

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Schedeldoekshaven 200
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Uw kenmerk
211120000

Datum 27 oktober 2011
Betreft Kamervragen inzake het Besluit huurprijzen woonruimte,
kenmerk 211120000

Kenmerk
WWI/ABC 2011056220

Op 11 oktober 2011 zijn Kamervragen ingezonden van de leden De Boer (GroenLinks), Ter Horst (PvdA) en Ruers (SP) inzake het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw). Deze vragen hebben kenmerk 211120000 en betreffen het Besluit inzake het op grond van het woningwaarderingstelsel toekennen van maximaal 25 extra punten in schaarstegebieden (Staatsblad 2011, 407).

Bijlagen

- Antwoorden
Kamervragen
- Uitspraak
21 oktober 2011
rechtbank Den Haag

De vragen betreffen juridische en wetstechnische aspecten inzake dit Besluit en zijn naar voren gebracht in de brief van de Woonbond van 13 juli 2011 en de brief van de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland van 13 juli 2011. Hierbij bied ik u, in de bijlage de antwoorden aan op deze Kamervragen.

Ik merk daarbij op dat deze vragen ook aan de orde zijn geweest in een kort geding dat door de Woonbond en de Huurdersvereniging Amsterdam tegen de Staat is aangespannen. De eis in dit kort geding was dat het hiervoor aangegeven Besluit buiten werking zou worden gesteld. Deze eis is door de rechtbank bij uitspraak van 20 oktober 2011 afgewezen. Een afschrift van deze uitspraak zend ik u als bijlage bij deze brief.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

211120000

Vragen van de leden De Boer (GroenLinks), Ter Horst (PvdA) en Ruers (SP) op 11 oktober 2011 medegedeeld aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het Bhw.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Vraag 1

Is de minister bekend met de brieven van de Woonbond en de Vereniging Sociale Advocatuur Nederland aan de Raad van State d.d. 13 juli 2011?

Kenmerk
WWI/ABC 2011056220

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kan de minister een inhoudelijke reactie geven op de juridische en wetstechnische bezwaren tegen het besluit ter aanpassing van het woningwaarderingstelsel zoals naar voren gebracht in de brieven van de Woonbond en de VSAN van 13 juli 2011, nu de Raad van State niet is ingegaan op een aantal in deze brieven naar voren gebrachte juridische knelpunten bij het gewijzigde ontwerpbesluit huurprijzen woonruimte?

Antwoord 2

De juridische en wetstechnische bezwaren hebben betrekking op de ontoereikende grondslag die artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) en de Wet waardering onroerende zaken (wet WOZ) zouden bieden. Voor mijn reactie op deze bezwaren verwijs ik u naar mijn antwoorden op vragen 3 en 4.

Daarnaast houden de juridische en wetstechnische bezwaren in dat het Besluit inzake het op grond van het woningwaarderingstelsel toekennen van maximaal 25 extra punten in schaarstegebieden (Staatsblad 2011, 407, hierna: Besluit), zou moeten leiden tot aanpassing van de Huisvestingswet. De huidige en ook de voorgenomen herziening van de Huisvestingswet biedt gemeenten in verband met de huurgrens voor splitsingsvergunningen de mogelijkheid in een verordening zelf een huurprijs vast te stellen waaronder een splitsingsvergunning nodig is. Een aantal gemeenten, waaronder Amsterdam, heeft in haar gemeentelijke verordening hiervoor aangesloten bij de maximale huurprijs van € 652,52 per maand. Als die verordening niet wordt aangepast, is het mogelijk dat de woningen met de 15 of 25 punten bijtelling in het geliberaliseerde deel van de markt gaan vallen, en hebben die woningen geen splitsingsvergunning meer nodig. Dat is echter het gevolg van de wijze waarop de gemeenten de gemeentelijke verordeningen hebben ingericht.

Als een gemeente niet wil dat de voorraad aan woningen waarvoor een splitsingsvergunning is vereist, kleiner wordt, kan een gemeente er voor kiezen haar verordening aan te passen. De Huisvestingswet is daarvoor geen obstakel.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Vraag 3

"Het laten meewegen van de WOZ-waarde per woning is niet mogelijk zonder aanpassing van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), zijnde de wettelijke grondslag waarop het Bhw berust. De thans geldende delegatiegrondslag is voor dit onderscheid niet toereikend". In zijn brief aan de Tweede Kamer d.d. 29 september jl. gaf hij echter aan: "Ik meen derhalve dat artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een voldoende grondslag biedt voor de algemene maatregel van bestuur". Kan de minister aangeven op grond waarvan zijn oordeel over de toereikendheid van de delegatiegrondslag in de afgelopen maanden volledig is gewijzigd?

Kenmerk

WWI/ABC 2011056220

Vraag 4

Tijdens het genoemde AO met de Tweede Kamer stelde de minister voorts: "Daarnaast is het noodzakelijk de Wet waardering onroerende zaken aan te passen om zodoende wettelijk vast te leggen dat de WOZ-waarde mede wordt gebruikt bij het vaststellen van het aantal punten van de woning." Acht de minister aanpassing van de WOZ thans niet langer noodzakelijk? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3 en 4

Het oordeel over de toereikendheid van de delegatiegrondslag moet worden bezien in het kader van maatregelen ter voorkoming van uitvoeringsproblemen en langdurige onzekerheid in het geval van een directe koppeling aan de WOZ.

Het Besluit met een koppeling aan de WOZ in afgeleide vorm, beperkt deze uitvoeringsproblemen en langdurige onzekerheid door de gekozen indirecte aansluiting bij de WOZ-waarde. Een aanpassing van de delegatiegrondslag is hierdoor uitvoeringstechnisch niet meer noodzakelijk.

In het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 16 juni 2011 (Kamerstukken II 2010-2011, 27926, 166) heb ik dan ook uitdrukkelijk aangegeven, hierdoor geen wetswijziging meer noodzakelijk te achten.

Ten tijde van het algemeen overleg op 18 mei 2011 (Kamerstukken II 2010-2011, 27926, 162) stond een directe en fijnmazige koppeling met de WOZ-waarde voor ogen met allerlei complicaties, waarin uitsluitend wetsaanpassing zou kunnen voorzien. Zo kan de huurcommissie geen uitspraak doen over de huurprijs in afwachting van bezwaar en beroep door de huurder inzake de vaststelling van de WOZ-waarde. Hierin zou aanpassing van artikel 10 Uhw hebben kunnen voorzien. Met het uiteindelijke Besluit, met een koppeling aan de WOZ in afgeleide vorm, heeft de huurder in het merendeel van de gevallen feitelijk geen belang meer bij de exacte WOZ-waarde. Het schaarstegebied is immers met het Besluit

vastgelegd; de exacte WOZ-waarde van de woning bepaalt dus niet of de woning zich in dat schaarstegebied bevindt. Voorts is het Besluit zo vormgegeven, dat er voor de bepaling van de maximale huurprijs in elk geval kan worden uitgegaan van een bijtelling van 15 punten. Dit betekent dat bezwaar en beroep tegen de WOZ-waarde binnen het schaarstegebied uitsluitend van belang is indien dat ertoe kan leiden dat de WOZ-waarde per m² minder dan € 2900 kan gaan bedragen, én dat dat kan leiden tot een lagere huurprijs.

Daarbij is van belang dat, anders dan de Woonbond stelt, de wet WOZ niet voorschrijft dat de WOZ-waarde uitsluitend mag worden gebruikt voor het heffen van belastingen. Dit beperkt gebruik van de WOZ-waarde gold tot 1 januari 2009. Per 1 januari 2009 is echter een ruimere toepassing van de WOZ-waarde mogelijk geworden door wijziging van artikel 1 van de wet WOZ (Staatsblad 2008, 269 en 568).

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Kenmerk

WWI/ABC 2011056220