

Vergaderjaar 2005–2006

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

Nr. 4

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 26 januari 2006 en het nader rapport d.d. 7 juni 2006, aangeboden aan de Koningin door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mede namens de Minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 22 december 2005, no. 05.004825, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, mede namens de Minister van Justitie, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel beoogt gefaseerd dat deel van de huurwoningenvoorraad te vergroten waarvoor een huurovereenkomst geldt waarop de huurprijsregelgeving niet van toepassing is (het geliberaliseerde segment). Voorwaarde daarbij is dat het gereguleerde deel van de huurwoningenvoorraad zo groot is dat alle huishoudens met een inkomen tot aan de maximale huurtoeslaggrens een voor hen betaalbare woning moeten kunnen vinden en er bij het zoeken naar een woning een zekere ruimte voor keuze is. De betaalbaarheid van het wonen en de huurprijsbescherming voor degenen die daarop zijn aangewezen, blijven als randvoorwaarden gehandhaafd². Landelijk blijft 75% van de huurwoningenvoorraad gereguleerd. Thans is dat 95%.

De grens voor liberalisatie wordt thans bepaald door de huurprijs. Voorgesteld wordt om daarvoor in de plaats te stellen de WOZ-waarde van een woning. De fasering krijgt gestalte door een overgangssegment te onderscheiden tussen het gereguleerde en het geliberaliseerde huurwoningensegment. In dat overgangssegment is de huurprijsontwikkeling gematigd. De begrenzing van de huurprijsontwikkeling wordt afgeleid van het woningwaarderingstelsel, vermeerderd met 10%. Binnen deze begrenzing gelden voor huurovereenkomsten in dit overgangssegment geen maximale jaarlijkse huurverhogingspercentages. Voor het overige blijft in dit segment de volledige huurprijsregelgeving van toepassing.

Per regio wordt op twee tijdstippen (1 januari 2008 en 1 januari 2010) bezien of deze huurprijsbegrenzing gehandhaafd moet blijven. Dat is afhankelijk van de woningbouwproductie in die regio. Bij voldoende productie kan overgang plaatsvinden van de huurwoning van het overgangssegment naar het geliberaliseerde segment.

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² Memorie van toelichting, par. 1.2.

Voor huurders die een woning huren die na inwerkingtreding van de wet in het overgangsegment of geliberaliseerde segment valt, maar die nu nog niet onder het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad valt, is in overgangsrecht voorzien om de gevolgen van deze overgang te verzachten. De Raad van State maakt naar aanleiding van het wetsvoorstel een aantal opmerkingen. Hij is van oordeel dat het voorstel in verband daarmee deels nader dient te worden overwogen.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 22 december 2005, nr. 05.004825, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 26 januari 2006, nr. W08.05.0582/V, bied ik U hierbij mede namens de Minister van Justitie aan.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met de opmerkingen van de Raad rekening zal zijn gehouden.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State merk ik het volgende op. Gelet op de nauwe samenhang tussen het onderhavige advies van de Raad van State en het advies van de Raad d.d. 18 januari 2006 (nr. W08.05.0546/V) met betrekking tot het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) (bijlage 1) en het advies van de Raad d.d. 18 januari 2006 (nr. W08.05.0545/V) met betrekking tot het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) (bijlage 2) wordt in het onderhavige nader rapport op bepaalde punten een verband gelegd met de twee laatstgenoemde adviezen. Daarbij kan nog worden aangegeven dat aan U zal worden verzocht goed te vinden dat laatstgenoemd voorstel van wet niet bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal zal worden ingediend. Met het oog daarop zijn de daarin opgenomen voorgestelde wetswijzigingen – waar nodig – verdisconteerd in het onderhavige voorstel van wet, zodat logischerwijs in dit nader rapport inhoudelijk zal worden ingegaan op het op 18 januari 2006 ten aanzien van dat voorstel van wet uitgebrachte advies van de Raad.

1. Huurbeleid als instrument om investeringen te bevorderen
De voorstellen geven vorm aan de beoogde modernisering van het huurbeleid, zoals deze reeds eerder in brieven aan de Tweede Kamer¹ is aangekondigd. Deze modernisering van het huurbeleid zal langs drie wegen plaatsvinden: uitbreiding van het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad, die zal plaatsvinden in relatie tot het tempo van de investeringen in nieuwbouw, modernisering van het woningwaarderingstelsel en vergroting van de ruimte bij de jaarlijkse huurstijging. Het onderhavige wetsvoorstel ziet op de uitbreiding van het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad. Uit de genoemde brieven blijkt dat er onvoldoende aanbod is op de woningmarkt, met name in de middeldure en dure huursector. Verder komt de herstructurering van oude wijken onvoldoende op gang. Als gevolg van een daaruit voortvloeiend gebrek aan doorstroming van huurders die, gelet op hun inkomens, te goedkoop wonen, hebben vooral starters en huishoudens met lage inkomens weinig keuzemogelijkheden. Daarom moet er meer geïnvesteerd worden in nieuwe woningen en in herstructurering van oude wijken. Dat zal de doorstroming bevorderen. De belangrijkste bijdrage moet komen van een vergroting van de woningbouwproductie, waardoor een vergroting van het aanbod tot stand kan komen. Het huurprijsbeleid – van oorsprong bedoeld om in de markt in te grijpen ter bescherming van de huurder – dient, waar mogelijk, te leiden tot de vaststelling van een zodanige huurprijs dat deze een stimulant vormt voor het doen van investeringen. Het streven is daarbij gelijktijdig gericht op een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding in de huurwoningmarkt en op versterking van de marktwerking. Omdat het huurprijsbeleid tot op heden voornamelijk is bepaald door belangen van betaalbaarheid van het wonen voor de individuele huurder, sluiten de prijzen onvoldoende aan op het kostprijsniveau van huurwoningen. Commerciële verhuurders leggen de nadruk op de lagere rendementen als gevolg van in verhouding tot de kwaliteit relatief lage huurprijzen. De sociale

¹ Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nrs. 14, 25, 26, 27; 2004/05, nrs. 39, 43 en 52.

verhuurders gaat het vooral om de gevolgen voor de doorstroming en de doelmatige inzet van het maatschappelijk gebonden vermogen.

Aanpassing van het huurbeleid als beoogd veronderstelt dat daarmee investeringen in nieuwbouw en herstructurering effectief zullen worden gestimuleerd. Meer woningbouw moet vervolgens leiden tot een betere doorstroming. De Raad betwijfelt of deze doelen met de beoogde aanpassingen zullen worden bereikt.

De toelichting stelt dat verhuurders herhaaldelijk hebben aangegeven dat de huidige prijsopbouw van de huurwoningenvoorraad een belemmering vormt voor investeringen in nieuwe woningen¹. Maar zij biedt geen antwoord op de vraag in hoeverre de huidige huurprijs van een (sociale) huurwoning in verhouding tot de kwaliteit ervan en in verhouding tot de gebruikskosten van een vergelijkbare koopwoning in feite te laag zou zijn.

In algemene zin kan de stelling worden onderschreven dat investeerders worden afgehouden van het doen van investeringen, indien deze investeringen onvoldoende rendabel kunnen worden gemaakt. Maar een aantal andere factoren speelt bij die investeringsbereidheid ook een rol. Genoemd kunnen onder andere worden: het gedrag van woningcorporaties en het ruimtelijk beleid. Voorts kunnen worden genoemd de verschillende factoren, maar niet alleen de huurprijs, die de rendementen op vastgoedbeleggingen bepalen. Uitbreiding van het geliberaliseerde deel van de woningvoorraad (waarvoor geen huurprijs meer wordt vastgesteld) en de mogelijkheid van een gedifferentieerde huurprijsverhoging kunnen woningcorporaties, die verreweg het grootste deel van de sociale woningmarkt beheersen, meer ruimte bieden tot het doen van de beoogde investeringen, maar of dit effect inderdaad zal optreden, wordt bepaald door het gedrag van woningcorporaties. Uit een CPB-notitie² blijkt dat dit gedrag een onzekere factor vormt. Woningcorporaties benutten tot op heden de toegestane huurruimte slechts ten dele. Het percentage van de gemiddelde feitelijke huur ten opzichte van de gemiddelde maximale huurprijsgrens voor heel Nederland ligt op 69%. Uit onderzoek blijkt dat sociale verhuurders selectief zullen omgaan met de ruimere liberaliseringsmogelijkheid³. Voorts beschikken woningcorporaties over het geheel genomen reeds over grote vermogens, maar blijven niettemin de investeringen van de corporaties achter bij de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Weliswaar verwijst de memorie van toelichting in reactie hierop naar verschillende berekeningen⁴, maar die bieden slechts inzicht in het effect op de ontwikkeling van de huurquoten van huishoudens. De Raad signaleert dat investeringen van woningcorporaties van wezenlijk belang zijn om het voornaamste doel van vergroting van de woningbouwproductie en herstructurering van oude wijken te bereiken.

Daarnaast zijn de effecten van meer investeringen in de woningbouw op de doorstroming niet duidelijk. De mogelijkheden voor huurders om te kopen bij huurprijsstijgingen lijken beperkt te zijn, gelet op de huidige prijzen van koopwoningen. Huurders met een relatief hoog inkomen, die een in verhouding tot de huurprijs kwalitatief goede woning huren, waarvan de huurprijs gereguleerd is en blijft, worden bovendien niet gestimuleerd om te verhuizen naar een duurdere woning.

De Raad concludeert dat het streven naar huurliberalisatie op zichzelf zeer gerechtvaardigd kan zijn, maar dat een verband tussen huurliberalisatie als middel en het doel van vergroting van investeringen slechts in beperkte mate bestaat.

De Raad mist in de memorie van toelichting een analyse van de huidige prijs-kwaliteitsverhouding van (sociale) huurwoningen en van de effectiviteit van de voorgestane wijzigingen van het huurbeleid op de investeringsbereidheid, gelet op de onzekerheden die daarbij een rol spelen en de onduidelijke effecten op de doorstroming. Hij adviseert daarin te voorzien.

1. Ik volg het advies van de Raad om in de memorie van toelichting een analyse te geven van de huidige prijs-kwaliteitsverhouding van (sociale) huurwoningen en van de effectiviteit van de voorgestane wijzigingen van het huurbeleid op de investeringsbereidheid, gelet op de onzekerheden die daarbij een rol spelen en de onduidelijke effecten op de doorstroming. De memorie van toelichting (algemeen deel: paragraaf 1.3) is in die zin aangepast.

2. *Overgangssegment en overgangsrecht*

¹ Memorie van toelichting, par. 1.2.

² Validatie ABF-berekeningen nieuw huurbeleid; Bijlage bij Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39, blz. 2/3.

³ Bureau Companen, Bijlage bij Kamerstukken II 2004/05, 27 926 en 29 800 XI, nr. 42, blz. 5/6.

⁴ Memorie van toelichting, par. 5.1, Bureau ABF Research.

Gezien de huidige spanning op de woningmarkt acht de regering het niet verantwoord om de vergroting van het geliberaliseerde segment van de huurwoningenvoorraad in één keer te realiseren. Een deel van de te liberaliseren huurovereenkomsten zal vooralsnog vallen in het overgangssegment, waarvoor een maximale huurprijsgrens geldt, vermeerderd met een opslag van 10% en waarvoor geen maximaal huurverhogingspercentage geldt. Voor het overige blijft de bestaande huurprijsregelgeving van toepassing. Het overgangssegment kan per 1 januari 2008 of per 1 januari 2010 vervallen, mits er in de regio of gemeente waar de woning is gelegen voldoende is of wordt gebouwd (artikel VIII). Dan vindt liberalisatie plaats.

Daarnaast geldt overgangsrecht zowel voor huurders die de maand onmiddellijk voorafgaande aan de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel huurtoeslag ontvangen als voor huurders die in de bedoelde maand daarop geen recht hebben. De huurders die in de maand voorafgaande aan het tijdstip van inwerkingtreding van de wet geen recht op huurtoeslag hebben, en wier woning door de nieuwe wetgeving in het geliberaliseerde gebied of het overgangssegment terecht komt, houden tot 1 juli 2010 in zoverre huurprijsbescherming dat een maximaal huurverhogingspercentage geldt. Daarnaast genieten deze huurders wier woning in het overgangssegment valt, ook de andere in de eerste alinea beschreven huurbescherming. Dit overgangsrecht geldt ook voor de huurder die wel recht op huurtoeslag heeft, maar dit recht verliest na de inwerkingtreding van de wet maar voor 1 juli 2010.

Huurders die recht op huurtoeslag hebben in de maand onmiddellijk voorafgaande aan de inwerkingtreding van de wet en wier woning in het overgangs- of geliberaliseerde segment valt op het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, houden een gereguleerde overeenkomst, zolang zij recht op huurtoeslag houden.

Doel van het overgangsrecht is de gevolgen van de (gefaseerde) liberalisering van de huurprijzen voor huurders te verzachten. Doel van het overgangssegment is eveneens de gevolgen voor de huurder van de liberalisering van de huurprijzen te verzachten, omdat in een gespannen woningmarkt een huurder wiens woning onder de liberalisering zou gaan vallen, te weinig mogelijkheden heeft om te verhuizen naar een woning waarvan de huurprijs gereguleerd blijft¹. Daarnaast dient het overgangssegment ertoe de woningbouwproductie te stimuleren. Hoe groter die productie is in een bepaalde regio of gemeente, hoe eerder de woningen in die regio worden geliberaliseerd, zij het dat slechts in twee ijkmomenten voor verdere liberalisatie is voorzien (1 januari 2008 en 1 januari 2010). Het overgangsrecht loopt af op 1 juli 2010.

Gelet op de in belangrijke mate parallele doelen van de invoering van een overgangssegment en van het overgangsrecht bij de liberalisering, op het feit dat bij tussentijdse liberalisatie (per 1 januari 2008) ook het overgangsrecht geldt en ten slotte op de twijfel, onder punt 1 naar voren gebracht, of met het huurbeleid de bereidheid om te investeren werkelijk wordt gestimuleerd, valt niet goed in te zien waarom in een overgangssegment is voorzien. Daarbij komt dat mede daardoor het voorgestelde systeem van huurprijsregulering en overgangsrecht buitengewoon ingewikkeld wordt.

De Raad adviseert van de invoering van een overgangssegment af te zien en te volstaan met overgangsrecht.

2. Ik volg het advies van de Raad van State om van de invoering van een overgangssegment af te zien en te volstaan met overgangsrecht niet. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Doel van het overgangsrecht is om de gevolgen van de verruiming van het huurbeleid van de huurprijzen voor huurders per 1 januari 2007 te verzachten. Dit overgangsrecht beoogt daarmee «zittende» huurders, dat wil zeggen huurders die op het moment van wijziging van het huurprijsbeleid in een huurwoning wonen bescherming te bieden. Zittende huurders die op het moment van de wijziging huurtoeslag ontvangen worden daarbij zolang zij huurtoeslag blijven ontvangen eveneens beschermd.

Het overgangssegment heeft een ander doel. Met het nieuwe huurbeleid wordt beoogd op termijn voor een groter deel van de woningvoorraad geen huurprijsregelgeving meer te laten gelden (25% in plaats van ongeveer 5% nu). In overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal is geconstateerd dat deze vergroting van het geliberaliseerde segment gefaseerd plaats dient te vinden, en afhankelijk dient te zijn van de realisatie van voldoende woningen op de woningmarkt. Er is daarom voor gekozen een deel van de

¹ Memorie van toelichting, slot par. 1.4.

huurwoningenmarkt (20%) pas te liberaliseren wanneer regionaal een voldoende woningbouwproductie is gerealiseerd. Dit is het overgangsegment.

Bovendien zullen alleen nieuwe huurders hiermee te maken krijgen. Zittende huurders blijven te allen tijde beschermd.

Het overgangsrecht en het overgangsegment vormen daarmee een afgewogen geheel, wat bovendien het resultaat is van uitgebreide bespreking met de Tweede Kamer der Staten-Generaal, waarin nadrukkelijk is gekozen voor juist deze combinatie van maatregelen. Het overgangsrecht is daarbij gericht op zittende huurders per 31 december 2006, het overgangsegment biedt juist bescherming voor nieuwe en zittende huurders die de woning op of na 1 januari 2007 betrekken. Ik kies er daarom voor beide te handhaven.

3. De omvang van het te liberaliseren segment

75% van de huurwoningenvoorraad blijft in het gereguleerde segment vallen. De omvang van het te liberaliseren segment is daarom maximaal 20%, nu 5% van de huurwoningen al is geliberaliseerd en dat ook blijft. De memorie van toelichting merkt op¹ dat bij een gereguleerd segment van 75% niet alleen alle huishoudens uit de aandachtsgroep, te weten de huishoudens met een inkomen tot aan de maximale huurtoeslaggrens, in dit segment kunnen worden gehuisvest, maar grosso modo ook alle huishoudens met een inkomen onder de (voormalige) ziekenfondsgrens. Enige motivering voor de voorlopige beperking van de liberalisering tot 20% van de thans gereguleerde woningmarkt ontbreekt.

De Raad adviseert in een dragende motivering te voorzien en daarbij te verduidelijken waarom er voor is gekozen om huishoudens met een inkomen tot de (voormalige) ziekenfondsgrens de mogelijkheid van een gereguleerde huurprijs te bieden.

3. Ik volg het advies van de Raad om de voorlopige beperking van de liberalisering van de huurprijzen tot 20% van de thans gereguleerde woningvoorraad van een dragende motivering te voorzien, en daarbij te verduidelijken waarom er voor is gekozen om huishoudens met een inkomen tot de (voormalige) ziekenfondsgrens de mogelijkheid van een gereguleerde huurprijs te bieden. De memorie van toelichting (algemeen deel: paragraaf 1.5) is in die zin aangevuld.

4. De WOZ-waarde ter bepaling van de grenzen voor liberalisatie en overgangsegment

De grens waarboven een woning in het geliberaliseerde segment valt of waarboven een woning in het overgangsegment valt, wordt bepaald door de WOZ-waarde van de woning. Daarbij geldt niet één landelijk niveau. De aan de WOZ-waarde ontleende grenzen worden per regio bepaald. Die regio's dienen een zodanige woningvoorraad te kennen dat er voldoende woningen met huurprijsregulering ten behoeve van de doelgroep van huishoudens met lagere inkomens beschikbaar blijven. Er gaan vier verschillende grenswaarden gelden, waardoor het percentage (deels) geliberaliseerde woningen per regio kan verschillen. Zelfs binnen een regio kunnen in uitzonderingsgevallen de grenswaarden voor het geliberaliseerde en overgangsegment in centrumgemeenten worden verlaagd en in randgemeenten verhoogd om een betere spreiding van de verschillende soorten woningen over de regio te verkrijgen. De artikelen 3 en 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bieden de wettelijke grondslag voor een algemene maatregel van bestuur waarbij de verschillende grenswaarden worden bepaald. De Raad merkt hierover het volgende op.

a. Het is de Raad niet duidelijk hoe de vaststelling van de grenswaarden per regio en zelfs per gemeente zich verhoudt tot het streven naar liberalisatie en naar vergroting van de woningbouwproductie. Het is denkbaar dat in een bepaalde regio relatief veel zou worden gebouwd, maar niettemin de liberalisatie achterblijft, als gevolg van een relatief grote aandachtsgroep in die regio en de wens of noodzaak daarvoor voldoende woningen beschikbaar te hebben. Verhuurders worden op deze wijze met een nieuwe onzekerheid geconfronteerd, die invloed kan hebben op hun investeringsbereidheid.

¹ Memorie van toelichting, par. 1.4.

De Raad adviseert het verband toe te lichten tussen de vaststelling van de grenswaarden en het streven naar liberalisatie en vergroting van de woningbouwproductie.

b. De criteria voor de vaststelling van de verschillende grenswaarden per regio zijn niet wettelijk vastgelegd. De criteria voor toepassing van andere grenswaarden binnen een regio dan vastgesteld voor die regio zijn evenmin wettelijk bepaald. Voorts is niet duidelijk hoe vaak van de bevoegdheid tot wijziging van de grenswaarden gebruik wordt gemaakt.

Nu het om een ingrijpende bevoegdheid gaat, adviseert de Raad in de artikelen 3 en 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de criteria te bepalen op grond waarvan de grenswaarden per regio worden bepaald, de uitzonderingsgevallen te benoemen op grond waarvan binnen een regio van die grenswaarden kan worden afgeweken, alsmede de ijkmomenten te bepalen waarop gewijzigde grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

4a. Ik volg het advies van de Raad om het verband aan te geven tussen de vaststelling van de grenswaarden per regio en zelfs per gemeente en het streven naar liberalisatie en naar vergroting van de woningbouwproductie. De memorie van toelichting (algemeen deel: paragraaf 2.4) is in die zin aangevuld.

4b. Het advies van de Raad om in de artikelen 3 en 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de criteria te bepalen op grond waarvan de grenswaarden per regio worden bepaald, de uitzonderingsgevallen te benoemen op grond waarvan binnen een regio van die grenswaarden kan worden afgeweken, alsmede de ijkmomenten te bepalen waarop gewijzigde grenswaarden kunnen worden vastgesteld, wordt overgenomen. Ten behoeve van de leesbaarheid is hier nog artikel 3b aan toegevoegd. De memorie van toelichting is dienovereenkomstig aangepast.

5. Versnippering van rechtsbescherming

Naar huidig recht bepaalt de huurprijs of een woning valt in het geliberaliseerde segment, waarvoor geen huurprijsregulering geldt. Als een toekomstige huurder het niet eens is met de voorgestelde huurprijs, omdat de woning daardoor onder de liberalisatie valt, heeft hij de mogelijkheid zich te wenden tot de huurcommissie met het verzoek uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijs (artikel 249 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). De WOZ-waarde van een woning gaat nu bepalen of een woning onder een van de drie onderscheiden segmenten valt. Als een (toekomstige) huurder het niet eens is met deze WOZ-waarde, waardoor zijn woning onder het overgangs- of geliberaliseerde segment valt, kan hij zich niet langer wenden tot de huurcommissie, maar zal hij de weg moeten volgen die de Wet WOZ aanwijst. Valt zijn woning in het overgangssegment, dan geniet de huurder huurprijsbescherming. Voor geschillen op dat terrein dient hij zich in eerste instantie te wenden tot de huurcommissie. De Raad acht deze versnippering van de rechtsbescherming ongewenst. Het is zeer de vraag of de gemiddelde huurder dit allemaal nog kan volgen. De Raad adviseert tot een eenduidig traject van rechtsbescherming.

5. Ten aanzien van het advies van de Raad van State om te komen tot een eenduidig traject van rechtsbescherming kan worden opgemerkt dat reeds sprake is van een eenduidig traject van rechtsbescherming.

Voor zowel de WOZ-waarde als bij huurgeschillen geldt een laagdrempelige vorm van geschillenbeslechting. Met betrekking tot de WOZ-waarde is dat de bezwaar- en beroepsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht en met betrekking tot huurgeschillen de procedure bij de huurcommissie. Daarbij moet worden bedacht dat de WOZ-waarde niet één op één de huurprijs bepaalt. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de maximumhuur te bepalen c.q. om te bepalen of en welke huurprijsregelgeving voor de woning van toepassing is. Omdat in het huurbeleid in alle gevallen wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van het voorgaande jaar (t-1), zal bij deze procedures over het algemeen sprake zijn van volgtijdigheid.

Gezien de specifieke expertise van de huurcommissie is het niet wenselijk dat de huurcommissie beslist over de WOZ-waarden van woningen.

Bij de beslechting van huurprijsgeschillen wordt de WOZ-waarde van een woning daarom als gegeven beschouwd, en wordt, indien nog onduidelijk is

wat de WOZ-waarde is omdat er nog een bezwaar- of beroepsprocedure loopt, het geschil door de huurcommissie aangehouden.

Ter verduidelijking is in de memorie van toelichting (algemeen deel: hoofdstuk 7) de rechtsbescherming, waaronder de eventuele samenloop van procedures in het kader van de WOZ-waarde en procedures in het kader van de huurgeschillenbeslechting, nog eens nader uiteengezet. Tot slot kan nog worden gemeld dat in het voorgestelde artikel XI van het onderhavige wetsvoorstel nog een (extra) beschermende maatregel is getroffen voor de verhuurder en de huurder wat betreft de WOZ-waarde over het tijdvak 2005–2006. De memorie van toelichting is dienovereenkomstig aangepast. Terzake kan nog worden verwezen naar punt 6c.

6. Aanpassingen van de Wet Waardering onroerende zaken

In artikel VI van het wetsvoorstel is voorzien in een drietal wijzigingen van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Raad merkt in verband met deze voorstellen het volgende op:

a. De Raad verwijst in de eerste plaats naar zijn advies bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006). Hij herhaalt dat weliswaar in dit wetsvoorstel in artikel VI in wettelijke grondslagen wordt voorzien voor het gebruik van WOZ-waarden bij de huurprijsregulering, maar dat het beoogde tijdstip van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel (1 januari 2007) niet aansluit op het beoogde tijdstip van inwerkingtreding van het genoemde besluit (1 juli 2006). De Raad adviseert tijdig in de noodzakelijke wettelijke grondslagen te voorzien.

b. De Raad merkt op, zoals hij heeft gedaan bij het onder a genoemde ontwerpbesluit in verband met het gebruik van WOZ-waarden voor de woningwaardering, dat ook voor dit wetsvoorstel geldt dat niet duidelijk is op welke wijze een herziening van de WOZ-waarde van een woning doorwerkt in de toepassing van de grenzen voor het overgangssegment en de liberalisatie. De Raad adviseert in een wettelijke regeling te voorzien, vergelijkbaar met artikel 18a Algemene wet inzake rijksbelastingen.

Voorts geldt ook voor dit wetsvoorstel dat de geschiktheid van de WOZ-waarde als maatstaf voor de grenswaarden ter bepaling van het overgangssegment en van het geliberaliseerde segment een deugdelijke motivering behoeft. In de WOZ-waarde van een woning kan bijvoorbeeld geen rekening zijn gehouden met de omstandigheid dat de grond waarop die woning staat in erfpacht is uitgegeven. Dat kan wel relevant zijn voor de WOZ-waarde, zoals die in dit kader wordt gebruikt.

c. De voorgestelde aanpassingen van de Wet WOZ verdienen aanvulling om het gebruik van WOZ-waarden in de huurprijsregulering goed te laten aansluiten op de Wet WOZ. De Raad wijst onder andere op het volgende:

- artikel 1, derde lid, Wet WOZ verdient aanpassing op de wijze als is voorgesteld ten aanzien van artikel 1, eerste lid, Wet WOZ;*
- artikel 28, eerste lid, Wet WOZ geeft degene die voor de belastingheffing te zijnen aanzien belang heeft bij een beschikking en die geen beschikking heeft gekregen de mogelijkheid om een beschikking te verzoeken; deze bepaling verdient uitbreiding naar (toekomstige) huurders;*
- artikel 40, eerste lid, geeft een ieder die voor de belastingheffing te zijnen aanzien een gerechtvaardigd belang heeft bij het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak, toegang daartoe; deze bepaling verdient uitbreiding naar (toekomstige) huurders.*

d. Ingevolge de voorgestelde wijzigingen van artikel 40a Wet WOZ zullen de voorzitter van de huurcommissie en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beschikking krijgen over WOZ-gegevens ten behoeve van de uitvoering van hun taken. In afwijking van de systematiek van de Wet WOZ krijgen zij die gegevens niet rechtstreeks van de instanties die de waardegegevens vaststellen, maar van de rijksbelastingdienst.

De Raad vraagt zich af waarom genoemde voorzitter en minister niet als afnemer zijn aangewezen op grond van artikel 2, aanhef en onder c, van de Wet WOZ. Dat zou meebrengen dat het stelsel van gegevensbeheer van de

Wet WOZ ook voor hen geldt. Zij worden dan bijvoorbeeld automatisch op de hoogte gebracht van wijzigingen van WOZ-gegevens. Ook de regels inzake kostenverrekening (artikel 3 Wet WOZ) gelden dan voor hen. De Raad adviseert genoemde voorzitter en minister als afnemer aan te wijzen.

e. In artikel 247, derde lid, aanhef en onder b, wordt de mogelijkheid geboden tot uitwerking van de waardebeoordeling voor een zelfstandige woning. Die waardebeoordeling heeft betrekking op een eigendom in aanbouw. Het hier relevante artikel 17, vierde lid, Wet WOZ voorziet echter zelf in uitwerking op dit punt. Het gaat dan om de vervangingswaarde. Gelet hierop komt het niet juist voor in het wetsvoorstel in (een andere) uitwerking te voorzien. Indien aantoonbaar behoefte bestaat aan een op de huurwetgeving toegesneden criterium en artikel 17, vierde lid, Wet WOZ hieraan niet voldoet, dient in de wet zelf voorzien te worden in een correctie op het criterium van de Wet WOZ voor de waardebeoordeling in deze gevallen. De Raad adviseert artikel 247, derde lid, onder b te laten vervallen dan wel daarin in een correctie op het criterium van de Wet WOZ te voorzien.

6a. Ik volg het advies van de Raad om tijdig in de benodigde wettelijke grondslagen voor het gebruik van de WOZ-waarden bij de huurprijsregulering te voorzien. Terzake kan nog worden verwezen naar punt 6c in dit nader rapport. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat zowel ten aanzien van het onderhavige voorstel van wet als ook het in de inleiding van dit nader rapport aangehaalde ontwerpbesluit de beoogde ingangsdatum 1 januari 2007 is, zodat inderdaad per die datum in alle benodigde wettelijke grondslagen moet zijn voorzien.

Hiermee is tevens ingegaan op het advies van de Raad, onder punt 1a, ten aanzien van het in de inleiding van dit nader rapport aangehaalde ontwerpbesluit.

6b. Ik volg het advies van de Raad om in een regeling voor directe doorwerking van een herziening van de WOZ-waarde in de toepassing van de grenzen voor het overgangs- en geliberaliseerde segment te voorzien, niet. In artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen is geregeld dat een herziening van de WOZ-waarde «automatisch» moet leiden tot een (herziening van de) belastingaanslag waaraan deze WOZ-beschikking ten grondslag heeft gelegen. Voor huurovereenkomsten die op of na 1 januari 2007 tot stand komen is de aanvangshuurprijsstoetsing niet langer bepalend voor het wel of niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs. Per die datum wordt de WOZ-waarde van de woning die geldt voor het jaar vóór aanvang van de huurovereenkomst bepalend voor het wel of niet geliberaliseerd zijn van de huurprijs.

Wanneer de WOZ-waarde van de woning als gevolg van bezwaar en beroep of als gevolg van herziening van de WOZ-waarde later nog wijzigt dan komt de huurovereenkomst met terugwerkende kracht in een ander segment (gereguleerd, overgangs- of geliberaliseerd). Dit gebeurt van rechtswege, zonder dat daarvoor een verdere wettelijke regeling noodzakelijk is.

Voorts kan ten aanzien van de geschiktheid van de WOZ-waarde als maatstaf voor de grenswaarden ter bepaling van het overgangs- en het geliberaliseerde segment het volgende worden opgemerkt. De Waarderingskamer heeft in 1996 advies uitgebracht over de toepasbaarheid van de WOZ-waarden voor de bepaling van de maximale huurprijsgrenzen. De Waarderingskamer kwam toen tot het oordeel dat er geen technische bezwaren waren die een toepassing van de WOZ-waarde binnen het woningwaarderingstelsel zouden belemmeren. Naar aanleiding van de opmerkingen, onder 1b, van de Raad aangaande het in de inleiding van dit nader rapport genoemde ontwerpbesluit, heb ik de Waarderingskamer om een nieuw advies gevraagd. De Waarderingskamer geeft daarin aan dat de ontwikkelingen in de wetgeving naast de vergroting van de actualiteit ook tot verdere verbetering van het uitvoeringsproces zullen leiden. De Waarderingskamer geeft daarnaast gemeenten hulpmiddelen om het taxatieproces nog beter vorm te geven; het gaat dan bijvoorbeeld om kwaliteitseisen om taxatiemodellen beter te kunnen beoordelen. Op basis van het vorenstaande is er dan ook voldoende zekerheid voor verhuurders en huurders, en is er geen bezwaar tegen de invoering van de WOZ-waarde in het huurbeleid per 1 januari 2007. Ten aanzien van in erfpacht uitgegeven grond waarvan de Raad opmerkt dat dit gegeven relevant kan zijn voor de WOZ-waarde van woningen kan nog het volgende worden opgemerkt. De in artikel 17 van de Wet WOZ vastgelegde waarderingsvoorschriften gaan

uit van de volle en onbezwaarde eigendom, zoals die zou kunnen worden overgedragen en van een woning die in een staat verkeert die het de verkrijger mogelijk maakt deze onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen. Beperkte zakelijke rechten, waaronder erfpacht, dienen buiten beschouwing te blijven. Deze regel geldt voor alle woningen. De WOZ-waarde wordt dus niet beïnvloed door erfpachtbedingen en derhalve heeft dit ook geen doorwerking naar het huurbeleid, wat ook niet in de rede ligt aangezien erfpacht voor woonconsumenten geen woonkwaliteit inhoudt.

Hiermee is tevens deels ingegaan op het advies van de Raad, onder punt 1c, ten aanzien van het in de inleiding van dit nader rapport aangehaalde ontwerpbesluit.

6c. Ik volg het advies van de Raad om de Wet WOZ op een aantal punten aan te passen, om het gebruik van de WOZ-waarde in de huurprijsregelgeving goed te laten aansluiten op de Wet WOZ. Ik heb daarbij gekozen voor een wijziging van de artikelen 1, eerste en derde lid, 16, onderdeel d, 29, eerste lid, onderdeel b, en tweede lid, 30, en 40, eerste lid, en voor een nieuw artikel 40a van de Wet WOZ. De memorie van toelichting is dienovereenkomstig aangepast. Omdat de WOZ-waarde 2005/2006 bepalend is voor het segment waarin de woning per 1 januari 2007 terecht komt en om met name nieuwe huurders die eerder niet de kans hebben gekregen tegen de WOZ-waarde 2005/2006 bezwaar te maken, tegemoet te komen, wordt éénmalig de mogelijkheid geboden aan huurders en verhuurders die vóór 1 januari 2007 in de woning zijn gaan wonen c.q. eigenaar zijn geworden en die niet eerder een beschikking 2005/2006 hebben ontvangen, om gedurende het jaar 2007 alsnog een WOZ-beschikking 2005/2006 voor die woning op te vragen waartegen bezwaar en beroep openstaat. Dat betekent uiteraard wel dat in die gevallen de andere partij per 1 januari 2007 nog geen zekerheid heeft omtrent de WOZ-waarde van de woning. Het voorstel van wet (het voorgestelde artikel XI) en de memorie van toelichting is hierop aangepast.

6d. Ik volg het advies van de Raad om de voorzitter van de huurcommissie en de Minister van VROM als afnemer in de zin van artikel 2, aanhef en onder c, van de Wet WOZ aan te wijzen, niet. De gegevensverstrekking door de rijksbelastingdienst beperkt zich tot verstrekking van WOZ-gegevens aan de Minister van VROM ten behoeve van de vaststelling van de op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte berustende bepalingen en ten behoeve van de tariefsbepaling en opbrengstenraming in het kader van de Wet Betaalbaarheidshoofdfactuur huurwoningen. Voorts krijgt de voorzitter van de huurcommissie deze gegevens uitsluitend voor de uitvoering van artikel 6, onderdeel b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (de zogenoemde haalplicht).

Afnemers krijgen onder meer ingevolge de artikelen 24 en 29 van de Wet WOZ alle mededelingen omtrent individuele beschikkingen. Het Ministerie van VROM en de voorzitter van de huurcommissie hebben voor de genoemde vaststelling, tariefsbepaling en opbrengstenraming onderscheidenlijk uitvoering slechts behoefte aan geaggregeerde gegevens, en zijn in deze zin geen volwaardige afnemer en behoeven dat ook niet te zijn. 6e. Ik volg het advies van de Raad om het voorgestelde artikel 247, derde lid (inmiddels: vierde lid), onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te laten vervallen dan wel daar in een correctie op het criterium van de Wet WOZ te voorzien, niet. Dit onderdeel beoogt namelijk niet artikel 17, vierde lid, Wet WOZ te vervangen, maar betreft een bepaling omtrent de toepassing van dit artikellid binnen de huurprijsregelgeving.

7. Voor redactionele kanttekeningen verwijst de Raad naar de bij het advies behorende bijlage.

7. De redactionele opmerking van de Raad aangaande het schrappen van de woorden «of krachtens» wordt betreffende het voorgestelde artikel 247, derde lid (inmiddels: vierde lid), aanhef, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek gevolgd. De memorie van toelichting is hiermee in overeenstemming gebracht. Ten aanzien van het voorgestelde artikel 45a, vierde lid (inmiddels: vijfde lid), van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is ervoor gekozen «of krachtens» te laten staan. Het ligt in de rede dat aan deze materie ook nog een ministeriële regeling zal worden gewijfd. De memorie van toelichting is ook hiermee in overeenstemming gebracht. De redactionele opmerking van de

8. Voorts zijn het voorstel van wet en de memorie van toelichting op de volgende punten aangepast:

- Vooraleerst is het wetsvoorstel voorzien van een citeertitel (het voorgestelde artikel XIII). Bij het te zijner tijd tot stand komen van de algemene maatregelen van bestuur en koninklijke besluiten krachtens het voorgestelde artikel VI, eerste en tweede lid, van het onderhavige wetsvoorstel (voorheen: artikel VIII, eerste en tweede lid) kan derhalve gemakkelijker de daartoe benodigde wettelijke basis worden aangegeven. Het opschrift van het wetsvoorstel is dientengevolge eveneens gewijzigd.
- Om tegemoet te komen aan lopende afspraken tussen gemeenten en verhuurders van voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel over de ontwikkeling van (geliberaliseerde) woningen zullen ook nieuwbouwwoningen kunnen worden ingeschreven in het register. Voorwaarde is daarbij wel dat de woning onder de laatstelijk vóór 1 januari 2007 geldende systematiek waarbij het puntenaantal van een woning bepalend is voor liberalisatie geliberaliseerd zou kunnen worden verhuurd. Bij inschrijving in het register zal duidelijk moeten zijn dat de woning het resultaat is van afspraken daarover tussen gemeente en verhuurder die voor 1 januari 2007 zijn gemaakt. Voorwaarde is ook dat de woning voor 1 januari 2010 bij het register wordt aangemeld. Deze nieuwbouwwoningen kunnen dan geliberaliseerd verhuurd worden. Deze materie is opgenomen in het voorgestelde artikel 247, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dientengevolge zijn ook wijzigingen aangebracht in de voorgestelde artikelen 45a en 45c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aangaande onder meer de termijn waarbinnen de melding moet zijn geschied en de daarbij door de verhuurder te voegen verklaring(en). De memorie van toelichting is dienovereenkomstig aangepast.
- Voorts is met het voorgestelde artikel 252, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, met het voorgestelde artikel 47, eerste lid, onderdeel c, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en met een wijziging van het voorgestelde artikel XII van het onderhavige wetsvoorstel de basis gelegd voor de informatieplicht van de verhuurder richting de huurder daar waar het gaat om voorstellen tot huurverhoging met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later. Met het oog op het nieuwe huurbeleid en de daarmee gepaard gaande wijzigingen op het gebied van de WOZ-waarde, de indeling in segmenten en dergelijke, is het aangegeven dat de huurder nog beter door de verhuurder op de hoogte wordt gesteld van de gronden waarop de (voorgestelde) huurprijs berust. Dat deze wijziging van voormelde artikelen ingaat per 1 juli 2007 heeft een uitvoeringstechnische achtergrond.
- In het voorgestelde artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is een wettelijke basis opgenomen van de bij algemene maatregel van bestuur en bij ministeriële regeling op te stellen regels met betrekking tot de maximale huurprijsgrenzen onderscheidenlijk de maximale huurverhogingspercentages. De vaststelling van deze grenzen en percentages wordt mede afhankelijk gesteld van het recht op een huurtoeslag als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag. De voorgestelde wijziging in artikel 13, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte loopt hierbij mee. In dit kader heeft de Raad betreffende het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) op 18 januari 2006 (No. W08.05.0545/V) een advies uitgebracht. Nu de voorgestelde wijzigingen van dit voorstel van wet worden verdisconteerd in het onderhavige voorstel van wet (de inwerkingtreding is niet meer voorzien voor 1 juli 2006 maar voor 1 januari 2007) wordt hieronder ten aanzien van eerstgenoemd voorstel op het daartoe uitgebrachte advies van de Raad ingegaan. Ik volg het advies van de Raad om artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te heroverwegen niet. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag. De verruiming van het huurbeleid is zo vormgegeven dat dit een belangrijke stimulans is om investeringen in de huursector op gang te brengen. Van aanvang af is voor de regering echter de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk uitgangspunt geweest. In

de brief van 29 oktober 2003 (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nr. 14) is dan ook aangegeven dat bij de verruiming van het huurbeleid een adequaat vangnet voor huurders die ondersteuning nodig hebben bij hun woonuitgaven, een onlosmakelijk element vormt.

In de uitgangspuntennotitie modernisering huurbeleid van 4 juni 2004 (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nr. 25) is geconstateerd dat de huidige prijs/kwaliteitsverhoudingen van huurwoningen onvoldoende recht doen aan de marktverhoudingen en dat het huidige prijsniveau van huurwoningen onvoldoende aansluit bij het kostprijsniveau van nieuwbouw. Dit is een van de oorzaken dat van het huurbeleid onvoldoende stimulans uitgaat voor verhuurders om te investeren in huurwoningen. Verhuurders moeten de ruimte krijgen om maatwerk te leveren en beter in staat zijn om de leemten in de woningmarkt, met name het tekort aan middeldure en duurdere huurwoningen, aan te pakken. De ruimte die daarmee ontstaat, legt partijen echter wel de verplichting op hun verantwoordelijkheid te nemen. Een van de elementen daarbij is dat verhuurders een bijdrage gaan leveren aan de betaalbaarheid van het wonen. Deze uitgangspunten hebben de basis gevormd voor de vormgeving van het huurbeleid, zoals dat met de brief van 19 november 2004 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39) is verwoord. Daarbij is de keuze gemaakt om huishoudens die op ondersteuning in de woonlasten zijn aangewezen (huurtoeslag) extra bescherming te bieden. Met de keuze om bij het huurbeleid onderscheid te maken tussen huurders met en zonder huurtoeslag – waarvoor het onderhavige wetsvoorstel met betrekking tot de vaststelling van de maximale huurprijsgrens en het maximale huurverhogingspercentage de wettelijke basis biedt – wordt derhalve recht gedaan aan de uitgangspunten, zoals deze eerder zijn geformuleerd.

Over de beleidsvoorstellen, zoals deze met voornoemde brief van 19 november 2004 zijn gepresenteerd, is zowel politiek als maatschappelijk breed gediscussieerd. De discussie concentreerde zich daarbij op de spanning op de woningmarkt in relatie tot de uitbreiding van het geliberaliseerde segment en de mogelijke ongewenste neveneffecten voor huishoudens die dat met zich mee brengt. Dit heeft er toe geleid dat de voorstellen zijn aangepast waarbij – zolang de woningmarkt gespannen is – naast een gereguleerd en geliberaliseerd segment tijdens een overgangsperiode sprake zal zijn van een overgangssegment met een gematigde huurontwikkeling. Een en ander is verwoord in een brief d.d. 4 februari 2005 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43). Zolang de investeringen onvoldoende van de grond komen en daarmee de keuzemogelijkheden op de woningmarkt niet zijn vergroot, zal verdere uitbreiding van het geliberaliseerde segment achterwege blijven.

Onderkend wordt dat de keuze om voor groepen huurders extra beschermende maatregelen te nemen een vertragend effect heeft op de doorstroming in de woningmarkt. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft dat ook geconstateerd bij de validatie van de berekeningen die ten grondslag hebben gelegen aan het nieuwe huurbeleid (Validatie ABF berekeningen nieuw huurbeleid (CPB, 2004/51, 10 november 2004): bijlage bij de brief van 19 november 2004).

Het CPB constateert daarbij echter ook dat met het geïntroduceerde beleid een proces van liberalisering op de woningmarkt in gang wordt gezet. Het beleid zorgt ervoor dat het grote aantal gereguleerde woningen afneemt en dat een groter deel in een meer marktconforme omgeving terecht komt. Dit zal de woningmarkt beter laten functioneren waarbij de effecten door de mutaties gaandeweg in de tijd toenemen.

De regering heeft er overigens oog voor dat – met de gekozen systematiek – de juridische uitwerking ingewikkelder wordt. De Raad wijst daar op in zijn advies over het onderhavige wetsvoorstel. De regering hecht er evenwel aan – gegeven bovengenoemde politieke discussies en de bijzondere aandacht daarbij voor kwetsbare groepen zolang de woningvoorraad gespannen is – vast te houden aan de ingezette lijn. Via voorlichting zullen de gevolgen voor huurders en verhuurders duidelijk worden toegelicht.

De constatering van de Raad dat door het gekozen onderscheid huurtoeslag-/niet-huurtoeslagontvanger huurprijzen van woningen in een ongeveer gelijke omgeving en van dezelfde kwaliteit een verschillende ontwikkeling zullen gaan kennen om reden dat de ene bewoner huurtoeslagontvanger is en de andere niet, is op zich juist. De regering acht deze verschillen evenwel aanvaardbaar vanuit het oogpunt van bescherming van de huurders die op ondersteuning in de woonlasten zijn aangewezen. Bedacht moet worden dat het onderscheid alleen relevant is voor zittende huurders met huurtoeslag in het toekomstige overgangs- en geliberaliseerde segment (155 000 huishoudens), een groep die op termijn – als gevolg van mutaties – kleiner zal worden. De regering hecht er dan ook aan het onderscheid tussen huurders met huurtoeslag en huurders zonder huurtoeslag in het onderhavige wetsvoorstel te handhaven. Daarnaast moet overigens bedacht worden dat er nu ook al verschillen in huurprijs zijn tussen woningen in een gelijke omgeving en een gelijke kwaliteit. Veelal ligt de oorzaak in de aanvang van de bewoning die bepalend is voor de verschillen in huurprijs. Daarnaast bestaan er uitsluitend regels voor de maximale huurprijsgrens en het maximale huurverhogingspercentage. Verhuurders vragen lang niet altijd om de maximale huurverhoging die per woning mogelijk is. Dit komt niet alleen voort uit de sociale taakstelling van woningcorporaties, ook de doelstellingen gericht op leefbaarheid en differentiatie van wijken liggen hieraan ten grondslag. Woningcorporaties hebben daarnaast tot 2008, en afhankelijk van het realiseren van de afgesproken woningbouwproductie, in ieder geval nog te maken met een beperking van de gemiddelde huurverhoging in de vorm van een maximale huurprijsnorm (artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector) waardoor zij ook niet voor iedere woning de huurverhoging kunnen vragen die op individueel woningniveau maximaal mogelijk is. Al deze factoren maken dat de huurprijzen van vergelijkbare woningen eveneens uiteen lopen.

De opmerking van de Raad om bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) als het wordt ingediend, het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006) als bijlage op te nemen, kan inmiddels als achterhaald worden beschouwd. Immers, aan U zal worden verzocht goed te vinden dat laatstgenoemd voorstel van wet niet bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal zal worden ingediend. Voormeld ontwerpbesluit heeft inmiddels evenals het onderhavige wetsvoorstel een beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2007. Ik acht het dan ook niet nodig om voornoemd ontwerpbesluit als bijlage bij het onderhavige wetsvoorstel op te nemen. De door de Raad bij laatstgenoemd voorstel van wet in overweging gegeven redactionele kanttekening is overgenomen.

- De voorgestelde wijziging van artikel 6, eerste lid, van de Huisvestingswet (het voorheen voorgestelde artikel IV van het wetsvoorstel) is komen te vervallen. De memorie van toelichting is hiermee in overeenstemming gebracht. Een in dit kader mogelijke wijziging van de Huisvestingswet zal worden meegenomen bij de evaluatie van de Huisvestingswet.
- In het voorgestelde artikel VIII is de wettelijke grondslag opgenomen voor het eenmalig in afwijking van artikel 250, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek door de verhuurder doen van een tweede voorstel tot huurverhoging binnen 12 maanden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de beleidsvoornemens, zoals deze gepresenteerd zijn in voormelde brief van 4 februari 2005. Daarbij is aangegeven dat zittende huurders zonder huurtoeslag met een woning met een hoge WOZ-waarde in 2006 een maximale huurverhoging van inflatie plus 2,0% kunnen ontvangen. Aangezien het maximale huurverhogingspercentage per 1 juli 2006 beperkt blijft tot 1,5% boven inflatie wordt dit gecompenseerd met de mogelijkheid van een additionele huurverhoging van 0,5% per 1 januari 2007. Hiermee wordt eenmalig de mogelijkheid geboden de huur twee maal per 12 maanden in plaats van eenmaal per 12 maanden aan te passen.
- De Raad heeft, zoals vermeld, op 18 januari 2006 (nr. W08.05.0546/V) eveneens een advies uitgebracht over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006).

Daarin merkt de Raad, onder punt 1a, op dat voor het gebruik van de waarde op grond van de Wet WOZ in het woningwaarderingsstelsel en bij de bepaling van de grenswaarden voor een mogelijke verhoging van de huurprijsgrens een wettelijke grondslag noodzakelijk is. Voorts merkt de Raad op dat ten aanzien van de gegevensverstrekking ter bepaling van de WOZ-waarden eveneens een wettelijke grondslag ontbreekt. Voor de beantwoording hiervan kan worden verwezen naar de punten 6a en 6c van dit nader rapport.

- Tenslotte zijn het voorstel van wet op enkele punten wetstechnisch en redactioneel en de memorie van toelichting op enkele punten redactioneel aangepast.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

*De Vice-President van de Raad van State,
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens mijn ambtsgenoot van Justitie, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

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

**Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende
no. W08.05.0582/V met redactionele kanttekeningen die de Raad in
overweging geeft.**

- In artikel 247, derde lid, aanhef, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Artikel I) en artikel 45a, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Artikel II, onderdeel G) in aansluiting op de toelichting, de woorden «of krachtens» achterwege laten.
- De tekst van artikel 45d van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Artikel II, onderdeel G) en de toelichting met elkaar in overeenstemming brengen en tevens aanwijzing 30 van de Aanwijzingen voor de regelgeving in acht nemen.