Woningwaarderingsstelsel op de schop

MR. A.M. LANGELOO EN MR. H.M. HIELKEMA

In het woningmarktakkoord van 13 februari 2013 heeft het kabinet een aantal maatregelen opgenomen dat de werking van de woningmarkt moet verbeteren.[1] Er is toen aangekondigd dat er voor Prinsjesdag een voorstel op tafel zou liggen tot verbetering en vereenvoudiging van het woningwaarderingsstelsel. Het kabinet is in de daaropvolgende maanden in overleg getreden met landelijke organisaties van verhuurders en huurders. Op de valreep voor Prinsjesdag heeft minister Blok zijn voorstel aan de Tweede Kamer gepresenteerd.[2] Het voorstel bevat de volgende uitgangspunten.

WOZ-waarde

Het woningwaarderingsstelsel zal worden gemoderniseerd. Het huidige woningwaarderingsstelsel kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privébuitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Enkele van deze onderdelen zullen worden vervangen door de WOZ-waarde van de woning. Dat geldt in de eerste plaats voor het onderdeel 'woonomgeving'. Het huidige systeem kent geen waardering voor de locatie op zichzelf, enkel voor de aanwezigheid van bijvoorbeeld speeltoestellen of supermarkten in de buurt. En dat is vreemd, omdat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt bij verkooptransacties juist een bepalende factor is voor de prijs. De huidige huurprijs kan dus ver afliggen van de marktwaarde. Om die reden wordt dit onderdeel vervangen door de WOZ-waarde van de woning. In de tweede plaats wordt ook het onderdeel 'woonvorm' vervangen door de WOZ-waarde. Het huidige woningwaarderingsstelsel kent een indeling in eengezinswoning, hoek- of tussenwoning en appartement, daarbij onderscheid makend tussen de verdiepingen in een flatgebouw en de eventuele aanwezigheid van een lift. Ook hierbij geldt dat deze woonvorm bij koopwoning bepalend is voor de prijs en daardoor in de WOZ-waarde is verdisconteerd. De WOZ-waarde sluit beter aan bij de marktwaarde. Ten derde zullen de schaarstepunten worden afgeschaft. Deze punten gaven de verschillen tussen de regio's aan. Deze punten zullen worden vervangen door de WOZ-waarde, waarbij geldt dat de prijs per punt wordt opgehoogd om zo de totale huursom gelijk te houden. Een substantieel deel van het woningwaarderingsstelsel zal straks dus op de WOZ-waarde zijn gebaseerd. De WOZ-waarde zal ongeveer 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen.

Huurprijswijzigingen

De opname van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel leidt ertoe dat de maximale huurprijs van woningen periodiek kan gaan wijzigen. Dat geldt voor zowel nieuwe verhuringen als bij zittende huurders. Een stijging van de WOZ-waarde zal leiden tot een hogere maximale huurprijs. Als de maximale huurprijs stijgt, kan ook de feitelijk betaalde huurprijs verder stijgen, maar niet meer dan met de wettelijk toegestane huurverhoging. Wanneer de maximale huurprijs daalt vanwege een lagere WOZ-waarde en de maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs komt te liggen, dan kunnen huurders huurprijsverlaging voorstellen aan de verhuurder tot het niveau van de lagere maximale huurprijs.

Liberalisatie

De invoering van de wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel mag volgens het kabinet niet leiden tot een toename of afname van het totaal aantal huurwoningen. Ook het aantal woningen dat geliberaliseerd kan worden verhuurd, mag over het geheel genomen niet toenemen. Het kabinet verwacht niet dat nieuw gebouwde woningen in het geliberaliseerde segment door de wijzigingen overgaan naar het gereguleerde gebied, omdat deze woningen een hoog voorzieningenniveau en dus ook een hoog puntenaantal hebben. Fluctuaties in de WOZ-waarde zullen er dan meestal niet toe leiden dat woningen uit de vrije sector terugvallen naar het gereguleerde gebied. Het kabinet biedt beleggers zekerheid door het mogelijk te maken dat de

1 Kamerbrief over de aanpak van de problemen op de woningmarkt, Kamerbrief 13 februari 2013, kenmerk 2013-0000096414.

2 Kamerbrief over modernisering van het woningwaarderingsstelsel, Kamerbrief 13 september 2013, kenmerk 2013-0000543047.

woning gedurende een periode van tien jaar geliberaliseerd verhuurd kan worden, ook wanneer de maximale huurprijs daalt onder de liberalisatiegrens.

Uitwerking

Het stelsel moet nog verder worden uitgewerkt. Het kabinet zal zich daarbij over een paar belangrijke uitvoeringsvraagstukken moeten buigen, zoals de kenbaarheid van de WOZ-waarde voor huurder en verhuurder, de indexatie van de WOZ-waarde, het eventueel indelen in waardeklassen en de periodiciteit van de aanpassing. In ieder geval zal het Besluit huurprijzen woonruimte moeten worden aangepast. Het voorstel betreft alleen het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen. Het kabinet gaat in de komende maanden bekijken of ook het stelsel voor onzelfstandige woningen aanpassing behoeft. Het kabinet streeft ernaar om het nieuwe stelsel per 1 juli 2014 in te voeren. Twee jaar na inwerkingtreding zal dan geëvalueerd worden op welke wijze de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel heeft bijgedragen aan een structurele verbetering van de huurmarkt.

Consequenties

Ondanks dat het voorstel dus nog uitgewerkt moet worden, kunnen we alvast wel een enkele consequentie ervan voorspellen. De eerste is dat zolang de WOZ-waarden blijven dalen, de maximale huurprijzen zullen dalen en verhuurders voortaan op 1 juli te maken zullen krijgen met jaarlijkse huurverlagingen in plaats van huurverhogingen. Het kabinet meent dat de daling van de maximale huurprijs in veel gevallen geen gevolg zal hebben, omdat bij de meeste woningen de feitelijke huurprijs een stuk onder de maximale huurprijs ligt. De vraag is of dat werkelijk zo is. Woningcorporaties verkeren in financieel zwaar weer en zijn steeds meer gedwongen om de woningen voor de maximale huurprijs te verhuren in plaats van voor een vast percentage daarvan zoals zij in het verleden hebben gedaan. De daling van de WOZ-waarde zal dus steeds vaker wél gevolgen hebben voor de feitelijke huurprijs. Voorts houdt minister Blok geen rekening met de particuliere sector (20% van de huurwoningen), waar meestal wel voor de maximaal redelijke huurprijs wordt verhuurd. Deze verhuurders moeten bij een daling van de WOZ-waarde hoe dan ook massaal huurverlagingen accepteren.

Het tweede punt is dat de huurverlaging moet gaan gelden voor nieuwe verhuringen én voor zittende huurders. Het kabinet meent dat als voor zittende huurders de oude maximale huurprijs zou blijven gelden, dat er dan voor een woning twee maximale huurprijzen gelden: één die geldt als er een nieuwe huurder komt en één die geldt voor de zittende huurder. Dat zou rechtsongelijkheid betekenen tussen de zittende en nieuwe huurder. Ook zou dat in de uitvoering tot complicaties leiden, omdat de huurcommissie dan twee maximale huurprijzen zou moeten bepalen.
Opvallend genoeg geldt de *huurverhoging* niet voor nieuwe verhuringen én zittende huurders. Bij stijging van de WOZ-waarde kan de verhuurder de huurprijs wel verhogen, maar niet met meer dan de wettelijk toegestane huurverhoging. De verhuurder kan de huurprijs dus niet ineens omhoog trekken tot het nieuwe maximale niveau, zoals de huurder dat omgekeerd wel kan. De verhuurder kan dus van een nieuwe huurder een hogere huurprijs vragen dan van een zittende huurder. De verhuurder wordt dan geconfronteerd met twee maximale huurprijzen. Selectieve rechtsongelijkheid dus. Kennelijk vindt het kabinet deze rechtsongelijkheid wel aanvaardbaar.

Ook is te voorspellen dat een groot aantal woningen dat geliberaliseerd kon worden, verhuurd zal terugvallen in de gereguleerde sector, zolang de WOZ-waarde daalt. Het kabinet neemt wel als uitgangspunt dat de huren gemiddeld genomen niet mogen stijgen of dalen, maar regionaal kunnen de verschillen natuurlijk groot zijn. En ondanks dat het kabinet beleggers volgens het voorstel de eerste tien jaar zekerheid zal bieden, zullen deze consequenties toch veel weerstand oproepen bij huiseigenaren en beleggers. Zij hebben niets aan gemiddelden, maar willen weten wat voor hen de gevolgen zijn. En die kunnen fors zijn.

De WOZ-waarde sluit beter aan bij de marktwaarde.

Tot slot biedt het voorstel geen oplossing voor verliesgevende exploitaties. Dat wil zeggen, situaties waarin de lasten van de verhuurder de huurinkomsten overstijgen, bijvoorbeeld omdat de huurder de woning al heel lang bewoont en de huur daardoor ver is achtergebleven. De lasten van de verhuurder maken nog steeds geen onderdeel uit van het nieuwe woningwaarderingsstelsel. De huurprijs wordt daar niet op afgestemd. En ook is er geen mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs bij stijging van de WOZ-waarde ineens omhoog te trekken. Met de daling van de WOZ-waarde en de daarmee gepaard gaande huurverlagingen, zal de kans op verliesgevende exploitaties juist alleen maar toenemen.

Tot slot

Op zichzelf is het toe te juichen dat de huurprijs door toevoeging van de WOZ-waarde aan het woningwaarderingsstelsel meer zal gaan corresponderen met de marktwaarde van een woning en dat het woningwaarderingsstelsel daarmee vereenvoudigd wordt. Maar de voorgestelde wijzigingen zullen ongetwijfeld ook weer veel discussies oproepen en bieden geen oplossingen voor bestaande problemen. Het voorstel lijkt vooralsnog niet erg evenwichtig. Vallen we hiermee van de wal in de sloot?

Over de auteur
Mr. Anne Maren Langeloo en mr. Huib Hielkema zijn beiden advocaat bij Unger Hielkema advocaten.