

Bijlage 1

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Artikel 2

- 1. Een bestuursorgaan verstrekt bij de uitvoering van zijn taak, onverminderd het elders bij wet bepaalde, informatie overeenkomstig deze wet en gaat daarbij uit van het algemeen belang van openbaarheid van informatie.
- 2. Het bestuursorgaan draagt er zo veel mogelijk zorg voor dat de informatie die het overeenkomstig deze wet verstrekt, actueel, nauwkeurig en vergelijkbaar is.

Artikel 3

- 1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
- 2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
- 3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
- 4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
- 5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 5

- 1. De beslissing op een verzoek om informatie wordt mondeling of schriftelijk genomen.
- 2. Een gehele of gedeeltelijke afwijzing van een schriftelijk verzoek om informatie vindt schriftelijk

plaats. In geval van een mondeling verzoek vindt een afwijzing schriftelijk plaats, indien de verzoeker daarom vraagt. De verzoeker wordt op deze mogelijkheid gewezen.

3. De beslissing wordt eveneens schriftelijk genomen indien het verzoek om informatie een derde betreft en deze daarom heeft verzocht. In dat geval wordt tevens aan de derde de op hem betrekking hebbende informatie toegezonden.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
 - a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
 - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
 - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;

- e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
- a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2: inventarislijst, alle documenten

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
Coalitiebespreking en beleidskeuze 33%	1.1	Interne communicatie	mail RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie	17-dec-18	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.1.1	bijlage bij 1.1	Coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers betaalbaarheid	17-dec-18	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.2	Interne communicatie	mail: RE: Coalitiegesprek woensdag over betaalbaarheid	11-jan-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.2.1	bijlage bij 1.2	Coalitiebespreking betaalbaarheid en evaluatie Woningwet koers betaalbaarheid - met aanvullingen	11-jan-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.3	Interne communicatie	mail: RE: betaalbaarheid van woningen	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.3.1	bijlage bij 1.3	Coalitiebespreking betaalbaarheid huurmarkt en evaluatie Woningwet 7 feb	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.3.2	bijlage bij 1.3	Bijlage coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers betaalbaarheid : Vragen en antwoorden per onderwerp	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.3.3	bijlage bij 1.3	bijlage: tabel Passend toewijzen corporaties 2017.xls	6-feb-19	Weigeren	Geheel buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.4	communicatie met Minister	nota aan Minister: overleg coalitie 25 april 2019	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en deels buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.1	bijlage bij 1.4	Bijlage 1: Planning maatregelen uit brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	deels buiten reikwijdte	BZK	Minister

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
	1.4.2	bijlage bij 1.4	Bijlage 2: wat is voor welke partij belangrijk in het pakket?	24-apr-19	Weigeren	10.2.g	BZK	Minister
	1.4.3	bijlage bij 1.4	Bijlage 3 De positie van middeninkomens op de woningmarkt	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.4	bijlage bij 1.4	Bijlage 4: afbakening DAEB/regionalisering (en differentiatie inkomensgrenzen)	24-apr-19	Weigeren	buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.5	bijlage bij 1.4	Bijlage 5: Rol corporaties middenhuur	24-apr-19	Weigeren	buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.6	bijlage bij 1.4	Bijlage 6: Woonlastenbenadering	24-apr-19	Weigeren	buiten reikwijdte	BZK	Minister
	2.1	interne communicatie	bespreking in MR 30 augustus 2019: aanbiedingsformulier	29-aug-19	Weigeren	10.2g	Minister BZK	Ministerraad
	2.1.1	bijlage bij 2.1	bijlage: outline conceptbeleidsbrief	29-aug-19	Weigeren	deels buiten reikwijdte, 11.1. De definitieve beleidsbrief is document 3.1	Minister BZK	Ministerraad
	2.2	interne communicatie	bespreking in MR 13 september 2019: aanbiedingsformulier	12-sep-2019	Weigeren	10.2g	Minister BZK	Ministerraad
	2.2.1	bijlage bij 2.2	bijlage: conceptbeleidsbrief 12 september 2019	12-sep-2019	Weigeren	deels buiten reikwijdte, 11.1. De definitieve beleidsbrief is document 3.1	Minister BZK	Ministerraad
Beleidskeuze	3.1	communicatie met Tweede Kamer	beleidsbrief	17-sep-2019	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/kst-32847-555.htm	Minister BZK	Tweede Kamer
internetconsultatie	4.1	communicatie met Minister	nota	15-mrt-2020	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 102g,	BZK	Minister BZK
	4.1.1	openbaar stuk bijlage bij 4.1	start internetconsultatie	9-jun-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	Minister BZK
	4.1.2	openbaar stuk bijlage bij 4.1	ontwerp regeling	8-jun-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	internetconsultatie

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
	4.1.3	openbaar stuk bijlage bij 4.1	ontwerp nota van toelichting	8-jun-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	internetconsul tie
	4.1.4	openbaar stuk bijlage bij 4.1	IAK: Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)	8-jun-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	internetconsul tie
	4.1.5	openbaar stuk bijlage bij 4.1	rapport: regeldruk 33% WOZ in WWS	8-mei-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	internetconsul tie
	4.1.6	Openbaar stuk bijlage bij 4.1	Rapport: maximering van WOZ-punten in het WWS, ABF 16 december 2019 r2019-0052KG, 19161 WON	16-dec-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	internetconsul tie
		Inbreng op de internetconsul tie	inbreng van burgers en organisaties	9-jun-20 – 20-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	openbaar indien ingestemd: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel . Waar niet ingestemd met openbaarmaking: 10 lid 2 aanhef onder e en g.	Burgers	BZK
Uitvoeringstoets huurcommissie	5.1	Communicatie met ander bestuursorgaan	Huurcommissie: verzoek uitvoeringstoets	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	huurcommissie
	5.1.1	bijlage bij 5.1	bijlage 1 bij verzoek: conceptbesluit	8-jun-20	Weigeren	11.1, Vindplaats: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	huurcommissie
	5.1.2	bijlage bij 5.1	bijlage 2 bij verzoek: concept nota van toelichting bij conceptbesluit	8-jun-20	Weigeren	11.1 Vindplaats: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	huurcommissie
	5.1.3	bijlage bij 5.1	bilage 3: maximering van WOZ-punten in het WWS, ABF 16 december 2019 r2019-0052KG, 19161 WON	16-dec-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	huurcommissie

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
	5.1.4.	Interne communicatie	Nota: Toelichtend stuk bij aanvraag uitvoeringstoets	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	5.2	communicatie ander bestuursorgaan	Huurcommissie: reactie op verzoek uitvoeringstoets	21-jul-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	huurcommissie	BZK
Toets regeldruk	5.3	communicatie met ander bestuursorgaan 5.3	ATR: adviesaanvraag per mail	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	ATR
	5.3.1	bijlage bij 5.3	bijlage bij mail: ontwerp nota van toelichting	8-jun-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	ATR
	5.3.2	bijlage bij 5.3	Bijlage bij mail: Rapport: maximering van WOZ-punten in het WWS, ABF 16 december 2019 r2019-0052KG, 19161 WON	8-jun-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	ATR
	5.3.3	bijlage bij 5.3	Bijlage bij mail rapport: regeldruk 33% WOZ in WWS	8-mei-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	ATR
	5.3.4	bijlage bij 5.3	bijlage bij mail: conceptbesluit	8-jun-20	Weigeren	11.1 Vindplaats: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel	BZK	ATR
	5.3.5	bijlage bij 5.3	bijlage bij mail: beleidsbrief 17 september 2019 TK 32847, nr. 555	17-sep-19	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-555.htm	BZK	ATR
	5.4	communicatie ander bestuursorgaan	ATR: advies	8-jul-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.atr-regeldruk.nl/wp-content/uploads/2020/07/U100-Ministerie-van-BZK-Besluit-huurprijzen-woonruimte-ivm-maximering-WOZ-waarde-WWS-w.g.pdf	ATR	BZK
Voorbereiding voorhangprocedure	5.5	interne communicatie ambtelijk interdepartemen	Mail agendering stukken CFZEZIL	8-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	CFEZIL

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
		taal voorportaal MR						
	5.6	Nota Minister	Nota inzake vergaderstukken CFEZIL	8-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	5.7	interne communicatie ambtelijk interdepartemen taal voorportaal MR	Mail inzake Aanlevering stukken aan CFEZIL	12-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	CFEZIL
	5.7.1	ambtelijk interdepartemen taal voorportaal MR bijlage bij 5.7	aanbiedingsformulier	12-okt-20	Weigeren	10.2g	BZK	CFEZIL
	5.8	interne communicatie	Mail inzake Intern advies tbv CFEZIL 20 oktober 2020	15-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	5.8.1	interne communicatie bijlage bij 5.8	Adviesnota CFEZIL 20 oktober 2020	15-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	BZK
	5.9	Interne communicatie	Mail met verslag CFEZIL	22-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	CFEZIL	BZK
	5.9.1	interne communicatie bijlage bij 5.9	verslag CFEZIL 20 oktober 2020	22-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en buiten reikwijdte	CFEZIL	BZK
	6.1	interne communicatie	nota ter agendering RFEZIL27 oktober 2020 ontwerpbesluit + toelichting	26-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.1.1	interne communicatie tbv agendering Ministerraad, bijlage bij 6.1	aanbiedingsformulier tbv 27 oktober 2020	26-okt-20	Weigeren	10.2g	Minister BZK	Ministerraad

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
	6.1.2	interne communicatie tbv agendering Ministerraad, bijlage bij 6.1	Ontwerpbesluit + ontwerp nota van toelichting	26-okt-20	Weigeren	10.2g en 11.1	Minister BZK	Ministerraad
	6.2	Intern communicatie	Advies voor Minister BZK tbv behandeling	27 -okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g		Minister BZK
	6.3	interne communicatie	verslag MR 30 oktober 2020	30-okt-20	Weigeren	11.1, 10.2g	Ministerraad	Minister BZK
voorhangprocedure	6.4	interne communicatie	nota	5-nov-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.4.1.	interne communicatie, bijlage bij 6.4	ontwerpbesluit + ontwerp nota van toelichting	5-nov-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-955116.html	BZK	Minister BZK
	6.4.2.	interne communicatie, bijlage bij 6.4	brieven aan Tweede en Eerste Kamer	11-nov-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-330.html	Minister BZK	Tweede en Eerste Kamer
	6.5	interne communicatie	nota bij verslag	20-jan-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.5.1	Bijlage bij 6..5	verslag	1-feb-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-335.html	Minister BZK	Tweede Kamer
	6.6	Communicatie met landsadvocaat	adviesaanvraag LA via mail tbv 1e nader verslag	23-mrt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	landsadvocaat
	6.6.1	bijlage bij 6.6	voorhangversie ontwerpbesluit en nota van toelichting	5-nov-20	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-955116.html	BZK	Landsadvocaat
	6.6.2	bijlage bij 6.6	verslag schriftelijk overleg	1-feb-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-335.html	BZK	Landsadvocaat

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
	6.6.3	bijlage bij 6.6	2e ronde inbreng voor een schriftelijk overleg	1-mrt-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-339.html	BZK	Landsadvocaat
	6.6.4	bijlage bij 6.6	conceptantwoorden nadere vragen voorhang ontwerpbesluit maximering WOZ-aandeel in WWS LA	23-mrt-21	Weigeren	11.1 en 10.2g	BZK	Landsadvocaat
	6.6.5	bijlage bij 6.6	cap WOZ-waarde WWS en EVRM opinie CZW 27 januari 2020	27-jan-20	Weigeren	11.1 en 10.2g	BZK	Landsadvocaat
	6.6.6.	bijlage bij 6.6	Mail met brief en bijlage conceptdagvaarding met 17 producties	15-feb-21	Weigeren	11.1 en 10.2g		
	6.7	advies landsadvocaat	advies landsadvocaat	6-apr-21	Weigeren	11.1 en 10.2g	landsadvocaat	BZK
	6.8	Interne communicatie	Nota bij 1e nader verslag	15-apr-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.8.1	communicatie met Tweede Kamer, bijlage bij 6.8	1e nader verslag	23-apr-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-339.html	BZK	Tweede Kamer
	6.9	interne communicatie	nota bij 2e nader verslag	1-jul-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.9.1	communicatie met Tweede Kamer, bijlage bij 6.9	2e nader verslag	6-jul-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-342.html	Minister BZK	Tweede Kamer
	6.10	communicatie met Tweede Kamer	verzoek van Tweede Kamer inzake inwerkingtreiding	12-jul-21	Reeds openbaar	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-344.html	Tweede Kamer	Minister BZK
	6.11	communicatie met Tweede Kamer	antwoord op verzoek van Tweede Kamer inzake inwerkingtreiding	10-aug-21	Reeds openbaar	https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-344.html	Minister BZK	Tweede Kamer
	6.12	interne communicatie	voorbereidingsdossier 2 minutendebat	15-sep-21	Weigeren	11.1	BZK	Minister BZK
	6.13	Verslag 2 Minutendebat	Openbaar verslag van Tweede Kamer	29-sep-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.tweedekamer.nl/kamerst	Tweede Kamer	Nvt

Fase	NR	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Datum	Beoordeling	Grond	afzender	ontvanger
						ukken/plenaire_verslagen/detail/2021-2022/5#idf251aae4		
	6.14	interne communicatie	ambtelijk verslag 2 minutendebat	29-sep-21	Weigeren	11.1	BZK	Minister BZK
	6.15	Verslag Tweede Kamer	stemmingen Tweede Kamer moties 2 minutendebat	5-okt-21	Reeds openbaar	reeds openbaar: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/plenaire_verslagen/detail/2021-2022/7#idf7f74b999	Tweede Kamer	Nvt
Adviesaanvraag Raad van State	7.1	interne communicatie	nota inzake adviesaanvraag Raad van State	11-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	7.1.1.	brief naar Kabinet van de Koning, bijlage bij 7.1	voordrachtbrief	15-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	Minister BZK	Kabinet van de Koning
	7.1.2	bijlage bij 7.1 en 7.1.1	aangepast ontwerpbesluit	15-okt-21	Weigeren	11.1	Minister BZK	Kabinet van de Koning
	7.1.3	bijlage bij 7.1 en 7.1.1	aangepast ontwerp nota van toelichting	15-okt-21	Weigeren	11.1	Minister BZK	Kabinet van de Koning
	7.2	brief Kabinet van de Koning	bevestiging adviesaanvraag Raad van State	19-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	Kabinet van de Koning	Minister BZK
	7.3	advies Raad van State	afschrift advies Raad van State	15-dec-21	Reeds openbaar	Openbaarmaking elders geregeld: artikel 26 lid 2 sub d Wet op de Raad van State jo. artikel 2 lid 1 Wob Openbaar via: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-7611.html	Raad van State	Kabinet van de Koning

Bijlage 3: openbaar te maken documenten

Fase	NR	documentstuk	toelichting van het stuk	Datum	openbaar ja/nee	beoordeling	afzender	ontvanger
Coalitiebespreking en beleidskeuze 33%	1.1	Interne communicatie	mail RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie	17-dec-18	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.1.1	bijlage bij 1.1	Coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers betaalbaarheid	17-dec-18	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.2	Interne communicatie	mail: RE: Coalitiegesprek woensdag over betaalbaarheid	11-jan-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.2.1	bijlage bij 1.2	Coalitiebespreking betaalbaarheid en evaluatie Woningwet koers betaalbaarheid - met aanvullingen	11-jan-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.3	Interne communicatie	mail: RE: betaalbaarheid van woningen	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	1.3.1	bijlage bij 1.3	Coalitiebespreking betaalbaarheid huurmarkt en evaluatie Woningwet 7 feb	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.3.2	bijlage bij 1.3	Bijlage coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers betaalbaarheid : Vragen en antwoorden per onderwerp	6-feb-19	Gedeeltelijk openbaar	deels buiten reikwijdte	BZK	BZK
	1.4	communicatie met Minister	nota aan Minister: overleg coalitie 25 april 2019	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en deels buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.1	bijlage bij 1.4	Bijlage 1: Planning maatregelen uit brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	deels buiten reikwijdte	BZK	Minister
	1.4.3	bijlage bij 1.4	Bijlage 3 De positie van middeninkomens op de woningmarkt	24-apr-19	Gedeeltelijk openbaar	Deels buiten reikwijdte	BZK	Minister

Fase	NR	documentstuk	toelichting van het stuk	Datum	openbaar ja/nee	beoordeling	afzender	ontvanger
internetconsultatie	4.1	communicatie met Minister	nota	15-mrt-2020	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 102g,	BZK	Minister BZK
		Inbreng op de internetconsultatie	inbreng van burgers en organisaties	9-jun-20 – 20-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	openbaar indien ingestemd: https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingssstelsel . Waar niet ingestemd met openbaarmaking: 10 lid 2 aanhef onder e en g.	Burgers	BZK
Uitvoeringstoets huurcommissie	5.1	Communicatie met ander bestuursorgaan	Huurcommissie: verzoek uitvoeringstoets	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	huurcommissie
	5.1.4.	Interne communicatie	Nota: Toelichtend stuk bij aanvraag uitvoeringstoets	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	5.2	communicatie ander bestuursorgaan	Huurcommissie: reactie op verzoek uitvoeringstoets	21-jul-20	Gedeeltelijk openbaar conform zienswijze huurcommissie	10.2e	huurcommissie	BZK
Toets regeldruk	5.3	communicatie met ander bestuursorgaan 5.3	ATR: adviesaanvraag per mail	9-jun-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	ATR
Vorbereiding voorhangprocedure	5.5	interne communicatie ambtelijk interdepartementaal voorportaal MR	Mail agendering stukken CFEZIL	8-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	CFEZIL
	5.6	Nota Minister	Nota inzake vergaderstukken CFEZIL	8-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	5.7	interne communicatie ambtelijk interdepartementaal voorportaal MR	Mail inzake Aanlevering stukken aan CFEZIL	12-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	CFEZIL

Fase	NR	documentstuk	toelichting van het stuk	Datum	openbaar ja/nee	beoordeling	afzender	ontvanger
	5.8	interne communicatie	Mail inzake Intern advies tbv CFEZIL 20 oktober 2020	15-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	BZK
	5.8.1	interne communicatie bijlage bij 5.8	Adviesnota CFEZIL 20 oktober 2020	15-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	BZK
	5.9	Interne communicatie	Mail met verslag CFEZIL	22-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	CFEZL	BZK
	5.9.1	interne communicatie bijlage bij 5.9	verslag CFEZIL 20 oktober 2020	22-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en buiten reikwijdte	CFEZIL	BZK
	6.1	interne communicatie	nota ter agendering RFEZIL27 oktober 2020 ontwerpbesluit + toelichting	26-okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e en 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.2	Intern communicatie	Advies voor Minister BZK tbv behandeling	27 -okt-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g		Minister BZK
voorhangprocedure	6.4	interne communicatie	nota	5-nov-20	Gedeeltelijk openbaar	10.2e 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.5	interne communicatie	nota bij verslag	20-jan-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.6	Communicatie met landsadvocaat	adviesaanvraag LA via mail tbv 1e nader verslag	23-mrt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	BZK	landsadvocaat
	6.8	Interne communicatie	Nota bij 1e nader verslag	15-apr-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK
	6.9	interne communicatie	nota bij 2e nader verslag	1-jul-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e 10.2g	BZK	Minister BZK
Adviesaanvraag Raad van State	7.1	interne communicatie	nota inzake adviesaanvraag Raad van State	11-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e, 10.2g	BZK	Minister BZK

Fase	NR	documentstuk	toelichting van het stuk	Datum	openbaar ja/nee	beoordeling	afzender	ontvanger
	7.1.1.	brief naar Kabinet van de Koning, bijlage bij 7.1	voordrachtbrief	15-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	Minister BZK	Kabinet van de Koning
	7.2	brief Kabinet van de Koning	bevestiging adviesaanvraag Raad van State	19-okt-21	Gedeeltelijk openbaar	10.2e	Kabinet van de Koning	Minister BZK

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Cc: 10.2e
Onderwerp: RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie
Datum: maandag 17 december 2018 13:50:12
Bijlagen: [Notitie betaalbaarheid en evaluatie Woningwet.docx](#)

Dag 10.2e,
 Bijgaand de beloofde notitie voor woensdag.
 Groet,
 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 14 december 2018 14:04
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie
 top

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 14 december 2018 14:04
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie
 Akkoord om maandagmiddag te mailen? Het staat maandagochtend ter info geagendeerd bij ons DT. Als daar desondanks toch nog een detail uit komt, kan ik het dan nog meenemen. Als het maandagochtend naar de coalitie moet, stuur ik je de versie die naar de minister is gegaan. Bedankt. Ik kreeg het vergaderverzoek van 10.2e doorgestuurd.
 Groet,
 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 14 december 2018 13:59
Aan: 10.2e <@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie
 Ok. Zou je me die kunnen mailen? Dan stuur ik ze die maandag.
 Het overleg begint nu trouwens om 9.15 uur

Van: 10.2e
Verzonden: vrijdag 14 december 2018 13:53
Aan: 10.2e
Onderwerp: Coalitiebespreking betaalbaarheid/evaluatie
 Dag 10.2e,
 Bij de stukken voor het PO zat ook een bespreeknotitie voor de coalitie. Heb je daar voldoende aan voor woensdag of is nog iets meer nodig? Voor onszelf zet ik in ieder geval nog op een rijtje welke discussie/vragen we kunnen verwachten en waar mogelijke uitruilen/terugvalopties zitten.
 Groet,
 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 12:23
Aan: 10.2e <@minbzk.nl>
Cc: 10.2e <@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Annotaties PO Minister

Dag 10.2e,
 In aanvulling op mijn mail met het verzoek voor gesprek met de coalitie bijgaand de stukken voor het PO met de minister morgen, met daarbij een conceptnotitie voor die coalitiebespreking.
 Groet,
 10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: dinsdag 11 december 2018 10:56

Aan: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl>

cc: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Annotaties PO Minister

Dag 10.2e,

Bijgaand de stukken voor het agendapunt Evaluatie Woningwet en Koers betaalbaarheid.

Groet,

10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: dinsdag 11 december 2018 10:39

Aan: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl>

cc: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Annotaties PO Minister

Ha 10.2e,

Voor 11.30 dan graag – in elk geval de annotaties, anders kom ik in de knel met voorbereidingen/aanlevering.

Gr. 10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: dinsdag 11 december 2018 09:55

Aan: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl>

cc: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl>

Onderwerp: Annotaties PO Minister

Hoi 10.2e,

Vanuit ons komen twee stukken maar voor 10:00 redden we niet.

Is het erg als het iets later komt?

Groet,

10.2e

1.1.1

Coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers Betaalbaarheid

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

- Cap op het aandeel WOZ in het WWS

Daarnaast is het voornemen om een cap op het aandeel WOZ in het WWS te zetten, omdat er woningen zijn met een onevenredig hoog aandeel WOZ-punten. Zonder cap zou de regulering (waarborg voor prijs-kwaliteit verhouding en niet te grote huurstijgingen) in die gebieden effectief verdwijnen.

buiten reikwijdte

evenals volgende volledige pagina

1.2

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: Coalitiesprek woensdag over betaalbaarheid
Datum: vrijdag 11 januari 2019 18:39:02
Bijlagen: Notitie betaalbaarheid en evaluatie Woningwet - met aanvullingen.docx
Prioriteit: Hoog

Dag 10.2e,
Bijgaand de beloofde notitie. Stuur jij het samen met de andere stukken naar de coalitie? Kan je er in de mail bijzetten dat de zwarte tekst in de notitie ongewijzigd is t.o.v. de vorige bespreking (op enkele typo's na). In de boxen/blauwe tekst zijn aanvullingen opgenomen: antwoorden op de vorige keer gestelde vragen en op een aantal punten een nadere uitwerking van de voorstellen.

Groet,

10.2e

Van: 10.2e

Verzonden: donderdag 10 januari 2019 21:20

Aan: 10.2e

Onderwerp: Coalitiesprek woensdag over betaalbaarheid

Ha 10.2e,

Ik hoop morgen eind van de dag een (n.a.v. de vragen/opmerkingen vorige keer) aangevulde notitie te hebben voor het vervolgoverleg over betaalbaarheid/evaluatie Woningwet met de coalitie komende woensdag. Lukt het jou dan om die notitie morgen naar de coalitie te sturen?

Groet,

10.2e

buiten reikwijdte

evenals volgende 3 volledige pagina's

buiten reikwijdte

- Cap op het aandeel WOZ in het WWS

Daarnaast is het voornemen om een cap op het aandeel WOZ in het WWS te zetten, omdat er woningen zijn met een onevenredig hoog aandeel WOZ-punten. Zonder cap zou de regulering (waarborg voor prijs-kwaliteit verhouding en niet te grote huurstijgingen) in die gebieden effectief verdwijnen.

Vraag: wat is het verschil en de samenhang tussen de noodknop en de cap op WOZ in het WWS?

De noodknop middenhuur gaat over het tegengaan van 'woekershuren' bij woningen in de vrije huursector. Door schaarste in het middensegment stijgen de prijzen steeds verder. Excessieve huren bij woningen die geliberaliseerd zijn, worden beperkt met een noodknop. Het WWS heeft betrekking op de gereguleerde huur en bepaald welke woning potentieel over te brengen zijn van de gereguleerde naar de vrije huur. In het gereguleerde segment gaat het om woningen met een

huur van minder dan €710, waarvoor regels gelden voor de aanvangshuur en de huurstijging. Het gaat om regels voor woningen met een relatief lage huur.

Bij de totstandkoming van de huidige WWS-systematiek is gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS. In de evaluatie van het WWS wordt bekeken of voor bepaalde woningen grote uitslagen zijn opgetreden ten opzichte van het beoogde gemiddelde van 25% die een aanleiding geven om de werking van de WOZ-waarde bij te stellen. Dergelijke grote uitslagen zijn een indicatie dat bij individuele woningen niet zozeer reële consumentenvoorkeuren maar eerder specifieke marktomstandigheden verwerkt zijn in de WOZ-waarde. Mocht dit het geval zijn, dan zou de werking van de WOZ-waarde ertoe leiden dat relatief veel woningen potentieel te liberaliseren zijn. Hier zit ook de samenhang met een noodknop middenhuur. Wanneer deze woningen worden geliberaliseerd kan de huur excessief stijgen. Indien meer woningen binnen het gereguleerde segment blijven, zijn deze beschikbaar voor middeninkomens. Dit kan de noodzaak voor een noodknop minder groot maken.

Vraag: kan het voorstel worden verduidelijkt met voorbeelden?

De hoogte van de cap wordt zo bepaald dat enerzijds het landelijk beoogde gemiddelde landelijk aandeel van 25% het uitgangspunt blijft, maar anderzijds dit landelijke gemiddelde niet wordt bereikt als gevolg van extreme uitschieters in het aandeel WOZ bij specifieke woningen.

Het effect van een cap op het aandeel WOZ in het WWS voor een individuele woning is afhankelijk van wat het betekent voor het totale aantal WWS punten (die ook door andere aspecten worden bepaald). Indien de WOZ sterk stijgt en het aantal WWS punten van de woning daardoor boven de 142 uit gaat komen, kan deze geliberaliseerd worden. Een cap op het aandeel WOZ vermindert het aantal potentieel te liberaliseren woningen. Indien het aantal WWS punten door sterke WOZ-stijging al boven de 142 ligt en geliberaliseerd wordt verhuurd, valt de woning bij nieuwe verhuring terug in het gereguleerde segment als het aantal WWS punten door de cap weer daalt tot onder de 142.

buiten reikwijdte

evenals volgende 2 volledige pagina's

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Cc: 10.2e
Onderwerp: RE: betaalbaarheid van woningen
Datum: woensdag 6 februari 2019 19:30:00
Bijlagen: [Notitie betaalbaarheid en evaluatie Woningwet 7 feb.docx](#)
[Vragen en antwoorden.docx](#)
[tabel Passend toewijzen corporaties 2017.xls](#)
Prioriteit: Hoog

Dag 10.2e,

Hierbij alle stukken voor de coalitie bij elkaar: gespreksnotitie (eerder besproken notitie aangepast na alle vragen en opmerkingen), document met de eerdere vragen en antwoorden (inclusief de vorige keer gedeelde voorstellen/informatie), en het door 10.2e gevraagd overzicht van de score op passendtoewijzen per corporatie (openbare informatie).

Kan jij zorgen dat het nog bij de coalitie komt? Veel succes morgen. Ik kan er helaas niet bij zijn.

10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: woensdag 6 februari 2019 18:03
Aan: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e
10.2e @minbzk.nl
Cc: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e
@minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl; 10.2e
@minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl
Onderwerp: RE: betaalbaarheid van woningen

Dag 10.2e,

Bijgaand de beloofde definitieve versie van de gespreksnotitie voor het overleg morgen. Is het nog mogelijk om dit bij de coalitie en de minister te krijgen? Voor de coalitie volgt vanavond ook nog een document met alle gestelde vragen in de afgelopen overleggen en de antwoorden daarop.

Groet,
10.2e

Van: 10.2e
Verzonden: woensdag 6 februari 2019 12:50
Aan: 10.2e @minbzk.nl
Cc: 10.2e @minbzk.nl; 10.2e
@minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl; 10.2e
@minbzk.nl; 10.2e @minbzk.nl
Onderwerp: RE: betaalbaarheid van woningen

Dag 10.2e,

Bijgaand de beloofde stukken, inclusief een voorlopige (nieuwe) versie van de gespreksnotitie. Zoals gezegd veranderd de inhoud bij de laatste niet meer, maar wordt nog wel gewerkt aan de tekst. Eind van de dag sturen we de definitieve versie rond.

Groet,
10.2e

Van: 10.2e [redacted]@minbzk.nl>

Verzonden: woensdag 6 februari 2019 12:21

Aan: 10.2e [redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: betaalbaarheid van woningen

Oke, dus dan wordt het de nota + voorlopige versie van de gespreksnotitie? Kan wat mij betreft per mail aan mij, omwille van de snelheid, maar dan is het wel aan jou om te zorgen dat betrokkenen geïnformeerd en waar nodig akkoord zijn.

Groet, 10.2e [redacted]

1.3.1

Coalitiebespreking Betaalbaarheid huurmarkt en Evaluatie Woningwet

buiten reikwijdte

evenals volgende 2 volledige pagina's

buiten reikwijdte

- **Cap op het aandeel WOZ in het WWS**

Het woningwaarderingsstelsel (WWS) biedt voor woningen die in het gereguleerde segment vallen een waarborg voor de prijs-kwaliteit verhouding. Ook geldt voor deze woningen een waarborg tegen te grote huurstijgingen. In zijn algemeenheid geeft de evaluatie van het WWS geen aanleiding om het huidige WWS in zijn aard aan te passen. Wel is er reden voor wijzigingen binnen het stelsel om de werking te verbeteren. Op verschillende plekken leiden sterke stijgingen van de WOZ-waarde tot een beduidend hoger aandeel van de WOZ in het totale puntenaantal dan de beoogde gemiddelde 25%. Dit kan de huidige regulering minder effectief maken, omdat in die gevallen veel woningen uit het gereguleerde segment kunnen verdwijnen. Het voornemen is om een cap op het aandeel WOZ te zetten, zodat het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind blijft, maar wordt voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters.

buiten reikwijdte

evenals volgende 2 volledige pagina's

1.3.2

Bijlage coalitiebespreking Evaluatie Woningwet en Koers Betaalbaarheid **Vragen en antwoorden per onderwerp**

buiten reikwijdte

evenals volgende 11 volledige pagina's

Cap op het aandeel WOZ in het WWS

n.a.v. eerste overleg

Vraag: wat is het verschil en de samenhang tussen de noodknop en de cap op WOZ in het WWS?

De noodknop middenhuur gaat over het tegengaan van 'woekerhuren' bij woningen in de vrije huursector. Door schaarste in het middensegment stijgen de prijzen steeds verder. Excessieve huren bij woningen die geliberaliseerd zijn, worden beperkt met een noodknop. Het WWS heeft betrekking op de gereguleerde huur en bepaald welke woning potentieel over te brengen zijn van de gereguleerde naar de vrije huur. In het gereguleerde segment gaat het om woningen met een huur van minder dan €710, waarvoor regels gelden voor de aanvangshuur en de huurstijging. Het gaat om regels voor woningen met een relatief lage huur.

Bij de totstandkoming van de huidige WWS-systematiek is gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS. In de evaluatie van het WWS wordt bekeken of voor bepaalde woningen grote uitslagen zijn opgetreden ten opzichte van het beoogde gemiddelde van 25% die een aanleiding geven om de werking van de WOZ-waarde bij te stellen. Dergelijke grote uitslagen zijn een indicatie dat bij individuele woningen niet zozeer reële consumentenvoorkeuren maar eerder specifieke marktomstandigheden verwerkt zijn in de WOZ-waarde. Mocht dit het geval zijn, dan zou de werking van de WOZ-waarde ertoe leiden dat relatief veel woningen potentieel te liberaliseren zijn. Hier zit ook de samenhang met een noodknop middenhuur. Wanneer deze woningen worden geliberaliseerd kan de huur excessief stijgen. Indien meer woningen binnen het gereguleerde segment blijven, zijn deze beschikbaar voor middeninkomens. Dit kan de noodzaak voor een noodknop minder groot maken.

Vraag: kan het voorstel worden verduidelijkt met voorbeelden?

De hoogte van de cap wordt zo bepaald dat enerzijds het landelijk beoogde gemiddelde landelijk aandeel van 25% het uitgangspunt blijft, maar anderzijds dit landelijke gemiddelde niet wordt bereikt als gevolg van extreme uitschieters in het aandeel WOZ bij specifieke woningen.

Het effect van een cap op het aandeel WOZ in het WWS voor een individuele woningen is afhankelijk van wat het betekent voor het totale aantal WWS punten (die ook door andere aspecten worden bepaald). Indien de WOZ sterk stijgt en het aantal WWS punten van de woning daardoor boven de 142 uit gaat komen, kan deze geliberaliseerd worden. Een cap op het aandeel WOZ vermindert het aantal potentieel te liberaliseren woningen. Indien het aantal WWS punten door sterke WOZ-stijging al boven de 142 ligt en geliberaliseerd wordt verhuurd, valt de woning bij nieuwe verhuring terug in het gereguleerde segment als het aantal WWS punten door de cap weer daalt tot onder de 142.

Schriftelijke vragen na tweede overleg

Vraag: geldt de cap op het aandeel WOZ ook voor onzelfstandige woningen (bijvoorbeeld studentenkamers)?

Nee. De WOZ wordt namelijk niet gebruikt in het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen. Dat woningwaarderingssysteem staat geheel los van het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woningen. Voor onzelfstandige woningen loopt er een integraal onderzoek met het Landelijke Platform Studentenhuisvesting (zie de brief van 7 september 2018, TK 33 104, nr. 19)

Vraag: wordt de cap op de WOZ in het WWS zodanig dat hierdoor geen woningen meer uit het sociale segment worden geduwd? (Overigens, top dat deze maatregel in de brief staat).

Nee. Andere elementen dan de WOZ kunnen zo veel punten opleveren dat daardoor liberalisatie mogelijk blijft, bijvoorbeeld doordat de woning wordt gerenoveerd en een aanmerkelijke fysieke kwaliteitssprong maakt. Het zorgt er wel voor dat woningen met een onevenredig hoog percentage WOZ voor het gereguleerde segment behouden blijven (tenzij de andere WWS-punten al heel erg hoog zijn).

Vraag: zouden jullie dubbel kunnen checken of inderdaad alleen Amsterdam boven de 25% uitschiet? Zoals eerder gevraagd, ik kan geen instemming geven aan landelijke wetgeving voor één of twee gemeenten. Bovendien stijgt door het aandeel WOZ in Amsterdam het aantal middenhuurwoningen, zoals we hebben afgesproken in het Regeerakkoord.

Niet alleen in Amsterdam zijn er woningen die beduidend meer scoren dan 25% WOZ. Het komt op meerdere locaties voor. Ook in andere steden ligt het gemiddelde aandeel WOZ boven de 25%.

n.a.v. het vierde overleg

In bijlage 2 is de notitie over de cap die tijdens het vierde overleg gedeeld is opgenomen.

eerstvolgende 8 volledige pagina's buiten reikwijdte

Bijlage 2: cap op WOZ in het WWS

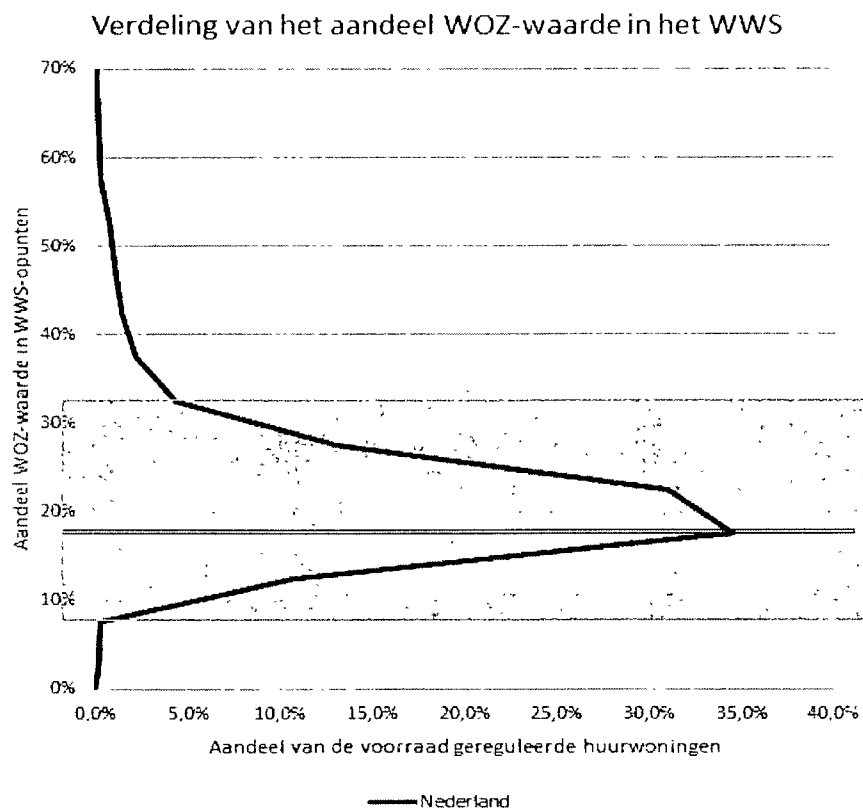
1. De cap in het WWS

Principe van de WOZ-waardering in het WWS is dat hiermee een weergave plaatsvindt van de reële consumentenvoorkeur. Deze waardering is in de plaats gekomen van en breder dan de onderdelen woonomgeving en woonvorm.

De invoering van de cap is erop gericht om de extreme waarden niet toe te passen maar af te kappen. Redenering hierbij is dat de WOZ-waarde uitsluitend wordt gebruikt om een reële weergave te geven van de consumentenvoorkeur. Bij de extreme waarden gaat het namelijk niet om een reëel consumentenvoorkeur maar om (tijdelijke) disbalansen op de lokale woningmarkt. Deze disbalansen zijn zichtbaar aan de bovenzijde en aan de onderzijde.

- In onderstaand figuur wordt het percentage WOZ-punten weergegeven van de woningvoorraad in het gereguleerde segment.
- Bovenzijde: boven het aandeel met circa 32% WOZ-punten vlakkt het aantal woningen sterk af
- Onderzijde: onder het aandeel met circa 8% WOZ-punten is eveneens een afvlakking zichtbaar.
- Het merendeel van de woningen heeft tussen de circa 8% en 32% WOZ-punten: het gele gebied.

Figuur 1: verdeling aandeel WOZ-waarde gereguleerd segment



Deze benadering leidt tot een cap aan de bovenzijde van 30% - 35%, en een cap aan de onderzijde van circa 10%.

- Verwachting is dat een cap aan de onderzijde geen effect heeft op huurprijzen en het WWS onnodig zou compliceren.
- Om die reden volstaat uitsluitend een cap aan de bovenzijde van 30% - 35%.

2. Effecten van de cap

2.1 Kwalitatieve effecten

Afhankelijk van het puntenaantal en het specifieke effect per woning kunnen de volgende effecten optreden:

1. Geen: de woning houdt ook met de cap voldoende punten voor liberalisatie
2. Na nieuwe verhuring geen mogelijkheid tot liberalisatie:
 - o de woning heeft nu voldoende punten voor een geliberaliseerde huurprijs.
 - o De cap leidt tot minder dan 142 punten;
 - o Bij de huidige huurder blijft de huurprijs geliberaliseerd
 - o Bij een nieuwe huurder kan de woning terugvallen naar het gereguleerde segment (tenzij de verhuurder door woningverbetering voor meer punten zorgt, bijvoorbeeld door verduurzaming van de woning)
3. Huurverlaging: de woning heeft nu al minder dan 142 punten en een gereguleerde huurprijs.
 - o De cap leidt tot puntenvermindering én een huurprijs die lager is dan de feitelijke.
NB: verwachting met name corporaties hebben een relatief lage huurprijs. Dit betekent dat puntenverlaging nog niet hoeft te leiden tot huurverlaging.

2.1 Aantallen volgens voorlopige berekeningen BZK

Gelet op figuur 1 ligt de cap tussen de 30%-35%

2.1.2. Geen effect: de woning blijft ook met cap geliberaliseerd

Pm: volgt dat niet uit de andere cijfers?

2.1.3. Na nieuwe verhuring geen mogelijkheid tot liberalisatie:

Tabel 1: Potentieel te liberaliseren woningen in gereguleerde gebied:

Regio	Categorie	Huidig	Aftopping WOZ-punten individuele woning op	
			WOZ max 35%	WOZ max 30%
Amsterdam	corporaties	57%	41%	37%
	overige verhuurders	53%	20%	19%
Utrecht	corporaties	45%	44%	43%
	overige verhuurders	34%	31%	29%
Geheel Nederland	Nederland corporaties	55%	54%	53%
	overige verhuurders	44%	41%	41%

In totaal hebben particuliere verhuurders in Amsterdam indicatief ca. 75.000 woningen met een gereguleerd huurcontract. Van de huidige gereguleerd verhuurde woningen van particuliere verhuurders in Amsterdam kan 53% bij mutatie geliberaliseerd worden. Bij een aftopping op 35% wordt dit 20%, bij 30% wordt het 19%, dus circa 25.000 woningen kunnen nu wel en straks niet meer geliberaliseerd worden.

Tabel 2: Terugval geliberaliseerde woningen in gereguleerde gebied:

regio en type verhuurder	Aftopping WOZ-punten individuele woning op	
	35%	30%
Amsterdam corporaties	6%	6%
Amsterdam overige verhuurders	21%	29%
Utrecht corporaties	0%	0%
Utrecht overige verhuurders	8%	16%
Geheel Nederland corporaties	2%	2%
Geheel Nederland overige verhuurders	5%	6%

In totaal hebben particuliere verhuurders in Amsterdam indicatief ca. 45.000 woningen met een geliberaliseerd huurcontract. Van de huidige geliberaliseerd verhuurde woningen van particuliere verhuurders valt bij aftopping op 35%, 21% bij nieuwe verhuring terug in het gereguleerde gebied, bij 30% wordt het 29%, dus circa 13.000 resp. 9.500 woningen kunnen dan straks niet meer geliberaliseerd verhuurd worden.

Bijlage: voorbeeld van cap

Onderdeel	nu		Met cap op 30%	
	punten	percentage	punten	percentage
Punten exclusief WOZ	77	= 50%	77	= 70%
Punten voor WOZ	77	= 50%	33	= 30%
Totaal	154	= 100%	110	= 100%

De woning heeft nu 154 punten en kan worden geliberaliseerd.

Met een cap op 30% heeft de woning slechts 110 punten. Hij kan dan niet meer worden geliberaliseerd. Dit effect treedt bij een geliberaliseerde woning pas op na een nieuwe verhuring.

Aan
VanMinister BZK
directie WMDirectie Woningmarkt
Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen

Contactpersoon

10.2e

Datum
24 april 2019Kenmerk
2019-0000212752Bijlage(n)
6

nota

Overleg coalitie 25 april

Aanleiding/probleemstelling

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

11.1

- een A4tje per door 11.1 aangedragen onderwerp.

Advies/actie

buiten reikwijdte

11.1 buiten reikwijdte

Toelichting

11.1 buiten reikwijdte

Datum
24 april 2019
Kenmerk
2019-0000212752

- buiten reikwijdte
- betaalbaar houden: cap op het WOZ in het WWS en buiten reikwijdte.

buiten reikwijdte

Ten aanzien van de door 11.1 aangedragen onderwerpen wordt het volgende uitgewerkt:

- buiten reikwijdte
- buiten reikwijdte 11.1 buiten reikwijdte

1.4.1

Bijlage 1: Planning maatregelen uit brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet¹

buten reikwijdte

	Uitwerking	Maatregelen	Verwachte indiening bij TK	Beoogde timing
	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>
	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>
4	Beleidsbrief Middeninkomens	<p>buiten reikwijdte</p> <p>Cap op de WOZ in WWS</p> <p>buiten reikwijdte</p>	Rond de zomer 2019	Streven om deze maatregelen deze kabinetsperiode in te voeren
	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>	<p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] ren</p>

¹ Brief van 22 februari 2019 (32 847, nr. 470)

1.4.2

Bijlage 2: wat is voor welke partij belangrijk in het pakket?

	111			
+	buiten reikwijdte [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted]
	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
	[redacted]	[redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
	buiten reikwijdte [redacted]	[redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	Cap WOZ in WWS
-	buiten reikwijdte [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	Cap WOZ in WWS	buiten reikwijdte [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	[redacted] [redacted] [redacted]

11517

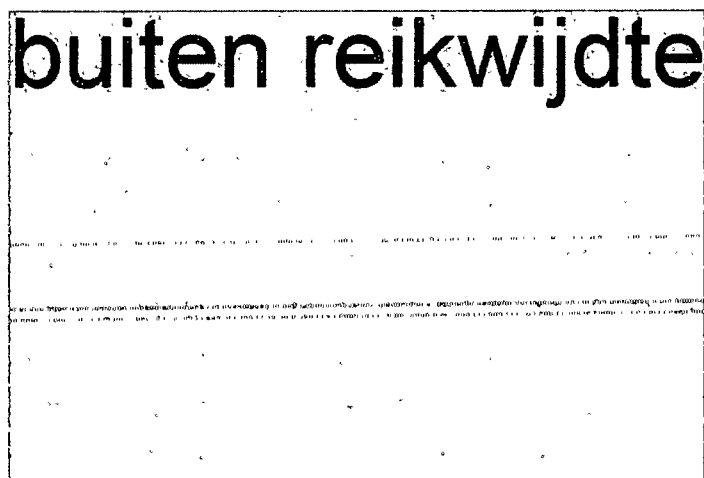
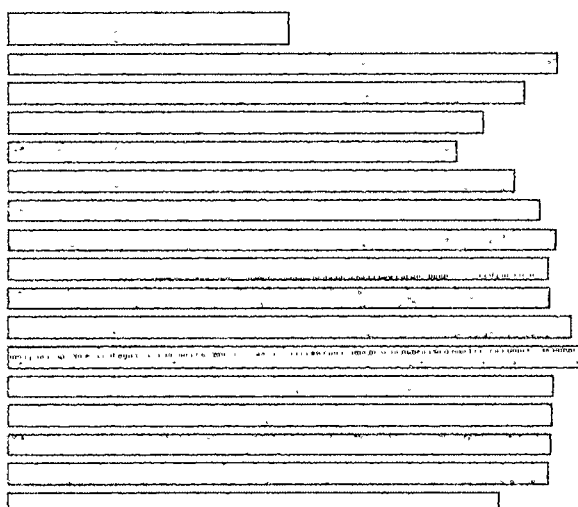
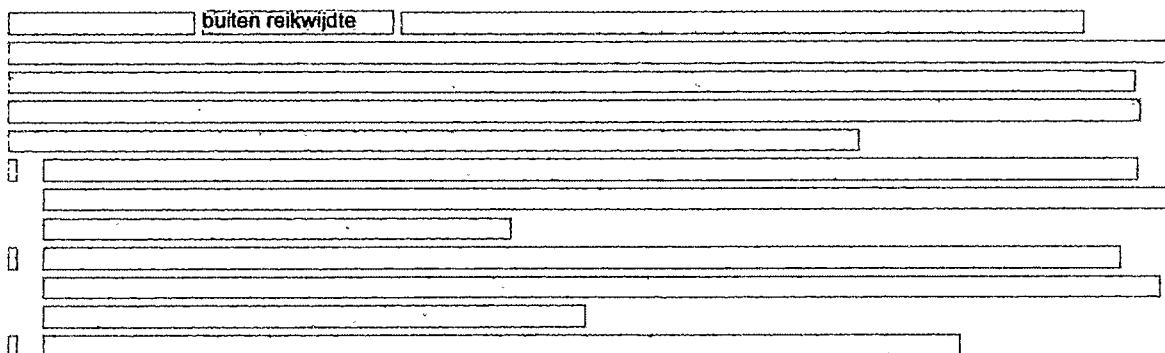
- buiten reikwijdte

1171

- **buiten reikwijdte**
- evenals volgende volledige pagina

1.4.3

Bijlage 3 De positie van middeninkomens op de woningmarkt

[illegible]

[REDACTED]

buiten reikwijdte

[redacted]

- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]

[redacted]

- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

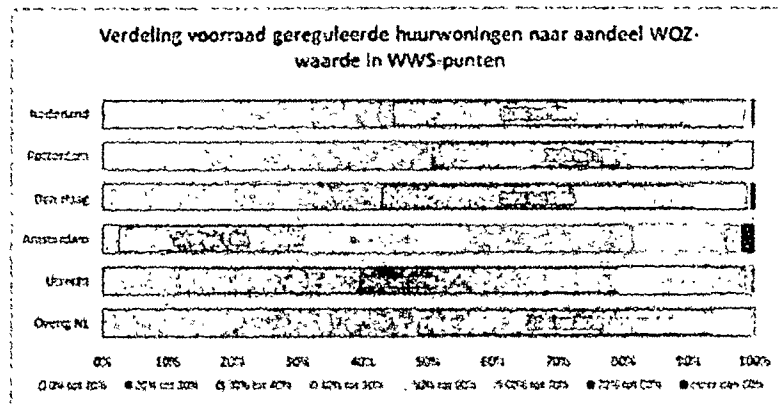
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]
- [redacted]
 - [redacted]
 - [redacted]

Cap op 10 WOZ waarde in het woningwaardingsstelsel (WWS)

- Binnen de sociale voorraad zijn er woningen van hoge kwaliteit, soms op mooie locaties in de steden die daardoor potentieel te liberaliseren zijn. Maar als deze woningen geliberaliseerd worden zijn er nog maar weinig woningen beschikbaar die passend zijn voor de lage middeninkomens, zeker wanneer dit gezinnen zijn.

- Door de invloed van de woningwaardestijging af te toppen in het WWS kunnen deze woningen binnen de sociale sector blijven. Ook als een in balans op de markt zorgt voor een excessie hoe WOZ-waarde.

Figuur 2-6: Aandeel WOZ-waarde in totaal WOZ-punten naar gemeente in de gereguleerde sector per 2014
Bron: CBS, CBS.nl, CBS.nl, CBS.nl



buiten reikwijdte

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan De Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

10.2e

Datum
15 maart 2020

Kenmerk
2020-0000142816

nota

Woningwaarderingssstelsel

Aanleiding

U heeft de Tweede Kamer reeds enkele malen aangekondigd dat de doorwerking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel zal worden beperkt (cap op de WOZ).

Het bijgaande ontwerpbesluit strekt daartoe en is gereed voor internetconsultatie.

Advies/actie

U wordt verzocht in te stemmen met de internetconsultatie van het ontwerpbesluit.

U wordt voorts verzocht in te stemmen met het direct op alle huurovereenkomsten van toepassing laten zijn van het maximaliseren van het WOZ-aandeel; dus ook op lopende huurovereenkomsten.

Tevens wordt u verzocht bijgaande brieven te ondertekenen:

- aan Warners van Otterloo Sandberg Advocaten en
- aan de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer.

Kern

1. Het ontwerpbesluit ten behoeve van de internetconsultatie.

Het maximaliseren van het WOZ-aandeel tot 33% bij de puntentoekening van een huurwoning is aangekondigd in de Prinsjesdagbrief van 17 september 2019 (TK 32847, nr. 555). Bijgaand ontwerpbesluit is de uitwerking hiervan in de regelgeving:

- Hoofregel is dat het WOZ-aandeel maximaal 33% zal bedragen indien de woning zonder deze limitering kan worden verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs
- Deze limitering wordt niet toegepast voor twee categorieën met een reeds bestaande specifieke regeling:
 - o nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2015-2019) bedoeld voor het geliberaliseerde segment
 - o kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2018-2022) in de Coropgebieden Amsterdam en Utrecht.

10.2g

Datum
15 maart 2020
Kenmerk
2020-0000142816

10.2g

De internetconsultatie leidt tegelijkertijd tot publicatie van:

- de toets aan het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)
- Een onderzoeksrapportage die de huurprijseffecten beschrijft (een rapportage van het onderzoeksbureau ABF)
- Een rapportage met beschrijving van de regeldrukeffecten.

2. De brieven Warners van Otterloo Sandberg Advocaten en aan de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer.

Warners van Otterloo Sandberg Advocaten heeft zich tot de Vaste Commissie gewend met een aantal vragen en opmerkingen over het maximeren van het WOZ-aandeel tot 33%. Samengevat is de centrale stelling dat dit maximeren leidt tot een ongeoorloofde inbreuk op het eigendomsrecht van de verhuurder.

- Formeel gezien is deze stelling voorbarig: de maatregel is nog niet van kracht omdat deze nog wijziging vergt van het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarbij kan de maatregel nog wijziging ondervinden in het vervolg van de procedure: door inbreng uit de Tweede Kamer of door een advies van de Raad van State. In uw antwoordbrief wijst u daarop.
- 10.2g In uw brief aan Warners van Otterloo Sandberg Advocaten verwijst u dan ook naar deze nota van toelichting.
- U zendt de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken een afschrift van uw brief aan Warners van Otterloo Sandberg Advocaten.

Politieke context

Het voornemen tot beperking van het WOZ-aandeel in het WWS is uitgebreid gewisseld met de coalitiewoordvoerders.

Na de internetconsultatie wordt het ontwerp voor de maatregel (een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte) toegezonden aan de Tweede en Eerste Kamer in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure. U heeft de Tweede Kamer eerder toegezegd dat u hen het besluit voor de zomer stuurt. Daarna wordt het ontwerp toegezonden aan de Raad van State ter advisering. Na de advisering kan het definitieve besluit worden vastgesteld.

Datum
15 maart 2020
Kenmerk
2020-0000142816

Toelichting

1. Wat is het doel van het voornemen tot aanpassing van het WWS?

Het voornemen tot wijziging vloeit voort uit de evaluatie. Daaruit bleek dat het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS in zijn algemeen goed werkt. Wel bleken er ongewenste uitschieters te zijn door een hoog puntenaandeel voor de WOZ.

Het beperken van het WOZ-aandeel in het WWS is afgestemd met de coalitie. Dat heeft geleid tot de brief van 17 september 2019. Deze geeft aan:

- Nu heeft dit WOZ-aandeel geen limiet. Daardoor is er een selectief effect: met name in de grotere steden kunnen door de hoge WOZ-waarde woningen sneller genoeg punten krijgen om verhuurd te kunnen worden met een geliberaliseerde huurprijs.
- Het voornemen beperkt het WOZ-aandeel tot 33% van de punten en daarmee de mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie. Dit betekent meer waarborgen voor een stabiele gereguleerde sector met bijbehorende huurprijzen.

2. Welke discussiepunten zijn te verwachten?

Grofweg zijn twee discussiepunten te verwachten:

1. De maatregel gaat niet ver genoeg
2. De maatregel is te ingrijpend en is een inbreuk op het recht van eigendom.

2.1 De maatregel gaat niet ver genoeg

De maximering van het WOZ-aandeel op 33% is het resultaat van overleg met de coalitie. Aandachtspunt is wel dat de ChristenUnie daaraan voorafgaand een maximering van 25% had voorgesteld (in het actieplan "Van woningmarkt naar volkshuisvesting, 11 maart 2019), en een motie heeft ingediend op 13 maart 2019 (TK 32847, nr. 485 aangehouden).

Naast de maximering van het WOZ-aandeel is in de Tweede Kamer ook vaker betoogd dat de werkingssfeer van het WWS zou moeten worden uitgebreid (de liberalisatiegrens verhogen) en hiermee de gereguleerde huursector wordt uitgebreid. In essentie gaat het daarmee om een ander soort maatregel, namelijk een maatregel gericht op huurprijsregulering in de vrije huursector.¹

De uitgedragen lijn voor de vrije huursector is dat een noodknop huurprijs excessen moet tegengaan. Hoe die wordt ingevuld heeft u aangegeven in de brief van 15 mei 2020 (Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen)

10.29

¹ Dit betoog is te lezen in de initiatiefnota Marktwerving uit de huursector van GroenLinks (TK 35178, nr. 2) Bespreking van deze nota door de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken van Tweede Kamer is nu geagendeerd op 22 juni 2020

Kenmerk
2020-0000142816

[REDACTED]

() [REDACTED]

() [REDACTED]

[REDACTED]

[illegible][illegible][illegible]

Datum
15 maart 2020

Kenmerk
2020-0000142816

[illegible]

Communicatie

Een webbericht zal aandacht besteden aan de maatregel op het moment dat de internetconsultatie starten. Een concept hiervoor zal separaat aan u worden voorgelegd.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Huurcommissie
T.a.v. 10.2e
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

10.2e
10:2e @minbzk.nl

Datum 9 juni 2020
Betreft Verzoek om uitvoeringstoets op het ontwerp-besluit ter
maximering van het WOZ-aandeel in het
woningwaarderingsstelsel

Kenmerk
2020-0000143174

Bijlage
3

Geachte 10.2e,

Hierbij vraag ik u de uitvoeringstoets over de uitvoering van het bijgaand ontwerpbesluit ter maximering van het WOZ-aandeel in het woningwaarderingsstelsel. Het ontwerpbesluit leidt tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Dit ontwerpbesluit vloeit voort uit de politieke besluitvorming die is weergegeven in de brief van 17 september 2019 (TK 32 847, nr. 555)

Ik ontvang uw uitvoeringstoets op dit ontwerpbesluit graag uiterlijk 21 juli 2020. Met het oog op de uitvoeringstoets is dit ontwerpbesluit reeds aan uw organisatie ter beschikking gesteld met begeleidende informatie en het aanbod om desgevraagd aanvullende informatie te verstrekken

Hoogachtend,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

10.2e

Aan
Van

10.2e

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

10.2e

Datum
9 juni 2020Kenmerk
2020-0000143073

nota

Aanvraag uitvoeringstoets huurcommissie op maximering
WOZ-aandeel in het woningwaarderingsstelsel**Aanleiding**

Deze nota geeft een toelichting op bijgaande brief aan de huurcommissie inzake de maximering van het WOZ-aandeel in het woningwaarderingsstelsel. Met de brief wordt een uitvoeringstoets verzocht op het ontwerpbesluit.

Advies/actie

Ik verzoek ondertekening van bijgaande brief.

Kern

De Minister heeft ingestemd met een internetconsultatie voor het ontwerp-besluit waarmee de maximering van het WOZ-aandeel wordt uitgewerkt in regelgeving. Deze maximering heeft naar verwachting uitvoeringseffecten bij de huurcommissie. Naar verwachting gaat het met name om (extra) huurverlagingen en daaruit voortvloeiende geschillen bij de huurcommissie. Het resultaat van de uitvoeringstoets wordt verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbesluit.

Toelichting**1. Termijn voor de uitvoeringstoets**

De brief geeft de huurcommissie een termijn van circa 6 weken voor de uitvoeringstoets.

Deze termijn is gelijk aan de termijn van de internetconsultatie.

- Er wordt kritiek verwacht dat huurverlagingen mogelijk worden. Er is een advocaat die bij de Tweede Kamer heeft gesteld dat deze huurverlagingen strijdig zijn met het eigendomsrecht. Hij wijst daarbij op artikel 1 Europees Protocol van het Europees Verdrag voor de rechten van de Mens.
- De Minister is geïnformeerd over deze kritiek voorafgaand aan de internetconsultatie.
- Verwachting is dat de internetconsultatie de nodige inbreng zal opleveren die verwerkt moet worden in de toelichting bij het ontwerp-besluit.

2. Communicatie

Indien noodzakelijk zal op werkvloerniveau contact plaatsvinden met de huurcommissie om het ontwerpbesluit te verduidelijken.

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

> Retouradres Postbus 16495 2500 BL Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

10.2e
Tuitmarkt 14/
2511 DP Den Haag

Huurcommissie
Bestuur

Muzenstraat 61
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Contactpersoon

10.2e
[Redacted]

Kenmerk
MA/2020-067/UP

Bijlage(n)
Uitvoeringstoets max WOZ
6

Datum 21 juli 2020
Betreft Adviesaanvraag ontwerpbesluit maximering WOZ-aandeel

Geachte 10.2e,

Op 22 juni jl. bereikte mij uw verzoek van 9 juni 2020 om advies uit te brengen over de uitvoering van het ontwerpbesluit ter maximering van het WOZ-aandeel in het woningwaarderingssysteem. Dit betekent een aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. U verzocht mij uiterlijk 21 juli dit advies uit te brengen.

Graag bied ik het bij deze brief gevoegde advies van de Huurcommissie over het ontwerpbesluit aan.

Hoogachtend,

De voorzitter van de Huurcommissie

10.2e

1. Huidige regels over de WOZ-punten in het WWS

Sinds 1 oktober 2015 worden conform Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (het woningwaarderingssysteem voor zelfstandige woonruimte, hierna: WWS) punten toegekend voor de WOZ-waarde. Dit is geregeld in rubriek 9 van het WWS, 'Punten voor de WOZ-waarde'.

Volgens 9.1 geldt er een puntentoekenning voor de WOZ-waarde als zodanig (per 1 juli 2020 1 punt per € 10.289), en voor de WOZ-waarde per oppervlakte (WOZ-waarde/oppervlakte/160 (2020)).

Daarnaast gelden bijzondere bepalingen:

- Er geldt volgens 9.1 altijd een minimum WOZ-waarde. In 2020 is dit € 52.085.
- Ter stimulering van het middensegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht is volgens 9.1 voor woningen tot 40 m² met een bouwjaar in de kalenderjaren 2019-2023 gekozen voor een hogere puntenwaardering per vierkante meter (WOZ-waarde/oppervlakte/68 (2019)).
- Als de woning zonder de WOZ-punten 110 punten of meer heeft en de woning is gebouwd in de periode 2015 t/m 2019, dan is het aantal WOZ-punten volgens 9.2 minimaal 40, en dus sprake van een geliberaliseerde huurprijs.

2. Voorgestelde regels

Het voorgenomen besluit maximeert in bepaalde gevallen de WOZ-punten tot 33 procent van het totaal aantal punten. Hiervoor wordt een rubriek 9.3 aan het WWS toegevoegd:

"Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten."

Met deze wijziging wordt als hoofdregel ingevoerd dat het aandeel van de WOZ-waarde in het totale puntenaantal van een woning maximaal 33 procent bedraagt indien een groter aandeel zou leiden tot een mogelijk geliberaliseerde huurprijs. Een mogelijk geliberaliseerde huurprijs betekent dat de woning 142 punten of meer heeft. Het aandeel van de WOZ-waarde wordt niet gemaximeerd bij die woningen waarbij het puntenaantal niet kan leiden tot een geliberaliseerde huurprijs.

De maximering tot 33% vindt volgens het voorstel niet plaats in de volgende gevallen:

- Bij woningen met een bouwjaar in de jaren 2015 - 2019 met in elk geval 110 punten buiten de puntentoekenning voor de WOZ.
- Bij kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht met een oppervlakte kleiner dan 40m², met een bouwjaar uit de periode 2019 - 2023.

De reden van de wijziging is verwoord in de brief van 17 september 2019 (TK 32 847, nr. 555): "In de regio's met de grootste woningtekorten, veelal de grote steden, stijgen de huizenprijzen veel harder dan in andere delen van Nederland. De huizenprijzen zijn gerelateerd aan de zogenaamde WOZ-waarde van een woning. De WOZ bepaalt ook mede hoe hoog de huur mag zijn van een sociale huurwoning. Een woning krijgt in de grotere

steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Zo komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, terwijl die daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Het gevolg is dat vooral in de grote steden lagere inkomens steeds meer moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Het kabinet beperkt het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel daarom tot 33 procent.”

In de volgende tabellen wordt de voorgestelde regelgeving aan de hand van voorbeelden, ontleend aan het ontwerp van de Nota van Toelichting, uitgelegd.

Voorbeeld 1:

Mogelijk geliberaliseerde huurprijs, want 145 punten

WOZ-aandeel <33%, dus geen gevolgen van nieuwe regels.

	Huidige regeling		Nieuwe regeling	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	100	69%	100	69%
WOZ-punten	45	31%	45	31%
Totaal	145	100%	145	100%

Voorbeeld 2:

Mogelijk geliberaliseerde huurprijs, want 160 punten

WOZ-aandeel > 33%

Gevolg: puntenaantal van 160 naar 119,40 (percentage teruggebracht tot 33%).

	Huidige regeling		Nieuwe regeling	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	80	50%	80	67%
WOZ-punten	80	50%	39	33%
Totaal	160	100%	119	100%

Uitleg berekening:

80 gewone punten wordt 67%

$1\% = 80/67 = 1,19$

$33\% = 33 \cdot 1,19 = 39,40$, afgerond tot 39

Voorbeeld 3:

Geen mogelijkheid tot geliberaliseerde huurprijs, want woning met 80 punten

WOZ-aandeel > 33%

Geen gevolgen van nieuwe regels.

	Huidige regeling		Nieuwe regeling	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	40	50%	40	50%
WOZ-punten	40	50%	40	50%
Totaal	80	100%	80	100%

3. Gevolgen voor aantal zaken bij de Huurcommissie

3.1. Geschillen over wel of niet geliberaliseerde huurprijs bij nieuw contract

Op grond van artikel 4 van de Uhw doet de huurcommissie ingevolge artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs. Hierbij wordt door de Huurcommissie het WWS toegepast om de maximale huur te bepalen.

Een woning die is verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs, kan bij een nieuwe verhuring (mutatie) door de nieuwe regelgeving in het gereguleerde segment gaan vallen. De ABF-rapportage (Maximering van WOZ-punten in het WWS, 16 december 2019) geeft aan hoe vaak dit effect zich zal voordoen. Zo bedraagt het aantal woningen met een geliberaliseerde huurprijs landelijk circa 440.400 woningen. Dit aantal zal landelijk afnemen met circa 14.800 woningen (circa 3%), met name in Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag.

Te verwachten is dat een deel van de verhuurders zal proberen de woning toch bij een nieuwe verhuring geliberaliseerd te verhuren, omdat verhuurders niet zomaar een lagere huur willen afspreken dan voorheen. Een deel van de huurders zal vervolgens naar de Huurcommissie stappen om de aanvangshuur te laten toetsen.

Stel dat jaarlijks in 25% van de 14.800 woningen een nieuwe verhuring plaatsvindt, dat is dan $14.800 / 4 = 3.700$ keer per jaar. Stel dat de helft van deze 3.700 woningen wordt verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs. Als van deze helft 2% van de huurders een procedure begint bij de Huurcommissie over de toetsing van de aanvangshuur, dan leidt dit jaarlijks tot $3.700 / 2 * 0,02 = 37$ extra zaken over de toetsing van de aanvangshuur.

3.2. Meer geschillen mogelijk, omdat het aantal woningen met een geliberaliseerde huurprijs afneemt

Het ABF-rapport stelt het volgende:

"Wederom zien we dat de effecten veruit het grootst zijn in Amsterdam. Het gemiddelde WOZ-aandeel neemt daar als gevolg van de aftopping op een derde af met 12%-punt in de particuliere huursector en 7%-punt in de corporatiesector. Hierdoor dalen de maximale huurprijzen met respectievelijk €134 en €70. Door deze daling neemt het aandeel gereguleerde huurwoningen dat bij mutatie geliberaliseerd kan worden af met 31%-punt bij particuliere huurwoningen en 15%-punt bij corporatiewoningen. In de andere G5-gemeenten en de overige gemeenten in Nederland heeft een aftopping van het WOZ-aandeel op een derde van de WWS-punten weinig effect. Alleen in Utrecht is sprake van een (beperkte) afname van het liberalisatiepotentieel en alleen binnen de particuliere huursector. In de rest van Nederland vinden niet of nauwelijks verschuivingen plaatsvinden".

Er zijn in Nederland circa 3 miljoen woningen. Dit aantal neemt volgens BZK op termijn toe met 14.800. Dit is circa 0,5%.

Ervan uitgaande dat er een evenredig verband is tussen het aantal woningen met een gereguleerde huurprijs en het aantal zaken bij de Huurcommissie, leidt dit tot 0,5% van 10.000 zaken per jaar bij Huurcommissie = 50 extra geschillen. Deze zaken kunnen gaan over bijvoorbeeld de huurprijs, gebreken of servicekosten.

3.3 Geschillen over huurverlaging op grond van punten

Op grond van artikel 4 van de Uhw doet de huurcommissie ingevolge artikel 7:254 van het Burgerlijk Wetboek uitspraak over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs. Hierbij wordt door de Huurcommissie het WWS toegepast om de maximale huur te bepalen.

We nemen bovenstaand voorbeeld 2 erbij:

Mogelijkheid van liberalisatie, want 160 punten

WOZ-aandeel > 33%

Gevolg: puntenaantal van 160 naar 119,40 (percentage teruggebracht tot 33%).

	Huidige regeling		Nieuwe regeling	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	80	50%	80	67%
WOZ-punten	80	50%	39 *	33%
Totaal	160	100%	119	100%

* na afronding

In dit voorbeeld 2 leidt de nieuwe regelgeving tot 119 punten, oftewel een maximale huurprijs van € 613,81 per maand, na maximering van het WOZ-aandeel tot 33%.

Stel dat in dit voorbeeld de feitelijke huurprijs 650,00 per maand is, dan kan via een procedure bij de Huurcommissie de huur mogelijk worden verlaagd tot € 613,81 per maand.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat het een woning is die nu 160 punten heeft. De kans dat de woning gereguleerd wordt verhuurd, en er een huurprijs is die onder de maximale huur ligt, is klein. Volgens de analyse van ABF komt dit nauwelijks voor. De Huurcommissie verwacht dan ook geen extra zaken over huurverlaging op grond van punten.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ook bij zaken over de jaarlijkse huurverhoging de puntentelling een rol kan spelen. Hier wordt verder niet op ingegaan.

4. Gevolgen voor het proces bij de Huurcommissie

De WWS-wijziging zal betekenen dat de onderzoeker in bepaalde gevallen een andere berekening maakt. De onderzoeker steunt daarbij op de huurprijscheck van de Huurcommissie. Als de huurprijscheck goed werkt, zijn er voor de onderzoeker weinig problemen voor het maken van de puntentelling te verwachten. Als de onderzoeker de huurprijscheck invult, wordt automatisch een document gegenereerd met de puntentelling.

Vervolgens komt het rapport aan de orde op zitting. De drie leden van de commissie en de secretaris in zitting bijeen beschikken over de puntentelling in de vorm van het document.

De WOZ-punten worden afhankelijk van de andere punten in de berekening, zoals de punten voor de oppervlakte en de energieprestatie. Dat betekent dat als bijvoorbeeld de punten voor de oppervlakte anders blijken te zijn, de WOZ-punten ook kunnen veranderen, omdat de WOZ een maximumpercentage is t.o.v. de andere punten.

Een praktisch gevolg hiervan is dat men op zitting en/of in de raadkamer minimaal een rekentool erbij moet hebben om zo nodig de nieuwe puntenberekening te maken. Anders kan er in die gevallen geen uitspraak worden gedaan. Of de onderzoeker moet na de zitting gevraagd worden om een nieuwe puntenberekening te maken. Dat zou leiden tot meer aanhoudingen en langere doorlooptijden.

De Huurcommissie onderzoekt in dit kader of de huurprijscheck zo kan worden aangepast, dat een eenmaal gemaakte puntentelling op de zitting zelf kan worden aangepast door het ter zitting veranderen van de gegevens in de huurprijscheck.

Als het aantal punten op de grens ligt van de 142, dan kan een kleine wijziging van de andere punten of de WOZ-punten zelf, zelfs hele grote gevolgen hebben voor het totaal aantal punten. De volgende tabellen illustreren dit:

Stel dat bij een toetsing van de aanvangshuur de onderzoeker vaststelt dat een woning 145 punten heeft. De WOZ-punten bedragen 45. Dat is 31%, dus minder dan 33%. Er is sprake van een mogelijk geregeerde huurprijs.

Liberalisatie

	Punten	Percentage
Gewone punten	100	69%
WOZ-punten	45	31%
Totaal	145	100%

Op zitting blijkt dat de WOZ-punten met vijf omhoog moeten en de 'gewone' punten met acht omlaag gaan. Het totaal blijft 145. Dit levert de volgende situatie op:

Geen liberalisatie

	Aantal punten		Correctie	
	Punten	Percentage	Punten	Percentage
Gewone punten	92	65%	92	67%
WOZ-punten	50	35%	45	33%
Totaal	142	100%	140	100%

De WOZ-punten zijn echter nu 35% van het totaal, dus meer dan 33%. De woning heeft 142 punten of meer. Er moet dus gecorrigeerd worden.

92 punten = 67%

33% is dan 45. Het totaal is $95 + 45 = 140$ punten, dus er is geen geliberaliseerde huurprijs.

Bij deze grensgevallen zal het een opgave worden voor de medewerkers en zittingsleden van de Huurcommissie om deze regelgeving toe te lichten.

Tot slot het volgende. Op zitting wordt door de Huurcommissie regelmatig onvrede ervaren bij verhuurders die vinden dat nu al onvoldoende rekening gehouden wordt met de WOZ-waarde. Die onvrede zal in de grote steden naar verwachting alleen maar toenemen, met een beperking van de WOZ-waarde tot 33%. Mogelijk zullen verhuurders ook vaker een beroep doen op artikel 5, tweede lid, van het besluit huurprijzen woonruimte, waarin is bepaald dat de Huurcommissie kan afwijken van het WWS, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Volgens de Huurcommissie is deze bepaling echter niet voor deze situaties bedoeld. De onvrede over de Huurcommissie kan hierdoor groter worden.

4. Gevolgen voor de bedrijfsvoering

Aanpassing van de huurprijscheck en communicatiemiddelen

Eenmalig zal de Huurcommissie een aantal middelen moeten aanpassen. Het betreft ten eerste de Nederlandstalige huurprijscheck voor zelfstandige woonruimte op de website van de Huurcommissie. Ten tweede zal de Engelstalige huurprijscheck moeten worden aangepast. Voor de aanpassing van deze huurprijschecks geldt een doorlooptijd van 8 maanden.

- De aanpassing van de huurprijscheck vraagt de nodige aandacht, omdat het aantal WOZ-punten afhankelijk wordt van de overige WWS-rubrieken. Het aantal WOZ-punten wordt pas duidelijk als de andere onderdelen van de puntenberekening ingevuld zijn.
- Het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte zal worden gewijzigd.
- Tot slot moeten medewerkers van de Huurcommissie bijscholing krijgen over de introductie van de nieuwe regels.

Financiële gevolgen

De extra kosten die deze wijziging met zich meebrengt bedragen € 143.510,- en zijn als volgt opgebouwd:

Activiteit	Kosten in €
37 extra zaken over toetsing aanvangshuur	64.010
50 meer zaken door grotere gereguleerde sector (berekend aan de hand van de gemiddelde kosten van afdoening à € 790,-.)	39.500
Aanpassing huurprijscheck en communicatiemiddelen	40.000
Totaal extra kosten	143.510

Bij de bepaling van de nalevingskosten is uitgegaan van inwerkingtreding die niet plaatsvindt per 1 juli van enig kalenderjaar. Invoering van de maatregel per 1 juli zorgt er namelijk voor dat de maatregel interfereert met de jaarlijkse huurverhoging. Deze interferentie zou zorgen voor extra regeldruk.

5.3

Van: 10.2e
Aan: "adviesaanvraag@atr-regeldruk.nl"
Cc: 10.2e atr-regeldruk.nl"; 10.2e atr-regeldruk.nl"; 10.2e
Onderwerp: verzoek om ATR-toetsing en advisering inzake ontwerp-amvb ter maximering puntenaandeel WOZ in het WWS
Datum: dinsdag 9 juni 2020 09:29:00
Bijlagen: [Nota van toelichting bij wijziging Besluit huurprijzen woonruimte.pdf](#)
[r2019-0052KG.pdf](#)
[Rapport regeldruk AMVB maximering WOZ in WWS.pdf](#)
[Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte.pdf](#)
[kst-32847-555 2019 09 17.pdf](#)

Geachte heer/mevrouw,
Hiermee verzoek ik u om de ATR-toets op bijgaand ontwerpbesluit.
Het gaat hier om het ontwerpbesluit dat zich richt op het maximeren van het puntenaandeel voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel.

Ten behoeve van uw toets treft u aan:

- Het ontwerpbesluit
- De nota van toelichting bij dit ontwerpbesluit
- Een onderzoeksrapport van ABF dat ingaat op de effecten van dit besluit
- Een rapportage inzake de regeldrukeffecten
- De Kamerbrief waarin het voornemen tot dit besluit is aangekondigd.

Op 9 juni 2020 is ook de internetconsultatie van start gegaan. Deze eindigt op 20 juli 2020.

Gelet op deze termijn zou ik u uw advies graag uiterlijk 21 juli 2020 ontvangen.

Indien u aanvullende informatie wenst te ontvangen kunt u zich tot mij wenden.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen

10.2e

10.2e @minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 10.2e
 Aan: 10.2e
 Onderwerp: RE: Instructies t.b.v. CFEZIL 20 oktober - Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte, BZK
 Datum: donderdag 8 oktober 2020 14:42:00

Dag 10.2e

Voor u de tabel:

Titel	Soort stuk	Bewinds-persoon	Dossierhouder	Telefoon	Email	behandeldatum + opmerkingen	Contactpersonen bij andere ministeries voor afstemming
Bestuut tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)	W	Minister BZK	10.2e		10.2e @minbzk.nl	20 oktober 2020	nn: 10.2e mnnn.nl)

soort stuk:

- W Wet- en regelgeving
- B Beleidsbrief of nota
- S Structuurvisie
- V Verkenning
- O Overig

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen

Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen

tel. 10.2e

@minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u niet het adres kent is in het bericht te zien van een geldig landelijk telefoonnummer.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van berichten verzonden via elektronische berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 10.2e

Verzonden: donderdag 8 oktober 2020 14:34

Aan: 10.2e

Onderwerp: instructies t.b.v. CFEZIL 20 oktober - Wijziging Besluit huurprijzen woonruimte, BZK

Beste 10.2e

Dank voor je bericht. Hierbij het verzoek om onderstaande tabel in te vullen en aan mij en mijn collega-secretaris 10.2e (zie cc) retour te mailen, dan zetten wij het voorstel op de voorraadagenda van 20 oktober. Graag ook in de laatste kolom de namen van de interdepartementale contactpersonen zoveel mogelijk invullen t.b.v. soepele afstemming met de andere departementen.

Titel	Soort stuk	Bewinds-persoon	Dossierhouder	Telefoon	Email	behandeldatum + opmerkingen	Contactpersonen bij andere ministeries voor afstemming

soort stuk:

- W Wet- en regelgeving
- B Beleidsbrief of nota
- S Structuurvisie
- V Verkenning
- O Overig

Graag ontvangen we de stukken, inclusief ingevuld aanmeldingsformulier en onder DG-akkoord, uiterlijk maandag 12 oktober om 12:00 uur per mail. Het formulier en verdere informatie is te vinden op de samenwerkingsruimte voor de CFEZIL, zie de link onderaan deze mail.

Haarlijkse groeten,

10.2e

Secretaris CFEZIL

Commissie voor Financiële en Economische Zaken, Infrastructuur en Landbouw

Alle berichten voor de CFEZIL richten aan:

- 10.2e

@minienw.nl

- 10.2e

@minark.nl

Zie <https://samenwerkruimte.nl/ruimtes/CFEZIL> voor meer informatie.

Van: 10.2e

@minbzk.nl

Verzonden: donderdag 8 oktober 2020 12:35

Aan: 10.2e

@minbzk.nl

10.2e

@minienw.nl

Onderwerp: agendering en aanlevering tbv CFEZIL 20 oktober

Dag 10.2e

Zoals net telefonisch besproken had ik graag nog een BZK-stuk op de agenda voor 20 oktober a.s.


Op dit moment werken wij er hard aan om dit in de lijn te doen zodat dit 12 oktober kan worden aangeleverd.

Het gaat om:

Besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering).

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel **10.26** 
10.26  [woningmarktbeleid.nl](https://www.woningmarktbeleid.nl)
www.woningmarktbeleid.nl
Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

5.6 minbzk
pagaw akkoord.

4234
9/10

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon

10.2e

Datum
8 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000598813

Samengewerkt met
CZW

nota

AMvB Cap op de WOZ in het woningwaarderingssysteem -
CFEZIL

Aanleiding

Het besluit waarmee de WOZ in het woningwaarderingssysteem wordt beperkt tot maximaal 33% is in internetconsultatie geweest. De uitvoeringstoetsen en reacties zijn verwerkt. De volgende stap is de CFZIL (RFEZIL) en MR voordat het besluit voorgehangen kan worden bij de Eerste en Tweede Kamer.

Advies/actie

Bent u akkoord met het agenderen van het ontwerpbesluit in de CFZIL van 12 oktober a.s.?

Met opmerkingen 10.2e
8/10

Kern

- De cap op de WOZ is vorig jaar met Prinsjesdag aangekondigd met als doel behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad. Daarvoor wordt het aandeel van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingssysteem (WWS) op 33% beperkt.
- Een aantal categorieën woningen is uitgezonderd van de beperking. Het gaat om 1) woningen die onvoldoende punten hebben om te worden geliberaliseerd; 2) nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2015-2019), bedoeld voor het geliberaliseerde segment; en 3) kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2018-2022) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.
- U heeft voor het zomerreces akkoord gegeven op het in internetconsultatie brengen van het ontwerpbesluit.
- In de periode van internetconsultatie zijn er ruim 350 reacties binnengekomen. Er zijn zowel voorstanders, waarbij voor sommigen het besluit nog niet ver genoeg gaat, als tegenstanders. De tegenstanders wijzen op de inbreuk op het eigendomsrecht. Een verdere toelichting op de risico's vindt u onder toelichting.
- De argumenten van de tegenstanders zijn niet onverwachts gekomen. U bent hierover ingelicht bij de internetconsultatie.

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen. Deze cap is vervolgens opgenomen in de brief vorig jaar met Prinsjesdag.

10.2g

Datum
8 oktober 2020
Kenmerk
2020-0000598813

10.2g

- IVBN en Vastgoed Belang zijn tegen deze maatregel. Terwijl Woonbond aangeeft dat de maatregel niet ver genoeg gaat.
- Het besluit moet voor het kerstreces in de Kamer liggen, anders loopt de planning mogelijk vertraging op door het verkiezingsreces.
- Vragen van de Kamers over de mate van ingrijpen van de maatregel is te verwachten door brieven van twee advocaten aan de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken en de inbreng van verschillende partijen gedurende de Internetconsultatie.

Communicatie

- Als de MR akkoord is met het besluit, wordt het besluit voorgehangen bij de Eerste en Tweede Kamer.
- Met uw woordvoerder wordt afgestemd op welke wijze hier dan aandacht voor wordt gevraagd.

Vervolg

Voor het vervolg ná de CFEZIL van 12 oktober geldt de volgende planning:

Datum	Handeling
12 okt	Aanleveren stukken bij CFEZIL-secretariaat
20 okt	Bespreking in CFEZIL
27 okt	Verzending stukken RFEZIL aan AZ door bewindspersoon
3 nov	Bespreking in RFEZIL
6 nov	Bespreking/vaststelling in MR
Nov/dec	Voorhang EK en TK
Dec-maart	Adviesaanvraag Raad van State (minimaal 1 maand, maximaal 3 maanden)
Jan-april	Vaststelling definitief besluit na advies Raad van State

Toelichting

10.2g

10.2g

Datum
8 oktober 2020
Kenmerk
2020-0000598813

10.2g

10.2g

5.7

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Cc: 10.2e
Onderwerp: RE: agendering en aanlevering tbv CFEZIL 20 oktober
Datum: maandag 12 oktober 2020 11:18:00
Bijlagen: [Wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS 20201009_CFEZIL_schoon_DEF.docx](#)
[AanbiedingsFormulierMinisterraad20200612_CFEZIL.pdf](#)

Dag 10.2e,
Hierbij de stukken voor het eerder aangeleverde agendapunt voor de CFEZIL 20 oktober a.s.
Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. 10.2e
10.2e@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl
Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 10.2e

Verzonden: donderdag 8 oktober 2020 12:35

Aan: 10.2e@minez.nl; 10.2e

Onderwerp: agendering en aanlevering tbv CFEZIL 20 oktober

Dag 10.2e,

Zoals net telefonisch besproken had ik graag nog een BZK –stuk op de agenda voor 20 oktober a.s.

Op dit moment werken wij er hard aan om dit in de lijn te doen zodat dit 12 oktober kan worden aangeleverd.

Het gaat om:

Besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering).

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. 10.2e
10.2e@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl
Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: Advies CFEZIL 20 oktober 2020
Datum: donderdag 15 oktober 2020 13:51:00
Bijlagen: 9. Huurprijzen wijziging 10.2e DFF schoon.docx
 9. Huurprijzen wijziging 10.2e DFF.docx

Dag 10.2e,
 Hierbij definitief advies tbv CFEZIL.
 Zie aanpassing in advies en financieel: dit is het gevolg van overleg met FIN.
 Zie schone versie en versie met al het renvooi er nog in van jouw kant zodat je kan zien wat er
 nee is gebeurd.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
 Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
 Directie Woningmarkt
 Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
 Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
 tel. 06 2128 6769

10.2e @minbzk.nl

www.woningmarktbeleid.nl

Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor jou is bestemd. Indien je niet de geadresseerde bent of dit bericht
 abusievelijk aan je is toegezonden, wordt je verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.
 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's
 verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Visiting us requires an ID card or passport.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message
 was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no
 liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: adviseursB&F

Verzonden: donderdag 15 oktober 2020 10:02

Aan: 10.2e

CC: adviseursB&F

Onderwerp: RE: Advies CFEZIL 20 oktober 2020

Beste collega's,

Bij deze een vriendelijke herinnering aan de deadline van vanmiddag 14:00 voor het aanleveren
 van het advies als je dat nog niet hebt gedaan. Mocht dat niet haalbaar zijn, hoor ik dat graag.

Groeten,

10.2e

Van: adviseursB&F <adviseursB&F@minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 10:16

Aan: 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl; 10.2e

@minbzk.nl

CC: adviseursB&F <adviseursB&F@minbzk.nl>

Onderwerp: Advies CFEZIL 20 oktober 2020

Beste collega's,

Zoals in mijn voorgaande mail staat, wil ik jullie vragen een advies te schrijven voor de CFEZIL. De reden dat deze vraag bij jullie komt, is dat er als het goed is met jullie is afgestemd over het betreffende agendapunt (of dat je een vaste adviseur bent). **Mocht dat niet het geval zijn, geef dat zsm telefonisch aan**, dan zoek ik uit hoe dat in elkaar zit.

De deadline voor het aanleveren van de stukken is **donderdag a.s. om 1400** en de stukken zijn hier te vinden (15 en 16 worden nagezonden). Gelieve het bijgevoegde format gebruiken (let erop dat je de goede pakt bij eigen/mede stukken), in bullet-points te werken en echt de max van 1 A4 te gebruiken, zodat het samengevoegde geheel te overzien blijft voor **10.2e**, dan wel **10.2a**. Minder dan dat is uiteraard altijd goed. Vergeet niet de titel aan te passen (scheelt voor mij weer ☺).

buiten reikwijdte	10.2e
9. Besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)	
buiten reikwijdte	

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Fysiek Domein

.....
Afdeling Bestuur en Advisering

Directie Bestuur, Financiën en Regio's

DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

Secretariaat Bestuur en Advisering | secretariaatBA@minbzk.nl **10.2e** 13

.....
10.2e

10.2e @minbzk.nl

www.rijksoverheid.nl | www.facebook.com/minbzk |

Werkzaam van maandag t/m vrijdag

.....

5.8.1

NR – 9 Besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssstelsel in verband met maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (van Minister BZK)

CFEZIL 20 oktober 2020

Advies: Eigen stuk

Aangeven dat de nota van toelichting na goedkeuring nog op detailonderdelen redactioneel kan worden geactualiseerd vanwege daarin vermelde andere regelgeving. Die regelgeving betreft de Wet toeristisch verhuur (onlangs aanvaard door EK) en het wetsvoorstel betaalbaarheid (in voorbereiding). Voorts kunt u aangeven, dat de dekking voor de extra uitgaven huurtoeslag nog wordt verwerkt in het aanbiedingsformulier voor de RFEZIL/MR.

Samenvatting:

- Het besluit betreft een wijziging van het woningwaarderingssstelsel (WWS). Deze wijziging betreft de invoering van een maximumaandeel op de WOZ-punten in het WWS. Deze is na uitgebreid overleg met de coalitiewoordvoerders bepaald op 33% van het totaal aantal punten. Het doel is het tegengaan van huurprijsliberalisatie als dat mogelijk wordt door een hoog aandeel WOZ-punten (meer dan 33%).
- De WOZ-cap is niet van toepassing als het puntenaantal van de woning liberalisatie niet mogelijk maakt (minder dan 142 punten) en als liberalisatie expliciet is beoogd. Hierbij gaat het om:
 - Nieuwere, luxere woningen bedoeld voor geliberaliseerd segment (bouwjaren 2015- 2019, met minimaal 110 punten zonder de WOZ-punten)
 - Kleine nieuwbouwwoningen Coropregio's Amsterdam en Utrecht (<40m², bouwjaren 2018-2022)

Nadere informatie:

- Het voorstel wordt na accordering door de Ministerraad ter voorhang toegezonden aan de Eerste en Tweede Kamer. Vervolgens wordt de Raad van State nog om advies verzocht.



- De nadere toelichting hierna gaat in op diverse inhoudelijke aspecten van het ontwerpbesluit.

Financiële gevolgen:

De verwachte effecten op de huurtoeslag , alsmede de dekking zijn afgestemd met FIN. De dekking vindt plaats met de afbouw zelfstandigenaftrek. Als de maatregel per 1 januari 2021 wordt ingevoerd, levert dit de volgende reeks op:

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Effect mln.	0,3	0,6	0,9	1,2	1,5	1,8	2,1	2,4	2,7	3,0	3,3	3,6	3,9	4,2	4,3

- De beperkte extra uitgaven voor de Huurcommissie worden gedekt uit eigen budget.

Contactpersoon:

10.2e DG BRW Directie Woningmarkt, afd. Huurbeleid en Aandachtsgroepen, **10.2e**

10.2e, DG BRW Directie Woningmarkt, afd. Huurbeleid en Aandachtsgroepen, **10.2e**

10.2e, CZW, afdeling wetgeving Wonen en Rijksdienst, **10.2e**

Nadere toelichting

Wat is de relatie van dit besluit met de motie Kox die zich richt op een tijdelijke huurstop?

Er is geen directe relatie van dit besluit met de motie Kox.

- Het voornemen voor dit besluit was namelijk al genomen voorafgaand aan de motie Kox.
- Wel past dit besluit in de achtergrond van de motie Kox. Die achtergrond is dat de huren in zijn algemeen te hoog worden geacht en de betaalbaarheid verbeterd moet worden.

Wat is het effect op de huurprijzen?

1. Dit effect treedt pas op als de huurder verhuist en de woning opnieuw wordt verhuurd.
2. Landelijk zijn er nu circa 440.400 woningen met een geliberaliseerde huurprijs. Dit aantal zal op termijn landelijk afnemen met circa 14.800 woningen:

Tabel: geliberaliseerde huurwoningen

Type verhuurder		Woningen die niet meer kunnen worden geliberaliseerd		
Aantal nu	%	Aantal	Gemiddeld lagere huurprijs	
Corporaties	97.400	1%	900	-
Particulieren	343.000	4%	13.900	€ 540
Totaal	440.400	3.4%	14.800	€ 510

Dit betreft onder meer 10.900 woningen in Amsterdam van particuliere verhuurders.

- Daarnaast zijn er woningen nu al niet geliberaliseerd terwijl dat wel kan. Gelet op het WWS hebben zij een relatief lage huurprijs. Door de cap zal liberalisatie in sommige gevallen niet meer kunnen. Dit betreft circa 23.100 woningen:

Tabel: gereguleerde huurwoningen met voldoende punten voor liberalisatie

Type verhuurder	Aantal nu	Woningen die niet meer kunnen worden geliberaliseerd		
		%	Aantal	Gemiddeld lagere huurprijs
Corporaties	1.220.300	1%	6.800	-
Particulieren	216.000	8%	16.300	-
Totaal	1.436.300	1.6%	23.100	-

1029

10.2g

Van:

Aan:

Cc:

Onderwerp:

Datum:

Bijlagen:

10.2e
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; Secretariaat SG-IenW; 10.2e
 -DBO; 10.2e @minezk.nl; 10.2e -DBO; 10.2e @minaz.nl;
 10.2e @minaz.nl; 10.2e @minaz.nl; 10.2e @minaz.nl; 10.2e
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minbuza.nl; 10.2e @mindef.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e (AFFP) Postbus DGMo; 10.2e
 DGLM; 10.2e -DGLM; Postbus DGLM; 10.2e @minven.nl; 10.2e @mininv.nl;
 10.2e @minocw.nl; 10.2e @minocw.nl; 10.2e
 10.2e @pbl.nl; 10.2e
 10.2e -IXGWB; 10.2e @pbl.nl; 10.2e @pbl.nl; 10.2e @scp.nl;
 10.2e @scp.nl; 10.2e @minven.nl; 10.2e @minaz.nl; 10.2e @minaz.nl;
 10.2e @minaz.nl; 10.2e @minaz.nl; adviseursb; 10.2e
 10.2e @minbuza.nl; 10.2e @minbuza.nl; 10.2e @minbuza.nl; "DGBFB"
 10.2e @minbuza.nl; 10.2e @minbuza.nl; 10.2e @minbuza.nl;
 10.2e @mindef.nl; 10.2e @mindef.nl; 10.2e @mindef.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e
 (IRF/OCE); 10.2e (IRF/OCH); 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl;
 10.2e @mininv.nl; 10.2e DGLM; 10.2e
 10.2e -IXGMI; 10.2e DGMo; 10.2e -DGMo; 10.2e -FIB-COE
 10.2e @minocw.nl; 10.2e @minocw.nl; 10.2e
 10.2e @mininv.nl; 10.2e
 10.2e @cpb.nl; 10.2e DC; 10.2e @pbl.nl; 10.2e
 10.2e
 minbuza.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; BDG Belastingdienst; Secretariaat AFFP; 10.2e
 van (BOA/Advies); 10.2e @minfin.nl; 10.2e -DGLM;
 10.2e @minienw.nl; HBZ/MR; HBZ secretariaat MI; 10.2e -HBZ;
 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl;
 Postbus MO-ASFA; MR-SZW; 10.2e Postbus Secretariaat SG SZW;
 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl; 10.2e @mininv.nl; 10.2e Postbus DG
 Secretariaat Omgevingswet; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; MR; KIS secretariaat; 10.2e
 (IRF/OCE); Secretariaat IRF; 10.2e @pbl.nl; 10.2e @cpb.nl; 10.2e -IXGMI
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; -DGLM;
 10.2e -DGLM; 10.2e -IXGWB; 10.2e (IRF/BSA); 10.2e
 10.2e (IRF/BSA); 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl;
 10.2e @minezk.nl; 10.2e @minezk.nl; 10.2e (IRF/BSA); 10.2e
 10.2e -HBZ; 10.2e @minezk.nl; 10.2e -BZK;
 10.2e -IXGMI

verslag cfezil
 donderdag 22 oktober 2020 15:30:21
 conceptverslag 20 oktober 2020 def.docx

Geachte leden van de CFEZIL,

Hierbij ontvangt u, mede namens mijn collega 10.2e, het conceptverslag van de CFEZIL van 20 oktober 2020.

Met vriendelijke groet,

**Secretariaat Commissie voor Financiële en Economische Zaken,
 Infrastructuur en Landbouw (CFEZIL)**

Alle berichten voor de CFEZIL richten aan:

- 10.2e (IenW); 10.2e @minienw.nl
 - 10.2e (EZK); 10.2e @minezk.nl

Op <https://samenwerkruimten.rijksweb.nl/ruimtes/CEZIM> is alle informatie rondom de CFEZIL te vinden.



Secretariaat CFEZIL
p/a IenW/DBO
Postbus 20 951,
2500 EZ Den Haag

Verslag

Hierbij het verslag van de 38e ronde van de CFEZIL, die op 20 oktober 2020 middels Webex is gehouden.

Contactgegevens

10.2e

Aanwezige leden

Voorzitter: 10.2e (IenW); AZ: 10.2e; BHOS: 10.2e;
BZK: 10.2e; EZK: 10.2e; FIN: 10.2e; IenW: 10.2e;
10.2e; JenV: 10.2e; LNV: 10.2e; OCW: 10.2e;
SZW: 10.2e; CPB: 10.2e; PBL: 10.2e; Secretariaat:
10.2e (IenW) en 10.2e (EZK)

Aanwezige dossierhouders

- Agendapunt 7 en 8: 10.2e (Fin)
- Agendapunt 13: besluit beheer verpakkingen - 10.2e (IenW)
- Agendapunt 16: luchtvaartnota - 10.2e (IenW)

buiten reikwijdte

evenals volgende volledige pagina

buiten reikwijdte

**9. Besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte
(maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (BZK)**

AZ verzoekt om het voorstel te bespreken in de onderraad.

Conclusie: Het voorstel wordt doorgeleid naar de RFEZIL, als stuk waar
overeenstemming over bestaat.

buiten reikwijdte

evenals volgende 2 volledige pagina's

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
KoninkrijksrelatiesAan
VanConstitutionele Zaken en
Wetgeving

Contactpersoon

10.2e

Datum
26 oktober 2020Kenmerk
2020-0000627715Bijlage(n)
2Samengewerkt met
Directie Woningmarkt

nota

Aanbieding RFEZIL cap op de WOZ in het
woningwaarderingssysteem**Aanleiding**

Het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) is 20 oktober jl. besproken in de CFEZIL. Over het ontwerpbesluit bestaat overeenstemming. Het wordt op advies van ambtelijk AZ toch doorgeleid naar de RFEZIL om de andere bewindspersonen de gelegenheid te geven te reageren op dit ontwerpbesluit, zodat het glad door de MR kan. Hierna kan het ontwerpbesluit naar de Eerste en Tweede Kamer worden gezonden voor de voorhang.

Advies/actie

U wordt geadviseerd het aanbiedingsformulier voor de RFEZIL te ondertekenen.

Met opmerkingen 10.2e
25/10

Kern

- De cap op de WOZ is vorig jaar met Prinsjesdag aangekondigd met als doel behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad. Daarvoor wordt het aandeel van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingssysteem (WWS) op 33% beperkt.
- Een aantal categorieën woningen is uitgezonderd van de beperking. Het gaat om 1) woningen die onvoldoende punten hebben om te worden geliberaliseerd; 2) nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2015-2019), bedoeld voor het geliberaliseerde segment; en 3) kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2018-2022) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.
- U bent eerder akkoord gegaan met de agendering t.b.v. CFEZIL. In die nota bent u ook geïnformeerd over de ontvangen consultatiereacties en de risico's, t.a.v. een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht.

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen. Deze cap is vervolgens opgenomen in de brief vorig jaar met Prinsjesdag.

10.2g

- IVBN en Vastgoed Belang zijn tegen deze maatregel. Terwijl Woonbond aangeeft dat de maatregel niet ver genoeg gaat.

Datum
26 oktober 2020
Kenmerk
2020-0000627715

- Gestreefd wordt het besluit voor het kerstreces voor advies naar de Raad van State te verzenden. Dat betekent dat de voorhang bij de EK en TK voor eind december moet zijn afgerond, anders loopt de planning mogelijk vertraging op door het verkiezingsreces.
- Vragen van de Kamers over de mate van ingrijpen van de maatregel is te verwachten door brieven van twee advocaten aan de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken en de inbreng van verschillende partijen gedurende de internetconsultatie.

Communicatie

- Als de MR akkoord is met het besluit, wordt het besluit voorgehangen bij de Eerste en Tweede Kamer.
- Met uw woordvoerder wordt afgestemd op welke wijze hier dan aandacht voor wordt gevraagd.

...

Constitutionele Zaken en
Wetgeving

Contactpersoon

10.2e

Datum

27 oktober 2020

Kenmerk

Bijlage(n)

1

advies

Ministerraad Onderraad

Besluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit
huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten
WOZ-waarde in woningwaardering)

Samenvatting MR/OR-voorstel

- Met dit besluit wordt het aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingssysteem gemaximeerd (WOZ-cap). Dit aandeel is na uitgebreid overleg met de coalitiewoordvoerders bepaald op 33% van het totaal aantal punten. Het doel is het behouden van betaalbare woningen in drukke woningmarktgebieden, door het tegengaan van huurprijsliberalisatie als dat (alleen) mogelijk wordt door een hoog aandeel WOZ-punten (meer dan 33%).
- De WOZ-cap is niet van toepassing als het puntenaantal van de woning liberalisatie niet mogelijk maakt (minder dan 142 punten) en als liberalisatie expliciet is beoogd. Hierbij gaat het om:
 - o nieuwere, luxere woningen bedoeld voor geliberaliseerd segment (bouwjaren 2015-2019, met minimaal 110 punten zonder de WOZ-punten);
 - o kleine nieuwbouwwoningen in de Coropregio's Amsterdam en Utrecht (<40m², bouwjaren 2018-2022).

Toelichting op advies

- De WOZ-cap is vorig jaar met Prinsjesdag aangekondigd als onderdeel van het grotere woonpakket met onder meer de woningbouwimpuls.
- Er kunnen vragen gesteld worden over de risico's t.a.v. een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht. De nota van toelichting gaat hier uitgebreid op in. Als sprake is van een zwaarwegend risico ligt het in de rede dat de Raad van State hier aandacht aan zal besteden in zijn advies. Een dergelijk advies kan leiden tot

...

...

Datum
27 oktober 2020
Kenmerk

hernieuwde politieke besluitvorming en aanpassing van het ontwerpbesluit.

- Het voornemen tot dit besluit was al genomen voorafgaand aan de motie Kox. Wel past dit besluit in de achtergrond van de motie Kox. Die achtergrond is dat de huren in zijn algemeen te hoog worden geacht en de betaalbaarheid verbeterd moet worden.
- U overlegt momenteel met 11.1 over een huurpakket om tegemoet te komen aan de politieke wens om de betaalbaarheid te verbeteren. De cap op de WOZ is een maatregel die daarbinnen past. Niet invoeren zou dan ook op onbegrip bij die partijen kunnen leiden en waarschijnlijk tot meer politieke druk om huurders tegemoet te komen.
- Positief; over het ontwerpbesluit is overeenstemming bereikt in het voorportaal. Het wordt op advies van ambtelijk AZ toch doorgeleid naar de RFEZIL om de andere bewindspersonen de gelegenheid te geven te reageren op dit ontwerpbesluit, zodat het glad door de MR kan.

Verwachte reactie

10.2g

Ambtelijk voortraject

CFEZIL d.d. 20 oktober 2020.

...

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

10.2e

TER ONDERTEKENING
Aan
VanConstitutionele Zaken en
Wetgeving
Wetgeving Wonen en
Rijksdienst

Contactpersoon

10.2e

Datum
5 november 2020Kenmerk
2020 0000647459Bijlage(n)
3Samengewerkt met
Directie Woningmarkt

nota

Voorhang ontwerpsbesluit tot wijziging van Bijlage I bij
het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel
punten WOZ-waarde in woningwaardering)**Aanleiding**

Het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) kan, nu de MR ermee heeft ingestemd, worden voorgehangen bij de Eerste en Tweede Kamer.

Advies/actie

U wordt gevraagd de beide aanbiedingsbrieven te ondertekenen.

Met opmerkingen 10.2e
10/11**Kern**

- De cap op de WOZ is vorig jaar met Prinsjesdag aangekondigd met als doel behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad. Daarvoor wordt het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem (WWS) op 33% beperkt.
- Een aantal categorieën woningen is uitgezonderd van de beperking. Het gaat om 1) woningen die onvoldoende punten hebben om te worden geliberaliseerd; 2) nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2015-2019), bedoeld voor het geliberaliseerde segment; en 3) kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2018-2022) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.
- U bent eerder geïnformeerd over de ontvangen consultatiereacties en de risico's t.a.v. een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht.

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen. Deze cap is vervolgens opgenomen in de brief van vorig jaar met Prinsjesdag.

10.2g

- IVBN en Vastgoed Belang zijn tegen deze maatregel. Terwijl Woonbond aangeeft dat de maatregel niet ver genoeg gaat.
- Gestreefd wordt het besluit voor het kerstrecès voor advies naar de Raad van State te verzenden. Dat betekent dat de voorhang bij de EK en TK voor eind december moet zijn afgerond, anders loopt de planning mogelijk vertraging op door het verkiezingsrecès.

Datum
5 november 2020
Kenmerk
2020-0000647459

- Vragen van de Kamers over de mate van ingrijpen van de maatregel is te verwachten door brieven van twee advocaten aan de Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken en de inbreng van verschillende partijen gedurende de internetconsultatie.

10.2g

Communicatie

- Over de voorhang is al een persbericht uitgaan.

TER ONDERTEKENING

**Aan
Van**

de Minister
CZW

nota

**Verlag TK over wijziging van Bijlage I bij het Besluit
huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten
WOZ-waarde in woningwaardering) (voorhangprocedure)**

Aanleiding

U heeft bij brief van 11 november jl. het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) voorgehangen bij de EK en TK. De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 8 december jl. schriftelijk verslag uitgebracht en het ontwerpbesluit op 27 januari jl. aangedragen voor controverseelverklaring. Met bijgaande brief worden de gestelde vragen beantwoord.

Advies/actie

- U wordt geadviseerd bijgaande brief met uw reactie op de gestelde vragen te ondertekenen en te verzenden.

Met opmerkingen 10 20
37/1

Kern

- De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft het ontwerpbesluit op 27 januari jl. op de lijst van controversieel te verklaren onderwerpen opgenomen met steun van VVD en CDA. Plenaire zal de Kamer hierover nog definitief beslissen. De beantwoording kan aan de Kamer worden verzonden, ook als het besluit definitief controversieel zou worden verklaard, aangezien dit geen nieuw beleid betreft, maar verantwoording over bestaand beleid. Een controversieelverklaring betekent echter wel dat de Kamer wil bewerkstelligen dat het ontwerpbesluit niet ter advisering wordt voorgelegd aan de Raad van State. Dit zou immers een onomkeerbare stap inhouden.
- De fracties VVD, CDA, D66, GroenLinks, SP, PvdA, CU en SGP hebben vragen gesteld.
- Veel vragen hebben betrekking op de gevolgen voor de voorraad middenhuurwoningen en waarom is gekozen voor het percentage van 33%.
- Ten aanzien van de gevolgen voor middenhuurwoningen is als antwoord gegeven dat middenhuurwoningen door deze maatregel niet zullen verdwijnen en dat deze maatregel met name beoogt de bestaande gereguleerde voorraad te beschermen. Daarnaast wordt gewezen op andere maatregelen die worden getroffen om de middenhuursector te stimuleren, zoals de woningbouwimpuls, de Wet maatregelen middenhuur en de aangekondigde maximering van de huurverhogingen in de vrije sector op inflatie + 1 procentpunt (initiatiefwetsvoorstel PvdA).
- Wat betreft het gekozen percentage van 33% vindt de VVD dit percentage te laag, terwijl andere partijen, zoals de SP en CU, het percentage weer te hoog vinden. In de beantwoording wordt benadrukt dat dit percentage tot stand is gekomen na een afweging van de verschillende effecten van de WOZ-waarde

In het woningwaarderingssysteem (WWS). Daarbij is aangegeven dat een hoger percentage nog steeds tot een onevenredig aandeel van de WOZ-waarde in het WWS kan leiden en een lager percentage kan leiden tot een afname van de geregleerde voorraad wegens verkoop en bovendien leidt tot een mindere aansluiting op de consumentenvoorkeuren.

- Verder zijn door verschillende fracties vragen gesteld over de uitzonderingen. Voorliggende maatregel is niet van toepassing op woningen met minder dan 142 punten (de grens tussen geregleerde en geliberaliseerde huur), op kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden en op nieuwbouwwoningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment.
- Voornamelijk over de grens van 142 punten en de uitzondering voor kleine nieuwbouwwoningen zijn vragen gesteld. Als antwoord hierop is gegeven dat de grens van 142 punten wordt aangehouden omdat deze maatregel zich richt op het beperken van een onevenredig aandeel van de WOZ-waarde in het WWS waar dit kan leiden tot ongewenste liberalisatie.
- Voor de uitzondering voor de kleine nieuwbouwwoningen wordt benadrukt dat die specifieke puntenwaardering destijds is ingevoerd om het middensegment van dit soort type woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht te stimuleren. Ook nu is die behoefte nog aanwezig, zodat het toepassen van de maximering in die gebieden niet in de rede ligt.
- Daarnaast zijn door de VVD enkele vragen gesteld over de verhouding van de maatregel tot het eigendomsrecht. Als antwoord hierop is de maatregel nogmaals uitgebreid getoetst aan de criteria voor een gerechtvaardigde beperking. De toelichting is, mede naar aanleiding van deze vragen, op dit punt aangevuld. Ook is gewezen op het feit dat het ontwerpbesluit nog naar de RvS gaat voor advisering.
- Tot slot is door verschillende fracties gevraagd naar het moment van inwerkingtreding. Hoewel u hierover gelet op de controversieelverklaring van het ontwerpbesluit geen toezeggingen kunt doen, wordt voorgesteld om deze wijziging, zoals gebruikelijk met wijzigingen in het WWS, in werking te laten treden per 1 oktober.

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen waaronder middenhuur en geregleerde huurwoningen. Deze cap is vervolgens in 2019 met Prinsjesdag aangekondigd.

10.2g

- IVBN en Vastgoed Belang zijn tegen deze maatregel. Terwijl Woonbond aangeeft dat de maatregel niet ver genoeg gaat.

Toelichting

- Een aantal categorieën woningen is uitgezonderd van de beperking. Het gaat om 1) woningen die onvoldoende punten hebben om te worden geliberaliseerd; 2) nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2015-2019), bedoeld

Datum
20 januari 2021
Kenmerk
2021-0000032774

voor het geliberaliseerde segment; en 3) kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaren 2018-2022) in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.

- U bent eerder geïnformeerd over de ontvangen consultatiereacties.

6.6

Van: 10.2e
Aan: 10.2e @pelsnicken.nl
Cc: 10.2e
Onderwerp: Stukken advies LA cap op de WOZ
Datum: dinsdag 23 maart 2021 14:43:55
Bijlagen: 1. kst-27926-330 (voorhangversie ontwerpbesluit + NvT).pdf
2. kst-27926-335 (verslag van een schriftelijk overleg).pdf
3. 2e ronde inbreng voor een schriftelijk overleg.pdf
4. Conceptantwoorden nadere vragen voorhang wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS LA 20210323.docx
5. Cap WOZ-waarde WWS en EVRM opinie CZW 27 januari 2020.docx
10.2e

Beste 10.2e,

Op verzoek van 10.2e bijgevoegd de relevante stukken om een breder beeld te kunnen vormen over de maatregel. Het gaat om de volgende stukken:

1. Voorhangversie van het ontwerpbesluit en de nota van toelichting;
2. Verslag van een schriftelijk overleg (1^e ronde vragen van TK + beantwoording);
3. 2^e ronde inbreng voor een schriftelijk overleg;
4. Conceptantwoorden 2^e ronde vragen van TK (versie van 23 mrt);
5. Juridische analyse CZW verhouding maatregelen tot EVRM (jan '20);
6. Mail met stukken conceptdagvaarding.

We spreken elkaar woensdag.

Hartelijke groet,

10.2e

Wetgevingsjurist

.....
Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Afdeling Wonen en Rijksdienst
Turfmarkt 147 | Kamer Z.16 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....
☎ 10.2e
✉ 10.2e @minbzk.nl

1763c

19/04

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	
10.2e	11.1
TER OP Aan Van	11.1
Constitutionele zaken Wetgeving Afdeling Wonen & Ruimte Contactpersoon 10.2e Datum 15 april 2021 Kenmerk 2021 0000207708 Bijlage(n) 1 Samen gewerkt met Directie Woningmarkt	

nota

Nader verslag SO over wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (voorhangprocedure)

Aanleiding

Het bovengenoemde ontwerpbesluit is op 11 november 2020 voorgehangen bij de Tweede Kamer. De Tweede Kamer heeft u daarover schriftelijke vragen gesteld die u bij brief van 29 januari jl. heeft beantwoord. Na uw beantwoording van deze vragen zijn er door de Tweede Kamer op 1 maart enkele nadere vragen gesteld. Met bijgaande brief worden de gestelde vragen beantwoord.

Advies/actie

U wordt geadviseerd bijgaande brief met uw reactie op de gestelde vragen te ondertekenen en te verzenden.

Met opmerkingen 10.2e

16/4

Kern

- Met voorliggend ontwerpbesluit wordt het aandeel punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel (WWS) gemaximeerd op 33%. De maatregel heeft als doel betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad te behouden.
- De fracties VVD, CDA en SP hebben wederom vragen gesteld.
- De nadere vragen borduren grotendeels voort op de eerder gestelde vragen. Zo wordt er verschillende keren gevraagd naar de gevolgen van de maatregel voor middenhuurwoningen en de verhouding van de maatregel tot het eigendomsrecht. De antwoorden zijn daardoor vergelijkbaar.
- Eerder bent u geïnformeerd over een ontvangen conceptdagvaarding die zich richt tegen het ontwerpbesluit. Meerdere onderwerpen uit deze conceptdagvaarding komen terug in de nadere vragen van de VVD-fractie. Ook vraagt de VVD-fractie om enkele antwoorden af te stemmen met de Landsadvocaat (LA).
 - Gelet op deze conceptdagvaarding en de eerder aangekondigde procedure bij ongewijzigde inwerkingtreding van voorliggende maatregel, is met het oog op eventuele procesrisico's in overleg getreden met de LA over een aantal vragen, waaronder die van de VVD.
 - 10.2a [redacted]
 - Om precedentwerking te voorkomen, wordt in de beantwoording in algemene zin ingegaan op het overleg met de LA. Er is aangegeven

Datum
15 april 2021
Kenmerk
2021-0000207709

dat de genoemde vragen van de VVD-fractie in het overleg met de LA zijn betrokken omdat deze verband houden met de aangekondigde procedure. Tevens wordt benadrukt dat het aan u is om te bepalen voor welke gevallen de LA wordt ingeschakeld.

10.2g

- Over de verdere ontwikkelingen inzake de tegemoetkomingsregeling ten behoeve van de huurbevriezing, wordt u apart geïnformeerd.

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen, waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen.

10.2g

- Het verzoek van de VVD en CDA tijdens de procedurevergadering d.d. 11 februari 2021 van de Vaste Commissie BZK heeft geleid tot nu gestelde nadere vragen.
- Op 31 maart 2021 heeft het voormalig Kamerlid Smeulders een initiatiefwetsvoorstel ingediend dat veel ingrijpender is. Dit voorstel houdt namelijk in om de WOZ in het geheel uit het WWS te halen en om het gereguleerde huursegment uit te breiden (door toevoeging van de woningen boven de 143 punten tot en met 250 punten).

Proces

- De Tweede Kamer kan besluiten het ontwerpbesluit aan te melden voor een VSO. Een besluit hiertoe kan worden verwacht op de eerstvolgende procedurevergadering na ontvangst van uw beantwoording; waarschijnlijk 22 april.
- Het is politiek gezien gebruikelijk om een dergelijk overleg af te wachten, zodat de behandeling door de Tweede Kamer is afgerond, voordat het ontwerpbesluit ter advisering wordt aangeboden aan de Raad van State.

6.9

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Nota bevat informatie waarvan vrijgeven in strijd is met belang van de Staat:
☒ NEE ☐ JA, ONDER BETREFFEND KOPJE ☐ JA, VERSPREID OVER NOTA (MARKEER) ☐ JA, GEHEEL

Aan
Van

de Minister
CZW

10.2e

nota

Nader verslag SQ over wijziging van Bijlage I bij het
Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel
punten WOZ waarde in woningwaardering)

Aanleiding

Het bovengenoemde ontwerpbesluit is op 11 november 2020 voorgehangen bij de Tweede Kamer. De Tweede Kamer heeft u met een derde schriftelijke inbreng nadere vragen gesteld. Met bijgaande brief worden de gestelde vragen beantwoord.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- in te stemmen met de afwijkende formulering van de aanbestedingsbrief waarin u aangeeft dat u voornemens bent om op korte termijn de voordracht te doen om het ontwerpbesluit ter advisering voor te leggen aan de Afdeling advisering van de Raad van State; en
- die aanbestedingsbrief met uw reactie op de gestelde vragen te ondertekenen en te verzenden.

Kernpunten

- Met voorliggend ontwerpbesluit wordt het aandeel punten voor de WOZ waarde van een woning in het woningwaarderingstelsel (WWS) gemaximeerd op 33%. De maatregel heeft als doel betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad te behouden.
- De VVD-fractie heeft wederom vragen gesteld.
- De nadere vragen borduren grotendeels voort op de eerder gestelde vragen. Zo wordt er verschillende keren gevraagd naar de gevolgen van de maatregel voor middenhuurwoningen en de verhouding van de maatregel tot het eigendomsrecht. Uw antwoorden zijn daardoor logischerwijs vergelijkbaar.
- De formulering om het ontwerpbesluit voor te dragen als de behandeling daarvan door de Kamers nog niet is afgerond is niet gebruikelijk, maar dit is niet per definitie in strijd met de gevestigde parlementaire praktijk. De Kamer wordt immers nog de gelegenheid geboden om in de eerstvolgende procedurevergadering de voordracht tegen te houden door expliciet te verzoeken het ontwerpbesluit niet voor te dragen als de behandeling door de Kamer nog niet is afgerond. De Eerste Kamer heeft dit bijvoorbeeld afgelopen dinsdag gedaan bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht in verband met de vervulling van de mogelijkheden van de omgevingsvergunning voor de bewoning van recreatiewoningen.

TER ONDERTEKENING

Datum
1 juli 2021

Onze referentie
2021-0000354740

Opgesteld door
10.2e

Uiterlijk bij

Bijlage(n)
1

Aan
de Minister
Van
CZW

Met opmerkingen 10.2e
1/7

- Ook is de formulering niet in strijd met hetgeen tijdens het debat over de voorhang van het inwerkingtredings-KB van de Omgevingswet met de Eerste Kamer is gewisseld. De Kamer krijgt immers nog de gelegenheid om de voordracht tegen te houden. Bovendien is in de aanbiedingsbrief voor de voorhang van voorliggend ontwerpbesluit niet expliciet opgenomen dat de behandeling van het ontwerpbesluit door de Kamers wordt afgewacht, alvorens het ontwerpbesluit ter advisering wordt voorgedragen aan de Raad van State. Dit in tegenstelling tot de aanbiedingsbrief voor de voorhang van het inwerkingtredings-KB van de Omgevingswet waarin dit wel expliciet was opgenomen.

Datum
1 juli 2021
Onze referentie
2021-0000354740

Toelichting

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een pakket aan maatregelen met onder meer een woningbouwimpuls voor de bouw van betaalbare woningen, waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen. Dit is geland in de brief van 17 september 2019.

10.2g

- De VVD heeft tijdens de procedurevergadering d.d. 20 mei 2021 van de Vaste Commissie BZK verzocht tot het stellen van nadere vragen.
- Op 31 maart 2021 heeft het voormalig Kamerlid Smeulders (overgenomen door Bromet) een initiatiefwetsvoorstel ingediend dat veel ingrijpender is. Dit voorstel houdt namelijk in om de WOZ in het geheel uit het WWS te halen en om het gereguleerde huursegment uit te breiden (door toevoeging van de woningen boven de 143 punten tot en met 250 punten).

Proces

- De Tweede Kamer kan besluiten het ontwerpbesluit aan te melden voor een VSO. Een besluit hiertoe kan worden verwacht op de eerstvolgende procedurevergadering na ontvangst van uw beantwoording; waarschijnlijk 8 juli 2021.
- Het is politiek gezien gebruikelijk om, als een VSO aan de orde komt, een dergelijk overleg af te wachten, zodat de behandeling door de Tweede Kamer is afgerond voordat het ontwerpbesluit ter advisering wordt aangeboden aan de Raad van State.
- Gelet op het verstrijken van de formele voorhangtermijn per 11 december 2020, het feit dat het ontwerpbesluit niet controversieel is verklaard en de wens om het besluit per 1 oktober 2021 in werking te laten treden, geeft u in de aanbiedingsbrief aan dat u – zonder tegenbericht van de Kamer – het ontwerpbesluit ter advisering zult voorleggen aan de Raad van State.
- Daarnaast gaat uw PA bij de Kamerleden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken aandringen op snelle afronding van de voorhang. Daartoe zal dan door vaste commissie moeten worden besloten in de procedurevergadering van 8 juli a.s.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
n.v.t.

Datum
1 juli 2021

Onze referentie
2021-0000354740

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Aanbiedingsbrief beantwoording	
2	Beantwoording tweede ronde nadere vragen voorhang wijzigingsbesluit maximering aandeel WOZ in WWS	

7.1

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

10.2e

Aan Van de Minister
CZW

10.2e

nota

Aanbieding ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij
het Besluit huurprijzen woonruimte. (maximering aandeel

10.2e

TER ONDERTEKENING

Datum
11 oktober 2021

Onze referentie
2021-0000512677

Opgesteld door
10.2e CZW/WSL
10.2e

Samengewerkt met
Woningmarkt

Bijlage(n)
2

Aan
de Minister

Van
CZW

Aanbieding

Het bovengenoemde ontwerpbesluit is op 11 november 2020 voorgehangen bij de Tweede Kamer. De Tweede Kamer heeft driemaal schriftelijke inbreng geleverd en daarna het ontwerpbesluit geagendeerd voor een tweeminutendebat. Dit debat heeft op 29 september jl. plaatsgevonden. Het ontwerpbesluit kan nu worden voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:

- stemming over de *aangehouden* moties niet af te wachten; en
- het ontwerpbesluit ter advisering aan te bieden aan de Afdeling advisering van de Raad van State en daartoe de voordracht aan de Koning en de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit te ondertekenen.

Kernpunten

- Met voorliggend ontwerpbesluit wordt het aandeel punten voor de WOZ-waarde van een woning in het woningwaarderingssysteem (WWS) gemaximeerd op 33%. De maatregel heeft als doel betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad te behouden.
- Op 29 september jl. is het tweeminutendebat gehouden over voornoemd ontwerpbesluit. Tijdens het debat zijn er in totaal acht moties ingediend. Zeven moties zijn ontraden. Een motie van de leden Beckerman (SP) en Nijboer (PvdA) over het onderzoeken hoe het WWS inzichtelijk uitlegbaar kan worden gemaakt, heeft oordeel Kamer gekregen, mits het dictum zou worden aangepast.
- Op 5 oktober jl. is er gestemd over de moties. Voornoemde motie van de leden Beckerman en Nijboer is aangenomen, maar leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbesluit. Vier moties zijn aangehouden en de resterende drie moties zijn verworpen.
- De aangehouden moties betreffen de motie van Koerhuis (VVD) over de Raad van State expliciet advies vragen over het eigendomsrecht en drie moties van Ephraïm (Groep van Haga) die alle drie verzoeken het ontwerpbesluit aan te passen (hoger percentage, maatregel alleen van toepassing op niet eerder verhuurde objecten en maatregel niet van toepassing op woningen kleiner dan 40 m²).

Met opmerkingen 10.2e 12/10

- Aangehouden moties vervallen in beginsel na twaalf weken als ze binnen die periode niet in stemming zijn gebracht, tenzij de Kamer anders besluit.
- Aangezien de moties zonder nadere motivering zijn aangehouden en dus niet bekend is wanneer de moties anders in stemming worden gebracht, en nog steeds gestreefd wordt naar inwerkingtreding per 1 januari 2022, wordt geadviseerd om niet te wachten met het ter advisering aanbieden van het ontwerpbesluit aan de Afdeling advisering van de Raad van State.
- Wachten op definitief uitsluitel over de aangehouden moties zou de advisering over het ontwerpbesluit immers nog minstens met twaalf weken kunnen vertragen.

Datum
11 oktober 2021

Onze referentie
2021-0000532677

Toelichting

Politieke context

- De cap op de WOZ is het resultaat van overleg met de coalitie en onderdeel van een breder pakket aan maatregelen, waaronder de woningbouwimpuls. Dit is geland in de brief van 17 september 2019.

10.2g

- Op 31 maart 2021 heeft het voormalig Kamerlid Smeulders (overgenomen door Bromet) een initiatiefwetsvoorstel ingediend dat veel ingrijpender is. Dit voorstel houdt namelijk in om de WOZ in het geheel uit het WWS te halen en om het gereguleerde huursegment uit te breiden (door toevoeging van de woningen boven de 143 punten tot en met 250 punten). De Afdeling advisering van de Raad van State heeft hierover advies uitgebracht, dit advies is echter nog niet openbaar.
- Op 29 september jl. tijdens het tweeminutendebat gaf de heer Koerhuls aan voor de WOZ-cap te zijn.

Ontwikkelingen hiervoor

- Eerder bent u geïnformeerd over de mogelijke risico's t.a.v. een ongerechtvaardigde inbreuk op het eigendomsrecht.
- Ook bent u geïnformeerd over een ontvangen conceptdagvaarding die zich richt tegen het ontwerpbesluit.
- Gelet op deze conceptdagvaarding en de eerder aangekondigde procedure bij ongewijzigde inwerkingtreding van voorliggende maatregel, is over een aantal nadere vragen met het oog op eventuele procesrisico's in overleg getreden met de Landsadvocaat (LA).

10.2g

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
n.v.t.

Bijlagen

Volgnummer Naam

Informatie

- 1 Voordracht
- 2 Ontwerpbesluit tot wijziging van
Bijlage I bij het Besluit
huurprijzen woonruimte
(maximering aandeel punten
WOZ-waarde in
woningwaardering)

Datum
11 oktober 2021
Onze referentie
2021-0000532677



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Koning

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000532683

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

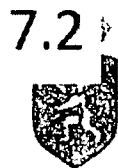
Datum 15 OKT 2021
Betreft Ontwerp van een besluit tot wijziging van Bijlage I bij het
Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten
WOZ-waarde in woningwaardering)

Daartoe gemachtigd door de ministerraad bied ik Uwe Majesteit het
bovenvermelde ontwerp van een algemene maatregel van bestuur aan. Het
ontwerp gaat vergezeld van een nota van toelichting.

Ik moge U verzoeken het ontwerp aan de Afdeling advisering van de Raad van
State ter advisering voor te leggen en de Afdeling te machtigen haar advies
rechtstreeks aan mij te doen toekomen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

10.2e



KABINET VAN DE KONING

Hare Excellentie de minister
van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DISPENSATIE
2021-0000532683

'S-GRAVENHAGE
19 oktober 2021

KENMERK
2021002062

Hierbij deel ik u mee dat Zijne Majesteit de Koning heden bij de Afdeling advisering van de Raad van State de overweging aanhangig heeft gemaakt van het in uw rapport van 15 oktober 2021 bedoelde ontwerpbesluit houdende wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering).

De Koning heeft goedgevonden, dat de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies hierover rechtstreeks aan u toezendt.

Directeur van het
Kabinet van de Koning

10.2e