

## Hoe bepalen we de markthuur ?

Door Dr. N. Nobel.

21 oktober 2011.

Indien de Hoge Raad der Nederlanden en/of het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) zou beslissen dat de Staat der Nederlanden zich schuldig heeft gemaakt aan schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en daarom aan de gedupeerde huiseigenaars schadevergoeding (*afford just satisfaction to the injured party*) zou toekennen op basis van artikel 41 van het verdrag, dan komt aan de orde hoe die schadevergoeding moet worden berekend. Daarbij zal als uitgangspunt gelden het verschil tussen de markthuur en de werkelijk ontvangen huur. Er zal zich dan een discussie gaan ontwikkelen hoe die markthuur kan worden vastgesteld. Deze nota bevat een aantal citaten en vindplaatsen van gezaghebbende rapporten, tijdschrift-artikelen, antwoorden op vragen van Tweede Kamerleden, e-mail correspondentie etc. over dit onderwerp.

---

Citaat uit de parlementaire behandeling van de Huurprijzenwet woonruimte in 1976/1977

Bij de parlementaire behandeling van de Huurprijzenwet woonruimte in 1976/1977 hebben kamerleden van de toenmalige Staatkundig Gereformeerde Partij (SGP) een vraag gesteld over het rendement dat verhuurders zouden mogen behalen. In de nota naar aanleiding van het eindverslag (T.K. 22-6-1977, 14 175, nr. 11, blz. 7) komt de volgende belangwekkende passage voor:

*De leden van de S.G.P.-fractie konden ermee instemmen dat in de wet een relatie gelegd wordt tussen woningkwaliteit en huurprijs. Naar de mening van deze leden handhaaft de wet echter een zekere graad van kunstmatigheid - ook al is deze misschien niet groter dan die van de geldende regelingen - die vermeden zou moeten worden als vraag en aanbod meer kansen kregen om een evenwichtige situatie tot stand te brengen. Naast kwaliteit en marktsituatie komt volgens de leden ook betekenis toe aan het rendement van beleggingen in verhuur van woningen.*

*Deze leden hadden met bijzondere aandacht twee zinnen in de memorie van antwoord gelezen. Blz. 10: «Het uitgangspunt van het onderhavige wetsontwerp is niet het garanderen van het rendement van de verhuurder of belegger, maar het relateren van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning». Blz. 42: «Het ligt niet op de weg van de overheid om het ondernemersrisico, verbonden aan de exploitatie van onroerend goed, over te nemen». Anderzijds kennen de bewindslieden bij de vaststelling van huurverhogingen wel betekenis toe aan het inkomen en het bestedingspatroon van de huurder. Hoewel deze leden voor elk van deze standpunten wel een zeker begrip konden opbrengen bleef voor hen toch een belangrijke vraag welke invloed de huurprijsbeheersing (inclusief subsidiepolitiek) op het rendement kan hebben. Of bestaat deze invloed naar de opvatting van de bewindslieden niet? Gaan zij er soms van uit dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn?*

Het antwoord van de Minister was als volgt

*De ondergetekenden zijn bepaald niet van opvatting, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoort te zijn. De financiering van de woningbouw zou dan immers ernstig in het gedrang komen. Wel moet naar hun mening het huur- en subsidiebeleid er mede toe leiden, dat het rendement op investeringen in woningen als regel binnen zekere grenzen blijft. Als richtsnoer wordt daarbij thans gehanteerd het gemiddelde rendement op een vijftal aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van 8 tot 15 jaar.*

---

N.B. Een interessant aspect bij de bovenstaande uitspraak van de minister is, dat in die tijd de rente op dergelijke staatsleningen ongeveer 8% bedroeg.

---

Citaat uit blz 108 en 109 van het rapport van het **Centraal Planbureau**

### **Hervorming van het Nederlandse woonbeleid**

April 2010.

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website

<http://www.cpb.nl/nl/pub/cpbreeksen/bijzonder/84/bijz84.pdf>

### **Onzekerheid over de hoogte van de commerciële rendementseis**

In deze studie wordt ervan uitgegaan dat de marktconforme huur van een woning gelijk is aan 5,7% van vrije verkoopwaarde van de woning. Aan dit cijfer ligt als veronderstelling ten grondslag dat commerciële verhuurders bij beleggingen in huurwoningen een reëel rendement eisen van 5%. a)

Een deel van dit rendement kan worden gerealiseerd via de waardeestijging van de woning. We gaan er namelijk van uit dat de trendmatige prijsstijging van woningen 1%-punt boven de trendmatige inflatie ligt. Om het geëiste reële rendement te kunnen realiseren moeten commerciële verhuurders hun huurders dus een huur in rekening brengen die gelijk is aan 4% van de vrije verkoopwaarde. De totale marktconforme huur is hoger, omdat een woning naast vermogenskosten ook instandhoudingskosten en transactiekosten met zich meebrengt. Ervan uitgaande dat de laatste twee kostencategorieën samen 1,7% van de vrije verkoopwaarde bedragen, resulteert een marktconforme huur van 5,7% van de vrije verkoopwaarde.

De huurregulering is op een klein deel van de huurwoningen niet van toepassing. De verhuurders van deze woningen kunnen de huur naar eigen goeddunken vaststellen. Dit zogenoemde geliberaliseerde segment van de markt voor huurwoningen had in 2005 betrekking op circa 140 duizend woningen (op een totaal van 3 miljoen huurwoningen). Huurwoningen kunnen alleen in aanmerking komen voor liberalisatie als de huur boven de liberalisatiegrens ligt. b)

Analyse van het geliberaliseerde deel van de markt voor huurwoningen laat zien dat de huur in dit deel van de markt in 2005 gemiddeld 4,7% van de WOZ-waarde bedroeg. Dit percentage is heel wat hoger dan het overeenkomstige percentage voor het gereguleerde deel van de markt, maar wel beduidend lager dan de marktconforme huur van 5,7% van de WOZ-waarde waarvan in deze studie wordt uitgegaan. De lagere huur zou erop kunnen wijzen dat het door commerciële verhuurders geëiste reële rendement lager is dan de door ons veronderstelde 5%. De huur die voor geliberaliseerde huurwoningen wordt gevraagd, wijst op een reële rendementseis van 4%.

Er zijn echter wel vraagtekens te plaatsen bij de waarde van de bedoelde berekeningen bij het inschatten van het reële rendement dat commerciële verhuurders eisen:

- Het gaat om een klein deel van de markt voor huurwoningen, die verder nauwelijks functioneert vanwege alle versturende regels en subsidies. In hoeverre mag je verwachten dat huurniveaus in dat segment van de markt voor huurwoningen niet worden beïnvloed door de verstoringen in de rest van de markt?
- De verhuurders van geliberaliseerde huurwoningen zijn actief in het dure segment van de markt voor huurwoningen. Het is mogelijk dat de door hen in rekening gebrachte huren geen goed beeld geven van de huren die de overige verhuurders van woningen bij afwezigheid van overheidsbemoeienis zouden vragen. Het is denkbaar dat de (verwachte) waardeverhoging van de geliberaliseerde huurwoningen hoger of beter voorspelbaar is, terwijl bovendien de jaarlijkse instandhoudingskosten van deze woningen (als percentage van de vrije verkoopwaarde) lager kunnen zijn.
- Geliberaliseerde huurwoningen worden niet alleen door commerciële verhuurders verhuurd, maar ook door woningcorporaties, gemeenten, particulieren en familieleden van huurders. Deze andere verhuurders opereren niet allemaal even commercieel.
- Huurders genieten ook in het geliberaliseerde deel van de markt voor huurwoningen huurbescherming. Deze bescherming beperkt de economische beschikkingsmacht van verhuurders over hun woningen.

Het voorgaande betekent dat de door ons veronderstelde reële rendementseis van commerciële verhuurders niet te hoog hoeft te zijn. Het valt echter niet uit te sluiten dat dit toch het geval is. De marktconforme huur van een woning zou in dat geval door ons worden overschat. Hetzelfde zou dan gelden voor de huurwaarde van een koopwoning. De huurwaarde van een koopwoning is immers gelijk aan de marktconforme huur van een woning van gelijke kwaliteit, indien wordt verondersteld dat voor een eigenwoningbezitter dezelfde jaarlijkse kosten (in % van de vrije verkoopwaarde) gelden als voor een commerciële woningverhuurder. Bij de bespreking van de effecten van mogelijke hervormingen van het woonbeleid in hoofdstuk 5 zullen we aandacht besteden aan de vraag in hoeverre deze effecten er anders uit zouden zien bij een lager uitgangspunt voor het reële rendement dat commerciële verhuurders eisen bij beleggingen in huurwoningen. Een lager uitgangspunt voor de reële rendementseis heeft namelijk al snel grote gevolgen voor deze effecten. Het liberaliseren van de markt voor huurwoningen leidt immers tot een gematigder stijging van de huren, indien de huidige huren in het niet-geliberaliseerde deel van de huurwoningmarkt dichterbij het marktconforme niveau liggen. Het versoberen van de fiscale subsidiëring van de koopwoning heeft bij een lagere reële rendementseis juist een veel groter effect op de prijzen van koopwoningen, omdat de huidige fiscale subsidies in dat geval een hoger percentage van de huurwaarde bedragen.

Bij het voorgaande past als kanttekening dat om een andere reden juist van een overschatting van de marktconforme huur van een woning sprake kan zijn. De door ons veronderstelde marktconforme huur van 5,7% van de vrije verkoopwaarde steunt namelijk onder meer op een verwachte trendmatige reële prijsstijging van huizen van 1% per jaar. Als de reële prijsstijging van woningen in de toekomst lager uitkomt, resulteert dit in een hogere marktconforme huur, omdat commerciële verhuurders in dat geval een geringere waardeverhoging van de woning realiseren. Een lagere toekomstige reële prijsstijging van woningen valt niet uit te

sluiten. Zo blijken de reële prijzen van woningen aan de Herengracht in Amsterdam over een periode van 400 jaar gerekend niet te zijn gestegen. Het onvolkomen elastische aanbod van huizen, dat in ons model van de woningmarkt verantwoordelijk is voor de trendmatige reële prijsstijging van woningen, wordt veroorzaakt door het strikte ruimtelijkeorderingsbeleid. Van Ewijk en Teulings (2009) spreken de verwachting uit dat economische en politieke druk op enig moment tot versoepeling van dit beleid zal leiden. Een dergelijke versoepeling zou resulteren in een afzwakking van de reële prijsstijging van woningen.

Voetnoten:

a) Deze rendementseis sluit aan bij de adviezen van de Werkgroep actualisatie discontovoet en de Commissie risicowaardering. De genoemde werkgroep adviseerde in 2007 om bij maatschappelijke kosten-batenanalyses uit te gaan van een reële risicovrije discontovoet van 2 à 3%, en voegde daaraan toe "dat het streven om de kapitaalmarkt te volgen naar de onderkant van deze bandbreedte wijst." De tweede commissie adviseerde in 2004 om bij dergelijke analyses, als daartoe aanleiding bestaat, een risicoopslag te hanteren van 3%.

b) Deze grens bedroeg in 2005 ruim 600 euro per maand.

---

Citaat uit blz 38 en 40 van het rapport van het **Centraal Planbureau**

### **Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning**

Martin Koning, Rafael Saitua Nistal en Jos Ebregt

No 128

september, 2006

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website

<http://www.cpb.nl/nl/pub/cpbreeksen/document/128/doc128.pdf>

In de berekeningen wordt uitgegaan van een inflatie van 2% per jaar. De lange rente bedraagt 4%; voor de hypotheekrente is een opslag van 50 basispunten gehanteerd overeenkomstig het historisch gemiddelde van het verschil tussen beide renteniveaus. Voor het rendement van private verhuurders is een risico-opslag van 3% bovenop de lange rente gehanteerd. Deze opslag is afgeleid van het door private verhuurders gemiddeld behaalde rendement over de periode 1977-2004. Ter controle is gekeken naar het gemiddelde huurniveau als percentage van de WOZ-waarde van de niet-gereguleerde huursector. Dit percentage bedroeg in 2002 gemiddeld 4,9%, hetgeen overeenkomt met een risico-opslag van 2,5%, rekeninghoudend met een inflatie van 2% en de lange rente in dat jaar. De gehanteerde risico-opslag komt overeen met de algemene risicopremie die de Commissie 'Risicowaardering' voorschrijft bij kostenbatenanalyses van grote publieke investeringsprojecten (Commissie Risicowaardering, 2003).

Omdat het onzeker is of de huiseigenaar bij de koopbeslissing wel volledig rekening houdt met de risicokosten is als onderdeel van de variant met een korte tijdshorizon ook gerekend met een lagere risico-opslag van 1½%, waardoor de rendementseis dichter aansluit bij de hypotheekrente.

Voor de verwachting van de gemiddelde jaarlijkse waardestijging is verondersteld dat deze reëel 1% bedraagt. Voor een deel is de reële prijsstijging het gevolg van de toenemende vraag naar woondiensten die weer het gevolg is van de veronderstelde reële inkomensgroei.

De huurwaarde als percentage van de waarde van de woning komt bij bovenstaande veronderstellingen zonder subsidies uit op 5,7% (zie tabel 3.4).

---

Citaat uit blz 26 en 27 van het rapport van het **Centraal Planbureau**

**Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt  
Gerbert Romijn en Paul Besseling**

**No 165**

2008

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website  
<http://www.cpb.nl/nl/pub/cpbreeksen/document/165/doc165.pdf>

**Markthuur**

De markthuur is de huur die een commerciële verhuurder minimaal verlangt om de woning te verhuren. Het alternatief voor verhuren is verkopen. De opbrengst van onmiddellijke verkoop van de woning is de vrije marktwaarde van de woning. Voor het doel van dit onderzoek wordt de vrije marktwaarde van een woning in 2006 benaderd als de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2003 opgehoogd met 14½%.

Om de verhuurder ertoe te bewegen de woning niet onmiddellijk te verkopen maar eerst een jaar te verhuren zal de verhuurder minimaal een huur willen hebben die zo hoog is dat de tegen de rendementseis van de verhuurder contant gemaakte huuropbrengst na aftrek van de instandhoudingskosten plus de verwachte opbrengst bij verkoop na een jaar gelijk is aan de huidige vrije marktwaarde.

Volgens Koning et al. (2006, pp. 38-40) zijn de instandhoudingskosten (in 2006) circa 1,4% van de vrije marktwaarde, is de rendementseis van commerciële verhuurders nominaal 7% en verwachten zij dat de prijs van een woning in een jaar 3% stijgt. Op basis hiervan bedraagt het bruto aanvangsrendement (BAR) 5,4%, dat wil zeggen dat de markthuur 5,4% van de vrije marktwaarde is. Het totale rendement moet immers 7% bedragen. Hiervan wordt (naar verwachting) 3% gerealiseerd door prijsstijging van de woning. Huurinkomsten minus instandhoudingskosten moeten daarmee goed zijn voor een rendement van 4%.<sup>5</sup> In combinatie met de instandhoudingskosten resulteert dan de genoemde markthuur. Gebruikmakend van de benadering van de vrije marktwaarde middels de WOZ-waarde wordt de markthuur berekend als 5,4% van de naar 2006 opgehoogde WOZ-waarde.

Deze berekeningswijze is ook gehanteerd in Brouwer et al. (2004, p.15), zij het dat daar wordt gewerkt met een niet-opgehoogde WOZ-waarde.<sup>6</sup> Koning et al. (2006, p.39) berekenen een toegerekende huurwaarde voor koopwoningen van 5,7% van de waarde van de woning. Het verschil met de 5,4% hangt samen met makelaars- en afsluitkosten bij verhuizing. Voor kopers verhogen deze de gebruikerskosten en huurwaarde met ruim 0,2% van de vrije marktwaarde. Voor (ver)huurders is van dit soort kosten geabstraheerd.

Berekeningen met WoON 2006 geven aan dat voor het (kleine) geliberaliseerde segment van de Nederlandse huurmarkt de kale huur gemiddeld 4,7% van de vrije marktwaarde bedraagt. Naarmate de afstand tot het gereguleerde segment toeneemt, neemt echter ook het huurrendement toe. Voor geliberaliseerde woningen met een huur net boven de liberalisatiegrens (van 615 euro per maand) is het huurrendement 4,2%, voor geliberaliseerde huurwo-

ningen met een huur die tussen 200 en 400 euro per maand hoger is dan de liberalisatiegrens is het huurrendement 4,7% en voor geliberaliseerde huurwoningen met een huur die meer dan 400 euro per maand hoger is dan de liberalisatiegrens loopt het huurrendement op tot gemiddeld 7,6%. Hoewel enige voorzichtigheid bij deze cijfers is gepast omdat zij gebaseerd zijn op vrij kleine deelsteekproeven, wijst dit patroon er mogelijk op dat naarmate geliberaliseerde woningen een huur hebben die dicht tegen de liberalisatiegrens aanligt, de verhuurder meer last ondervindt van concurrentie met het gereguleerde segment. De verhuurder ziet zich daardoor genoodzaakt de huur te verlagen tot onder het niveau dat voor hem acceptabel is. In dergelijke omstandigheden zal de verhuurder de woning zo snel mogelijk in de vrije verkoop willen doen. De consequentie is een kleine en slinkende commerciële woningverhuur.

Voetnoten:

5 Dit wordt ook wel de directe rendementseis genoemd. Een directe rendementseis van 4% spoort goed met de behaalde rendementen op woningen door commerciële vastgoedexploitanten. Volgens de ROZ/IPD Vastgoedindex varieerde deze in de afgelopen jaren tussen 3,9% en 4,2%.

6 Dit onderzoek is gevalideerd door het CPB (zie CPB Notitie 2004/51).

---

Citaat uit blz 147 t/m 149 van het rapport van het **wetenschappelijk instituut van het CDA**

## **De woningmarkt in beweging.**

Naar een markt die werkt.

2008

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website <http://wi.old.cda.nl/Portals/0/docs/wi%20va12-2/WI%20-%20Beweging%20op%20de%20woningmarkt.pdf>

### 6.4 Impliciete steun voor de huurder

Behalve de expliciete inkomensondersteuning voor de huurder in de vorm van huurtoeslag zijn er twee vormen van impliciete ondersteuning die een veel grotere impact hebben. Dankzij een recente studie van het CPB bestaat hierop nu zicht.188)

#### *Impliciete subsidiëring*

De subsidiëring van huurders vindt op verschillende wijzen plaats, zichtbaar en onzichtbaar. Zichtbaar voor de huurder is de huurtoeslag en de beperkte jaarlijkse huurstijging. Niet zichtbaar is het deel van de investering in een huurwoning, als gevolg van het vormgeven van de maatschappelijke missie van de corporatie. Bij aanvang kan een woning een 'onrendabele top' hebben. De corporaties kunnen het rendement op vermogen benutten voor lagere aanvangshuren bij nieuwbouw. Een corporatie die een woning verhuurt tegen een huur die lager is dan de gederfde rente op het geïnvesteerde vermogen minus de onderhoudskosten, legt

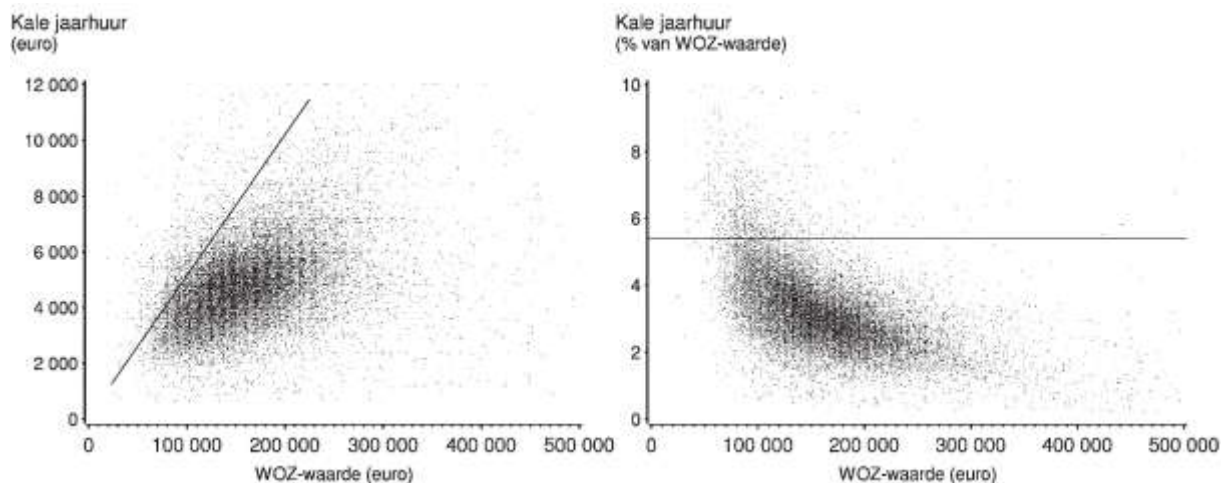
er in de ogen van een commerciële verhuurder op toe. Echter dank zij het maatschappelijke vermogen kunnen corporaties lage huren vragen van hun huurders. Het Centraal Planbureau heeft berekend wat het voordeel van de huurder is van het ingrijpen door de overheid. Het is de moeite waard hier nader op in te gaan. De berekende huursteun kent twee componenten. Enerzijds is er het verschil tussen de marktprijs en de maximale huurprijs die de overheid bepaalt. Anderzijds is er het verschil tussen de maximale huurprijs en de werkelijk gevraagde huur. Daar heeft deels de corporatie zeggenschap over, maar feitelijk bepaalt de overheid de marges waarmee de huren mogen stijgen. Ook hier is de overheid dus de bepalende factor.

### Markthuren

Het startpunt van de berekeningen van het CPB vormt de vergelijking van de kale huur (dat is de huur die de huurder daadwerkelijk betaalt) met de markthuur. De markthuur wordt vastgesteld op 5,4% van de WOZ-waarde. Die 5,4% is gebaseerd op het rendement dat commerciële verhuurders willen maken als ze een woning verhuren. Hun rendementseis is 7%. Daarvan wordt 3% gerealiseerd door waarde stijging (2% inflatie en 1% schaarsteopslag). Resteert een directe rendementseis van 4%. Omdat de kosten van instandhouding van de woning op 1,4% worden gesteld, komt men op een markthuur van 5,4% van de marktwaarde van de woning.<sup>189)</sup>

Uit de vergelijking van het CPB van de markthuur met de kale huur blijkt dat in veel gevallen de huren lager zijn dan de markthuren. In de onderstaande grafieken geeft de rechte lijn aan hoe hoog de markthuur is bij een bepaalde WOZ-waarde. In de linker grafiek in absolute bedragen, in de rechter grafiek als percentage (5,4%).

Figuur 22: Kale huur ten opzichte van WOZ-waarde (in euro's en in % WOZ waarde)



Bron : Centraal Planbureau , Gerbert Romijn en Paul Besseling , Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt , CPB Document No 165, Den Haag 2008, fig .3.2 p.30.

### Voetnoten

188 | Centraal Planbureau, Gerbert Romijn en Paul Besseling, Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, CPB Document No 165, 2008

189 | Idem, p. 26

Citaat uit blz 29 en 30 van het rapport van de **Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van de Sociaal Economische Raad (SER)**

Naar een integrale hervorming van de woningmarkt

APRIL 2010

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website

<http://www.ser.nl/~media/Files/Internet/Publicaties/CSED/2010/b28704.ashx>

In de *huursector* zorgen verschillende institutionele factoren voor een relatief grote vraag naar woningen. Kortweg zijn er drie vormen van vraagstimulering: huurregulering houdt via een gemaximeerde jaarlijkse huurstijging de huren laag, woningcorporaties en particuliere verhuurders blijven met hun jaarlijkse huurverhogingen vaak onder de toegestane maximumhuurstijging en de huurtoeslag biedt op huishoudensniveau voor de lagere inkomensgroepen specifieke inkomensondersteuning. Bovendien wordt het huurniveau in hoge drukregio's beperkt doordat het WWS zeer beperkt rekening houdt met lokale omstandigheden. Door de relatief geringe jaarlijkse huurverhogingen liggen de woninghuren op dit moment gemiddeld vermoedelijk ruim onder de marktconforme huren (10). De huurregulering beperkt de regionale prijsverschillen op de woningmarkt.

De rijksoverheid heeft in sommige opzichten baat bij lage huren, omdat deze een matigende werking hebben op het beroep op de huurtoeslag.

Voetnoot

10 Volgens het CPB bedraagt het verschil in de huursector circa 50 procent, corresponderend met een bedrag van 14,5 miljard euro. Zie: Romijn, G. en P. Besseling (2008) *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*. Conijn meent echter dat de door het CPB berekende markthuur is vertekend. Het CPB hanteert hogere vereiste rendementseveronderstellingen van de verhuurders dan Conijn. Met lagere rendementseveristen in de huursector zouden de markthuren lager uitkomen dan Romijn en Besseling aangeven. Zie: Conijn, J. (2008) *Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg*, in: Don, F.J.H. [red.] *Agenda voor de woningmarkt*. Preadviezen van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde 2008, Amsterdam, pp. 145-177. Zie voor verdergaande kritiek: Priemus, H. (2008) CPB presenteert virtuele woningmarkt, *ESB*, pp. 694-695. Boelhouwer, P. (2008) Het paard achter de wagen spannen, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, pp.10-12.

---

Citaat uit blz 160 van de bijdrage van J.Conijn in hoofdstuk 6 van het het preadvies van de Koninklijke Vereniging voor de Staatshuishoudkunde

### **Agenda voor de woningmarkt**

2008

Het volledige rapport kan worden gedownload vanaf de website

<http://www.kvsweb.nl/nl/webmanager/userfiles/file/Preadviezen%202008.pdf>

**J. Conijn.**

### **Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg**

Bij het onderzoek van Romijn en Besseling is wel een belangrijke kanttekening te plaatsen. De berekening van de markthuur is mede gebaseerd op marktwaarde van de woning bij vrije verkoop. Deze waarde is via de WOZ-waardering ontleend aan het feitelijke prijsniveau in de koopsector. In de vorige paragraaf is aan de orde gekomen dat als gevolg van de fiscale subsidiëring in de koopsector het prijsniveau aanmerkelijk hoger ligt. De schattingen lopen



uiteen. Uitgaande van een prijsverhogend effect van 20%, zijn in het onderzoek van Romijn en Besseling de gebruikskosten en daarmee de markthuur ook 20% hoger. Anders geformuleerd: door voor de marktwaarde niet het evenwichtsniveau van een 'vrije' markt te nemen maar van een markt die door de fiscale subsidiëring is verstoord, ligt het subsidieloze 'ijkpunt' te hoog. Als gevolg hiervan ontstaat een overschatting van de subsidiëring in de huursector. Deze overschatting kan globaal worden becijferd op 38% van het totale bedrag van de door Romijn en Besseling berekende subsidie.<sup>3</sup> De overschatting kan binnen de door hen gevolgde systematiek volledig in mindering worden gebracht op het prijsverlagende effect van de huurprijsregulering. Er resteert dan 'slechts' 33% van de subsidie die aan de huurprijsregulering is toegeschreven.<sup>4</sup>

Voetnoten:

3

Wanneer de procentuele gebruikskosten worden vermenigvuldigd met een 20% lagere marktwaarde van de woningen, daalt ook de markthuur met 20%. De gemiddelde markthuur wordt dan €7.286 in plaats van €9.107 per jaar. Het verschil tussen de markthuur en de gemiddelde netto huur neemt hierdoor met €1.821 af. Dit is globaal 38% van het door Romijn en Besseling berekende verschil tussen markthuur en netto huur.

4

De gemiddelde reguleringshuur bedraagt €6.397. Bij een verlaging van de markthuur met van €9.107 naar €7.286, resteert van het verschil tussen markthuur en reguleringshuur 'slechts' 33%.

---

Citaat uit het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting augustus 2008 nr 4, blz. 4 en 5

Het volledige artikel kan worden gedownload vanaf de website

[http://www.swobinfo.nl/starnet/media/pdf/TvdV4\\_2008%2520lowres.pdf](http://www.swobinfo.nl/starnet/media/pdf/TvdV4_2008%2520lowres.pdf)

### **Het paard achter de wagen spannen**

Peter Boelhouwer,

#### Markthuur

De economische huisvestingsliteratuur geeft ook een ander inzicht op welke wijze de markthuur berekend dient te worden. Meer in het bijzonder wordt hier de gebruikskostenbenadering gepropageerd, waarin alle uitgaven en inkomsten over een bepaalde periode constant worden gemaakt en waarbij rekening wordt gehouden met inflatie, bouwkostenontwikkelingen, waardeontwikkeling van het vastgoed, opportunity costs en gewenste rendementen. Deze methode leent zich ook uitstekend om uitgaven en subsidies in de huur- en koopsector te vergelijken. Johan Conijn (1995) besteedt in zijn proefschrift 'Enkele financieel- economische grondslagen van de volkshuisvesting' uitgebreid aandacht aan deze benaderingswijze.

Het CPB kiest echter voor het berekenen van de markthuur voor een andere benadering. Deze wordt berekend als 5,4% van de naar 2006 opgehoogde WOZ-waarde. Op zich valt deze methodiek te rechtvaardigen wanneer er sprake is van een goed functionerende markt waarbij er evenwichtsprijzen voorkomen en overheidssubsidies ontbreken. En hier is juist anno 2008 in Nederland in het geheel geen sprake van. Zo concludeerde het IMF in mei 2008 nog dat de kooprijzen in Nederland ongeveer een derde boven het gezonde markt-evenwicht uitkomen en dat er dus sprake is van enorme bubble in de Nederlandse woningmarkt. Een maand later trok het IMF deze constatering echter weer in en werd aangegeven dat het hoge prijsniveau in Nederland goed te verklaren valt uit de krapte op de woningmarkt en de omvangrijke overheidssubsidies in de vorm van onder andere de hypotheekrenteaftrek. Al eerder werd in modelstudies aangegeven dat de overheidsondersteuning vrijwel volledig in de woningprijzen is gekapitaliseerd (Boelhouwer et. al, 2001). Een vluchtige prijsvergelijking tussen koopwoningen in de grensstreken leert eveneens dat de woningprijzen in Nederland al gauw een derde hoger liggen dan in België en Duitsland. Het kunstmatig hoge

prijsniveau van koopwoningen in Nederland leidt tot de hoge door het CPB berekende markthuurlaag die ver verwijderd is van de huur die verhuurders zouden kunnen innen op een werkelijk vrije woningmarkt. Bovendien is het zeer twijfelachtig of huurders bereid zouden zijn een dergelijk groot deel van hun inkomen aan het wonen te besteden. Ook in internationaal perspectief zou dit een unicum betekenen. Het lijkt me plausibel dat zij in een dergelijke situatie eerder zullen opteren voor het consumeren van minder dan voor meer woondiensten zoals de modelberekeningen van het CPB aangeven. De Woonbond stelde in een reactie op het CPB-rapport in mijn ogen dan ook terecht dat de huurder op basis van de CPB-werkwijze tweemaal de dupe is. In de eerste plaats draaien huurders vanwege de hypotheekrenteaftrek mede op voor de gedeerde belastinginkomsten van het rijk en ten tweede betalen zij een markthuurlaag die door de hoge koopprijzen ver boven de markthuurlaag in een niet-gereguleerde woningmarkt uitkomt. De eigenaar-bewoner wordt vervolgens via de hypotheekrenteaftrek gecompenseerd voor dit hoge prijsniveau, terwijl dit voor de huurder uiteraard niet het geval is.

---

Samenvatting van het artikel in Economisch Statistische Berichten 2008 nr.4547 pag.694 – 695

De samenvatting is te vinden op

<http://www.ikcro.nl/php/indexvarvar.php?varvar=object&thesaurusname=ikc-thema&id=361748&concept=Ruimtelijke+ordering&soortlist=nieuws&days=7>

Het gehele artikel is niet gepubliceerd op het internet.

### **CPB presenteert virtuele woningmarkt.**

H. Priemus,.

Samenvatting.

Het loslaten van de huurprijsbeheersing in Nederland zou leiden tot een verdubbeling van de huren. De bestaande analyse is echter gebaseerd op te optimistische aannamen en simplificaties, waardoor de vrijemarkthuren te hoog zijn ingeschat. Dat betoogt Hugo Priemus (em. hoogleraar TU Delft) in ESB (nr 4547) in zijn reactie op het CPB-rapport Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt (mei 2008). Het CPB zou er goed aan doen om bij de geïntegreerde analyse van een vrije huur- en koopmarkt (aangekondigd voorjaar 2009) dichter bij de Nederlandse empirie en context te blijven.

---

### **E- mail correspondentie tussen Dr. N. Nobel en het Ministerie van Financiën over de berekeningen die ten grondslag liggen aan artikel 10a Uitvoeringsbesluit Successiewet en artikel 17a Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting**

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** Nico Nobel

**Verzonden:** maandag 15 februari 2010 12:23

**Aan:** Es, GJ (Anneke) van (DB/AV)

**Onderwerp:** art 10a U.B. Sw.; leegwaardratio

Tenerife, 15 februari 2010.

Mw. G.J. van Es.  
Ministerie van Financiën.  
Den Haag.

Geachte Mw. van Es,

In aansluiting aan ons telefoongesprek van gistermiddag verzoek ik u mij te willen informeren over het volgende:

In de tabel van artikel 10a Uitvoeringsbesluit Successiewet, die is overgenomen in artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting, is sprake van een leegwaardering voor de waardering van woningen die onder het regime van huurbeheersing / huurbescherming (= het huurbeleid) vallen. De basis voor de waardering is de WOZ waarde (= vrij van huur) en daarop wordt dan de leegwaardering toegepast. Die varieert van 60% voor een kale huur van 1% of minder, tot 85% voor een kale huur van meer dan 4%. Ik zou willen weten hoe die leegwaardering is tot stand gekomen. Dat wil zeggen: ik wil graag weten welke uitgangspunten er aan ten grondslag liggen en vervolgens hoe vanuit die uitgangspunten dan vervolgens de cijfermatige uitwerking is geweest, die uiteindelijk heeft geresulteerd in deze tabel met deze getallen.

Bij bestudering van de wetstekst, de tabel en de toelichting kwamen de volgende gedachten en vragen bij mij op:

1. Ik vermoed dat één van de uitgangspunten is geweest het feit dat door het huurbeleid (met name de huurbeheersing) het rendement van deze woningen lager is dan een normaal rendement op onroerend goed. Met andere woorden: Er is bij deze woningen sprake van onderrendement. Bij een normaal rendement zou de waarde gelijk zijn aan de WOZ waarde maar het onderrendement leidt tot een aftrekpercentage van de WOZ waarde. Mijn vraag is: Is dat vermoeden juist?

Als dit juist is, dan stuit ik echter op een inconsistentie: Waarom houdt de tabel dan op bij 85% leegwaardering bij een bruto rendement (dat is de zogenaamde kale huur) van 4% van de WOZ waarde en gaat die tabel niet door tot 100% bij een normaal bruto rendement van 6%? Als ik de getallenreeksen van de tabel doortrek tot 6% (zie de door mij ingevoegde **rode cijfers**), kom ik namelijk tot de volgende tabel.

Van	Tot en met	Ratio
<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>60%</b>
<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>64%</b>
<b>1,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>68%</b>
<b>2,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>72%</b>
<b>2,5%</b>	<b>3,0%</b>	<b>75%</b>
<b>3,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>79%</b>
<b>3,5%</b>	<b>4,0%</b>	<b>82%</b>
<b>4,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>85%</b>
<b>4,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>89%</b>
<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>93%</b>
<b>5,5%</b>	<b>6,0%</b>	<b>97%</b>
<b>6,0%</b>		<b>100%</b>

Uiteraard besef ik dat een bruto rendement boven 4% van de WOZ waarde vrijwel nooit voorkomt bij verhuurde woningen die onder het huurbeleid vallen. Mijn aansluitende vraag is dan ook: Is dit ophouden van de tabel gebaseerd op uitvoerings-technische overwegingen, namelijk om geen verdere verfijningen van de regeling aan te brengen voor gevallen die zich vrijwel nooit voordoen? Of is er een andere reden? Zo ja, welke?

2. Ik vermoed dat een ander uitgangspunt is geweest het feit dat ook woningen met een extreem laag bruto rendement (1% of minder) en verhuurde appartementen die praktisch niet verkoopbaar zijn (ook niet als ze vrij van verhuur komen) omdat het pand niet gesplitst is in appartementen (zie lid 4), toch sowieso altijd een "bodemwaarde" hebben. Als dit vermoeden juist is, op welke wetenschappelijke of praktische gegevens is de waardering van die bodemwaarde op 60% van de WOZ waarde dan gebaseerd? Of moet ik aannemen dat die waardering op 60% van de WOZ waarde berust op een soort vuistregel? Zo ja, waar komt die vuistregel dan vandaan? N.B. Ik zou er best begrip voor hebben wanneer hier sprake zou zijn van "natte vinger werk". Maar ik zou dat dan toch wel graag willen weten.

Uw antwoord op de bovenstaande vragen zie ik gaarne t.z.t. tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Dr. N. Nobel.

.

----- Original Message -----

**From:** Uijens, AJM (Alphons) (DB/AV)

**To:**

**Sent:** Tuesday, March 16, 2010 5:21 PM

**Subject:** RE: art 10a U.B. Sw.; leegwaardering

Geachte heer Nobel,

Naar aanleiding van de vragen die u hebt gesteld in uw onderstaande email van 15 februari 2010, bij ons geregistreerd onder nummer DB 2010/74, kan ik u het volgende berichten.

De leegwaardering is tot stand gekomen in een breed overleg waarin naast de Belastingdienst ook externe fiscalisten en een organisatie van beleggers in vastgoed en makelaars hebben geparticipeerd.

Op basis van de discounted cash flow (DCF) methode is een rekenmodel gemaakt dat vaststelt welk bedrag een belegger kan uitgeven voor de aankoop van verhuurde woningen bij een bepaald gewenst rendement. Dit rekenmodel werd gebaseerd op de theorie van de taxatie en gesprekken met beleggers, waarna het verder uitgewerkt is door waardespecialisten van de Belastingdienst en afgestemd met de waardedeskundigen van het brede overleg.

Daarnaast is marktevidence verzameld van verkopen van (pakketten) verhuurde woningen. Hierbij is gekeken naar portefeuilles waaruit eerst de leegstaande woningen werden verkocht (WEV in vrije staat), vervolgens woningen aan de zittende huurders werden aangeboden (WEV in verhuurde staat, huurder is koper), en ten slotte de resterende (dus verhuurde) woningen werden verkocht aan zogenaamde 'uitponders' (WEV in verhuurde staat). Eén van de punten die extra aandacht hadden was het vaststellen van de waarde van oudere woningen die voor een lage huur verhuurd worden. Daarom zijn later ook nog kleinere portefeuilles bekeken van oudere woningen die verkocht werden aan beleggers.

Uit de bekeken transacties bleek uiteindelijk voor de koopprijs zeer bepalend te zijn welke huurinkomsten gerealiseerd werden. Die relatie tussen de hoogte van de huur en de waarde in verhuurde staat (als afgeleide van de waarde in vrije staat) bleek dus uit marktwaarnemingen. De gevonden huren en koopprijzen zijn vervolgens in het model ingevoerd. Het invullen van het DCF-model bleek tot resultaten te leiden die een zeer goede voorspellende waarde hadden. Met andere woorden: de uitkomsten uit het model kwamen overeen met de marktwaarnemingen.

Vervolgens is bezien hoe de gevonden resultaten bruikbaar gemaakt konden worden om in regelgeving te vatten. Er is toen besloten om een tabel te maken van huren als percentage van de WEV in vrije staat met de bijbehorende leegwaarderatio erbij. Gekozen is voor stappen van een halve procent. De tabel op basis van de WEV is toen omgezet in een tabel op basis van de WOZ. Daar zijn aanpassingen aan toegevoegd voor erfpacht en ongesplitste woningen met meerdere huurders.

De tabel liep aanvankelijk conform de marktwaarnemingen van 1% tot en met 6%. Bij 1% was de leegwaarderatio 62% en bij 6% was de leegwaarderatio inderdaad 100%. Voor een leegwaarderatio lager dan 60% was geen marktevidence. Daarom is 60% van de vrije waarde de 'bodem' geworden. Verkopen boven de 85% van de vrije waarde zijn weliswaar waargenomen, maar er worden inderdaad relatief weinig woningen verhuurd voor 6% van de vrije waarde. Om redenen van eenvoud is toen in de tabel een plafond gemaakt bij 85%.

Een concept tabel is getoetst aan een grote hoeveelheid woningen van grote beleggers. Ook hier bleek de tabel overeen te stemmen met de marktgegevens. Er is dus zeker geen sprake van 'natte vingerwerk' maar van een rekenmodel dat ondersteund wordt door marktgegevens. In de toekomst zal de tabel periodiek worden getoetst aan actuele marktgegevens om zonodig het besluit aan te passen aan de markt.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb,

Hoogachtend,

mr. A.J.M. Uijens

mr. A.J.M. Uijens  
Senior beleidsmedewerker  
Ministerie van Financiën  
DGFZ, afdeling Arbeid en Vermogen  
Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag  
Postbus 20201, 2500 EE Den Haag  
T 070-342 8506

---

**Gedeelten uit het Verslag van de Tweede Kamer Commissie voor de Verzoekschriften en de Burgerinitiatieven betreffende vermogensrendementheffing in de inkomstenbelasting en waardering verhuurde woning.d.d. 20 juni 2011 (T.K. 32 513 nr 57)**

Verzoeker klaagt dat de vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting en de waardering van verhuurde woningen voor deze heffing onrechtvaardig is.

Verzoeker heeft verscheidene brieven gestuurd aan de minister van Financiën om bezwaar te maken tegen de vermogensrendementsheffing (de box 3 heffing) in de inkomstenbelasting en in het bijzonder de waardering van verhuurde woningen. Zijn bezwaar geldt de wijziging in

de waardevaststelling ingevolge de Fiscale vereenvoudigingswet van 2010. Tot en met 2009 gold voor verhuurde woningen de waarde in het economische verkeer; in voornoemde wet zijn voor de heffing de WOZ waarde en de leegwaarderatio bepalend.

Sinds 2010 geldt ingevolge de Fiscale vereenvoudigingswet voor alle woningen in box 3 als uitgangspunt voor de waardebepaling de WOZ waarde; ook de leegwaarderatio is hierbij van belang. Bij algemene maatregel van bestuur wordt een percentage van het waardegegeven vastgesteld. De totstandkoming van de wet is zorgvuldig voorbereid: voor verhuurde woningen blijkt uit modelberekeningen en analyse van transacties die de Belastingdienst samen met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd, een nauw verband te bestaan tussen de waarde in het economisch verkeer en de betaalde huur.

De afwijzing van het bezwaar van verzoeker is in overeenstemming met de wetswijziging van 2010. Er is nu geen aanleiding om de wetsystematiek van de Fiscale vereenvoudigingswet nader tegen het licht te houden.

---

**Vragen van de Tweede Kamerleden Omtzigt en Van Bochove (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over een onjuiste waardebepaling van verhuurde panden in box 3 en de Successiewet, waardoor mensen extreem hoge belasting dienen te betalen (ingezonden 23 augustus 2011) met antwoorden van Staatssecretaris Weekers (Financiën) (ontvangen 11 oktober 2011).**

Vraag 1

*Bent u bekend met de signalen uit de praktijk, dat voor veel particuliere verhuurders van woningen de besluitwijziging per 1-1-2010 leidt tot een extreme belastingverhoging, zoals te lezen is in het artikel «Hogere waarde-ring van box 3 vastgoed in 2010?»*

Antwoord op vraag 1

Vóór 2010 dienden (verhuurde) woningen ten behoeve van de Successiewet 1956 (SW 1956) en box 3 (Wet IB 2001) te worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Daarbij bestond geen eenduidige richtlijn om aan te geven hoe die waarde moest worden vastgesteld. Discussies daarover waren zeer feitelijk van aard en afhankelijk van onder meer het type vastgoed, de locatie, het gebruik en de hoogte van de eventuele huur. Voor de SW 1956 en box 3 werden woningen veelal door belastingplichtigen gewaardeerd op de WOZ-waarde. Bij verhuurde woningen werd de waarde vaak vastgesteld op «een aantal keren de huur», waarbij dat aantal significant hoger kon zijn dan de in het genoemde artikel aangegeven marge van 10 tot 15. Met ingang van 1 januari 2010 is voor de vaststelling van de heffingsgrondslag van woningen in de SW 1956 en box 3 in de inkomstenbelasting het gebruik van de WOZ-waarde verplicht. Dit geldt ook voor verhuurde woningen, met dien verstande dat voor verhuurde woningen waarop afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is (dus die onder de huurbescherming vallen), door middel van de leegwaarderatio (die voor 2011 tussen 60% en 85% ligt) rekening wordt gehouden met het feit dat in de WOZ-waardering wordt uitgegaan van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Er wordt immers bij de vaststelling van de WOZ-waarde geen rekening gehouden met het waardedrukkende effect dat de verhuurde staat van die woning heeft. Afstemming over de systematiek en de hoogte van de leegwaarderatio heeft plaatsgevonden in een werkgroep waarin alle betrokken partijen vertegenwoordigd waren (zie ook het antwoord op vraag 6). Het kan in individuele gevallen zo zijn dat de waardering van (verhuurde) woningen op WOZ-waarde (bij verhuurde woningen vermenigvuldigd met de

leegwaarderatio) tot een hogere grondslag voor box 3 leidt dan vóór 2010. Het is in dat geval evenwel mogelijk dat de desbetreffende woningen tot 2010 te laag werden gewaardeerd.

Vragen 3 en 4

*Is het u bekend dat door de combinatie van de lage maximumhuur als gevolg van het puntensysteem huurwoning en de hogere box-3-heffing door de WOZ-waarde grondslag verhuurders in regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een negatief rendement behalen? Wat gaat u hieraan doen? Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat door de wijziging de box-3-heffing in individuele gevallen hoger is dan de huur», die de verhuurder kan vragen op grond van het puntensysteem huurwoning?*

Antwoord op vragen 3 en 4

De waardevaststelling van de verhuurde woningen (de grondslag voor dat forfaitaire rendement) door middel van de WOZ-waarde en de leegwaarderatio leidt tot een goede benadering van de waarde in het economische verkeer van die woningen. Om die waardevaststelling te waarborgen, wordt de tabel ter vaststelling van de leegwaarderatio periodiek gezien op actualiteit, waarbij recente transacties van verhuurde woningen worden gerelateerd aan de WOZ-waarde van die woningen. Ook dit najaar zal de tabel opnieuw worden gezien op actualiteit.

Ik hecht eraan op te merken dat het forfaitaire rendement van 4% in box 3 een gemiddeld rendement is dat belastingplichtigen over langere periode geacht worden te behalen over hun gehele grondslag voor box 3. Waar het gaat om het rendement uit (verhuurde) woningen in box 3, is van belang dat niet alleen wordt gekeken naar het directe rendement (de huurpenningen), maar ook naar het indirecte rendement (de waardeontwikkeling van de woningen, ongeacht of de eigenaar wel of niet het voornemen heeft om de woning te verkopen). Daarnaast dient het heffingvrije vermogen, dat zorgt voor een lager gemiddeld forfaitair rendement dan 4%, in de beschouwing te worden betrokken.

De maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel biedt in het algemeen voldoende ruimte om een huurprijs te kunnen vragen die verhuurders een zakelijk rendement levert. Daarnaast heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aantal maatregelen getroffen om de maximale huurprijs te verhogen. Zo is per 1 juli 2013 een wijziging van het woningwaarderingsstelsel in werking getreden waarbij de energie-prestatie van de woning wordt gewaardeerd. Die wijziging heeft tot gevolg dat woningen met een goede energieprestatie een hogere maximale huurprijs hebben. Bovendien biedt de in het Regeerakkoord aangekondigde maatregel van maximaal 25 extra punten in het woningwaarderingsstelsel voor woningen in schaarstegebieden voor woningen in die gebieden een hogere maximale huurprijs. Deze aanpassing van het woningwaarderingsstelsel is op 9 september 2011 gepubliceerd in het Staatsblad<sup>4</sup> en is op 1 oktober jl. in werking getreden. Sommige huurwoningen zullen door deze maatregelen voldoende punten krijgen om na een huurderswisseling tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd te kunnen worden, waardoor de huurprijs in het geheel niet wordt gelimiteerd door het woningwaarderingsstelsel.

Vraag 6

*Bent u bereid een tegenbewijsregeling op te nemen voor belastingplichtigen voor wie de box-3-heffing op basis van de WOZ-waarde van verhuurde woningen onredelijk uitpakt? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord op vraag 6

Nee. Een tegenbewijsregeling is bij invoering van het verplicht gebruik van de WOZ-waarde en ook al enkele keren daarna, beargumenteerd afgewezen. Tegen de WOZ-beschikking zelf is bezwaar en beroep mogelijk. Indien een belastingplichtige van mening is dat zijn WOZ-waarde te hoog is vastgesteld, heeft hij reeds mogelijkheden die beslissing aan te vechten. Daarnaast zijn destijds zowel de beslissing om de WOZ-waarde als waarderingsmaatstaf voor woningen voor te schrijven als de leegwaardering om met de factor verhuur rekening te houden, afgestemd met een breed samengestelde werkgroep, waarin waarderingsdeskundigen uit de makelaardij, de vastgoed-branche, de adviespraktijk en de Belastingdienst waren vertegenwoordigd. Het draagvlak voor deze aanpassingen is derhalve groot. Periodiek wordt bezien hoe de ontwikkeling is van de waarde van verhuurde woningen in het economische verkeer in relatie tot hun WOZ-waarde en of de tabel ter bepaling van de leegwaardering aanpassing behoeft. Bovendien zou een tegenbewijsregeling de vereenvoudiging als gevolg van de toepassing van de WOZ-waarde grotendeels teniet doen.

---

**Vragen van de Tweede Kamerleden Omtzigt en Ormel (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over over het artikel “De levensgenieter krijgt levenslang oftewel eens genoten altijd genoten” (ingezonden 22 juli 2011) met antwoorden van Staatssecretaris Weekers (Financiën) (ontvangen 19 oktober 2011).**

Vraag 9

*Wat vindt u van de opmerking van prof dr. J.P.M. Stubbé in Fiscale Berichten voor het Notariaat (FBN) 2010 nr. 20, dat de huur van woonruimte maatschappelijk en juridisch gezien niet jaarlijks aan de ontwikkeling van de waarde van de woning kan worden aangepast?*

Vraag 10

*Heeft u zich gerealiseerd dat de huurprijs van 6% in veel gevallen hoger is dan het percentage uit de uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte? Welke boete of straf kan iemand krijgen die een huurprijs vraagt die boven dat wettelijke maximum ligt?*

Vraag 11

*Realiseert u zich dat in het geliberaliseerde deel van de huurmarkt de gemiddelde huurprijs 4,7% van de WOZ-waarde van de woning bedraagt (Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, Centraal Planbureau, 2010)?*

Vraag 12

*Kunt u één grote verhuurder in Nederland aanwijzen die een huurprijs van 6% van de WOZ-waarde gemiddeld bij zijn huurders in rekening brengt?*

Antwoord op vragen 9, 10, 11 en 12

Vooreerst merk ik op dat bij de toepassing van artikel 10 SW andere uitgangspunten ten aanzien van huur-verhuursituaties worden gehanteerd dan in puur zakelijke verhuursituaties tussen willekeurige derden. Een vergelijking met zakelijke verhuursituaties gaat daarom ook mank, omdat bij artikel 10 SW-situaties per definitie sprake is van een familierelatie. Voor artikel 10 SW geldt wettelijk sinds 1 januari 2010 als algemeen uitgangspunt dat sprake is van genot indien voor het genot van een vruchtgebruik niet jaarlijks een vergoeding van ten minste 6% van de waarde van de goederen in onbezwaarde staat wordt betaald. Dit forfaitaire percentage wordt consequent voorgeschreven voor alle situaties van waarderings van



vruchtgebruiken en blooteigendommen in de SW en geldt blijkens de wetsgeschiedenis bij de herziening van de SW ook voor huur-verhuursituaties, waarin de verhuurde woning voor de overdracht aan de kinderen in volle eigendom aan de ouders toebehoorde.<sup>5</sup> Deze uitgangspunten in de SW botsen niet met de genoemde uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

In dit kader wil ik nog opmerken dat bij de behandeling van de herziening van de SW het voornemen is uitgesproken om het forfaitaire percentage dat wordt gehanteerd in de SW te verlagen van 6% naar 4%.<sup>6</sup> Dit lagere percentage zou dan ook automatisch gegolden hebben voor de overeen te komen huurprijs. Tegen dit voornemen bleek echter veel weerstand te bestaan, omdat een gevolg daarvan was dat nalatenschappen met een wettelijke verdeling in hun totaliteit zwaarder zouden worden belast. Om die reden is toen alsnog afgezien van een verlaging van het percentage en is bewust vastgehouden aan het percentage van 6. Zoals vermeld geldt het forfaitaire percentage van 6% voor de gehele SW en dus ook voor huur-verhuursituaties.

Mede in het kader van het gestelde in de onderhavige vragen acht ik het zinvol om een nader onderzoek in te stellen naar het in de SW gehanteerde forfaitaire percentage van 6. Bij dit onderzoek, dat in 2012 zal plaatsvinden, zal ik uiteraard oog hebben voor de gevolgen van een eventuele aanpassing van het percentage voor bepaalde verervingssituaties, zoals die van de wettelijke verdeling. Ook zal een verband gelegd kunnen worden met de inkomstenbelasting.

Vraag 8

*Waarom wordt bij besluit (ministerie van Financiën 6 januari 2011 nr DGB2010/6643M) vastgelegd dat er niet alleen een zakelijke huur moet zijn overeengekomen maar dat die huur ook jaarlijks moet zijn aangepast? Realiseert u zich dat er dan geen enkele situatie onder valt, omdat aanpassing niet gebeurt in de praktijk?*

Vraag 13

*Deelt u de analyse uit het voornoemde CPB-rapport dat voor een nominaal rendement van 6% per jaar een bruto huurprijs van 3,7% vereist is (6% - 2% inflatie - 1% extra waardevermindering van de woning boven inflatie + 0,7% kosten onderhoud)? Bent u bereid het voornoemde besluit aan te passen en 3,7% te bestempelen als een marktconforme huur?*

Antwoord op vragen 8 en 13

Tijdens de herziening van de SW is door de Kamer gevraagd naar overgangsrecht voor op 1 januari 2010 bestaande huursituaties. Mijn ambtsvoorganger heeft toen op dit punt overgangsrecht aangekondigd. De goedkeuring in het genoemde beleidsbesluit is één op één overgenomen uit de parlementaire stukken. Het uitgangspunt van de goedkeuring is de zakelijkheid van de huur. Hierbij is natuurlijk van belang dat de betreffende huur tot aan het overlijden zakelijk blijft. Anders heeft het uitgangspunt van zakelijkheid geen betekenis. Een huursom die in 1990 zakelijk is bepaald, is zonder aanpassingen niet meer zakelijk in 2011. De voor de hand liggende wijze van het zakelijk houden van de huursom is dat de huursom de trendmatige huurontwikkeling volgt. Hieraan is in ieder geval voldaan als de huur jaarlijks is aangepast aan de huurindexatie. Maar er zullen ook andere manieren zijn om een huur zakelijk te houden. Of hiervan sprake is, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Indien betrokkenen in redelijkheid konden aannemen dat de overeengekomen huurprijs zakelijk was en deze tot het overlijden zakelijk is gebleven, zal de in het besluit van 6 januari 2011 opgenomen goedkeuring van toepassing zijn. De formulering van het beleidsbesluit is strikter dan noodzakelijk en zal met inachtneming van het vorenstaande worden versoepeld. Ter voorkoming van misverstanden merk ik nog op dat voor huursituaties die op

of na 1 januari 2010 zijn ontstaan de wettelijke regeling geldt, waarbij een huursom van 6% van de waarde van de woning in onbezwaarde staat als voorwaarde geldt om toepassing van artikel 10 SW te voorkomen.

Vraag 14

*Welke waarde moet bij de berekening eigenlijk worden genomen, de WOZ-waarde of de werkelijke waarde van het huis?*

Antwoord op vraag 14

Er dient uitgegaan te worden van een huursom van 6% van de WOZ-waarde van de woning.