorzien in wijzigingen van met name het Burgerlijk wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet waardering onroerende zaken en de Wet op de huurtoeslag.

Na overleg met uw Kamer zullen de afspraken verwerkt worden in aanpassingen op genoemde wet- en regelgeving.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
S. M. Dekker

Aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Den Haag, 24 februari 2006

Namens de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer verzoek ik u uiterlijk op 7 maart 2006 de Kamer een reactie te geven op de vraag of voor de invoering van het nieuwe puntenstelsel, voor de WOZ-categorieën en differentiatie in huurverhogingen per 1 juli 2006, wetswijzigingen nodig zijn.

U heeft aangegeven voornemens te zijn een en ander via ministeriële regelingen te willen invoeren, de leden van de commissie vragen u of dit juridisch gezien mogelijk en gewenst is. In bijgaande notitie («Juridische complicaties bij modernisering huurbeleid per juli 2006») is uiteengezet welke wet naar de opvatting van de leden wellicht moet worden aangepast om een start te kunnen maken met de invoering van de voorstellen voor het nieuwe huurbeleid. U wordt vriendelijk verzocht in uw reactie de verschillende onderdelen uit deze notitie mee te nemen.

De griffier van de commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
Van der Leeden

## **Bijlage Juridische complicaties bij modernisering huurbeleid per juli 2006**

Minister Dekker wil de eerste stap in de modernisering van het huurbeleid invoeren door een wijziging van het Woningwaarderingssstelsel (WWS) door middel van het uitvaardigen van een ministeriële regeling (MG 2005-19). In principe heeft de minister de ruimte nadere voorschriften omtrent de uitvoering van het besluit huurprijzen woonruimte, waaronder het WWS, uit te vaardigen (zie kader). Wij denken echter dat de voorliggende voorstellen verschillende wetswijzigingen nodig maken. Deze heeft de minister nog niet aangekondigd.

### **Burgerlijk Wetboek 7 titel 4 afdeling 5**

#### **Artikel 245**

In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden nadere regels gegeven aangaande huurprijzen en andere vergoedingen.

### **Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte**

#### **Artikel 10**

1. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan.
2. Bij regeling van Onze minister wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld.

### **Besluit huurprijzen woonruimte (AMvB)**

#### **Artikel 12**

Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) zoals jaarlijks in januari in de Staatscourant bekendgemaakt, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

#### **Artikel 13**

Onze Minister kan nadere voorschriften geven omtrent de uitvoering van dit besluit.

De minister mag op basis van deze regelgeving nadere invulling geven aan het WWS. De wijziging van het WWS en de eerste stappen van de modernisering van het huurbeleid die de minister per juli 2006 wil doorvoeren zijn naar verwachting echter niet zomaar met een ministeriële regeling door te voeren. Juridische complicaties ontstaan naar verwachting door:

1. de introductie van de WOZ in het WWS,
2. het ontstaan van een categorie woningen in het overgangsgebied en
3. door het principiële punt dat het hoofdelement van lagere regelingen (zoals AMvB's en ministeriële regeling) altijd opgenomen moet zijn van de wettelijke regelgeving.

### *Ad 1) Wijziging Wet waardering Onroerende Zaken*

Voor de introductie van de WOZ waarde in het WWS is een wetswijziging van de Wet op Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) noodzakelijk. De Wet WOZ wet richt zich nu alleen op het gebruik van de WOZ waarde als basis voor belastingregelgeving. Artikel 1 lid 1 stelt immers: «*Deze wet geldt bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen.*» Daarnaast verwachten wij dat er problemen ontstaan met de bezwaarprocedures en

toetsingsmogelijkheden van de Huurcommissie en de bezwaarprocedures bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

Wij verwachten dat de Wet WOZ op de volgende punten aangepast moet worden:

- In de algemene bepalingen van de Wet WOZ moet de inzet van WOZ taxaties voor het vaststellen van huurprijzen opgenomen worden;
- Het belang van de huurder vervalt met het opheffen van het gebruikersdeel OZB. In WOZ wetgeving moet opgenomen worden dat huurder belang heeft bij de WOZ en dus de WOZ beschikking ontvangt en de mogelijkheid heeft tot het maken van bezwaar;
- De Huurcommissie moet een mogelijkheid hebben zelfstandig inzicht te hebben in de WOZ waarde. Op dit moment hebben alleen direct belanghebbenden inzicht in de WOZ-waarde. Huurder en verhuurder kunnen zelf de WOZ waarde doorgeven. Bij een geschil tussen huurder en verhuurder over de WOZ waarde moet de Huurcommissie de WOZ-waarde zelfstandig kunnen achterhalen;
- Er kunnen problemen ontstaan met bezwaar en beroepsprocedures tegen WOZ beschikkingen in combinatie met bezwaar bij de Huurcommissie. Bezwaarprocedures tegen de WOZ-waarde zijn langdurig en kunnen lopen tot aan de Hoge Raad. De Huurcommissie kent een korte bezwaarprocedure die met de kantonrechter als eindstation. Wanneer de WOZ waarde niet vast staat kan de aanvangshuur en redelijkheid van voorgestelde huurverhoging niet getoetst worden. Wachten op uitslag van de WOZ-procedure is veelal geen oplossing. Een aanvangshuur moet maximaal 6 maanden na tekenen contract getoetst worden. De bezwaartermijn voor huurverhogingen is twee maanden. Daarnaast verwachten wij dat de aanpassing van de toetsingsmogelijkheden van de Huurcommissie ook wijziging van de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor nodig is. Deze stelt mogelijkheden toetsen door huurcommissie vast. Huurcommissie nog geen mogelijkheid te toetsen of een huurverhoging/aanvangshuur wel of niet toegestaan is bij een bepaalde WOZ waarde.

#### *Ad 2) Introductie categorieën WOZ-waarden*

De minister wil met de ministeriële regeling verschillende WOZ categorieën invoeren. Deze categorieën zijn niet gelijk aan de verschillende huurregimes. Voor deze huurregimes zijn meer wetswijzigingen nodig. De minister wil deze regimes pas in januari 2007 introduceren.

Toch levert ook de introductie van de categorieën door middel van een ministeriële regeling complicaties op.

De grenzen van de WOZ categorieën zijn vanaf juli 2006 van belang voor:

- hoogte maximale huurverhoging
- regulering huurverhogingen nieuwe aanvangshuren

Tot nu toe bestaat er in de huurregelgeving een tweezijdig onderscheid tussen gereguleerde woningen enerzijds en geliberaliseerde woningen anderzijds. De bepaling i in het BW spreekt duidelijk van één harde grens. Voor woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens is de volledige huurwetgeving van toepassing. Voor woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is slechts een deel van de regelgeving van toepassing (zie kader).

#### **BW 7 titel 4**

##### **Artikel 247**

De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 249, 251, 259, 261 lid 1 en 264, niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, die betrekking heeft op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt, die, **indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgesteld bedrag**, indien

- a. die overeenkomst op of na 1 juli 1994 is totstandgekomen, dan wel,
- b. die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of na 1 juli 1989.

##### **UHW artikel 3**

2. Bij algemene maatregel van bestuur wordt het in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek **bedoelde bedrag van de huurprijs bij aanvang van de bewoning** vastgesteld waarboven ingevolge dat artikel voornoemde onderafdeling ten dele van toepassing is

Op basis van dit wetsartikel kennen huurders van gereguleerde en huurders van geliberaliseerde woningen in verschillende mate huurbescherming en huurprijsbescherming.

Bij woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens geldt volledige huurprijsbescherming. Huurders van woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens kunnen de redelijkheid van deze aanvangshuur laten toetsen. Indien de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens blijkt te liggen is alsnog de volledige huurprijsbescherming van toepassing. Wanneer de aanvangshuur niet wordt getoetst (termijn van toetsen is 6 maanden) betreft het een geliberaliseerd contract. Vrijwel alle wetsartikelen die de huurprijsbescherming vorm geven zijn niet van toepassing. Op een aantal punten bestaat een beperkte huurprijsbescherming, namelijk: a) beroep op maximaal één huurverhoging per jaar en b) mogelijkheid toetsen redelijkheid voorschot servicekosten.

In de brief over het nieuwe huurbeleid van 22 december stelt de minister: «*Voor nieuwe huurders in het overgangsgebied geldt overigens geen maximering van de huurstijging*» (blz. 4). De vraag is of deze huurders nu in het overgangsgebied of in het geliberaliseerde gebied vallen. Het is op basis van het BW7 niet mogelijk de huurprijsstijgingen in het gereguleerde gebied vrij te geven. Maar deze nieuw verhuurde woningen kunnen ook niet zonder meer tot de geliberaliseerde woningen gerekend worden. Wij verwachten dat aanpassing van het BW7 voor juli 2006 nodig is:

- het is niet mogelijk de aanvangshuur van geliberaliseerde woningen te beschermen<sup>1</sup>. De minister creëert binnen het WWS een nieuwe categorie huurwoningen die slechts een beperkte huurbescherming genieten terwijl het BW7 slechts in 2 categorieën van bescherming voorziet.
- Het lijkt er op dat de minister de WOZ grens van het overgangsgebied wil gebruiken als liberalisatiegrens. Ook dit is op basis van het BW7 niet mogelijk. Het BW spreekt immers van één grens. Deze grens wordt in de uitvoeringswet huurprijzen woonruimte uitdrukkelijk een «bedrag van de huurprijs bij aanvang van bewoning» genoemd (tekst artikel zie boven). Deze grens kan dus niet door een wijziging van het WWS vervangen worden door op WOZ gebaseerde regionaal verschillende grenzen.

<sup>1</sup> Tenzij deze ten onrechte boven de liberalisatiegrens valt en de huurder binnen zes maanden aanpassing van de te hoge huurprijs eist.

*Ad 3) Aanwijzing 22: hoofdelementen van een regeling moeten in de wet opgenomen zijn*

**Aanwijzing 22**

Bij verdeling van de elementen van een regeling over de wet en algemeen verbindende voorschriften van lager niveau bevat de wet ten minste de hoofdelementen van de regeling. Bij de keuze welke elementen in de wet zelf regeling moeten vinden en ter zake van welke elementen delegatie is toegestaan, dient het primaat van de wetgever als richtsnoer.

De aanwijzingen voor regelgeving geven de vereisten weer waar door ministers vervaardigde regelgeving aan moet voldoen. Deze algemene regels zijn dus voor alle AMvB's e.d. van toepassing. Aanwijzing 22 stelt dat de hoofdelementen van regelgeving opgenomen moeten zijn in een wet (zie kader).

De introductie van de WOZ waarde in de huurprijsregelgeving vormt een wezenlijk nieuw element. De WOZ waarde zal volgens de voorstellen zal slechts een deel van de huurprijs bepalen. Toch is de introductie van de marktwaarde in de woningwaardering te beschouwen als wezenlijk nieuw aangezien tot op heden het WWS gebaseerd is op objectieve kwaliteitskenmerken.