

3.1 Duidelijkheid van de regeling

Beoordeeld is de versie van 12 oktober 2005.

Er zijn nog diverse PM's in te vullen, zoals de passages over de administratieve lasten (ACTAL toets), een volledig overzicht van de financiële effecten op de begroting en de geraamde uitvoeringskosten.

Lezing van het algemeen deel van de Memorie van Toelichting geeft een goed inzicht in de inhoud en achtergronden van het voorstel.

Onduidelijk dan wel ongerijmd zijn:

- Tekst voorgesteld artikel 12, derde lid: dit houdt in dat het WWS +10% geldt voor huurtoeslagontvangers indien de huurtoeslag is aangevangen na juni 2006. Op termijn, afhankelijk van de in- en uitstroom, zal uiteindelijk voor alle huurtoeslagontvangers het WWS +10% gelden.
- In de toelichting, onder meer bij artikel 12, derde lid, staat dat dit artikel niet geldt voor huurtoeslagontvangers. Dit is ruimer dan in het artikel zelf, waar alleen gesproken wordt over huurtoeslagontvangers die in de maand juni 2006 huurtoeslag ontvangen.

3.2 Uitvoering en uitvoerbaarheid

De uitvoering van het voorstel zelf ligt grotendeels bij de huurders en verhuurders, aangezien het huurrecht betrekking heeft op privaatrechtelijke (huur-) overeenkomsten. Toch zijn er belangrijke gevolgen voor de uitvoering van bestaande wettelijke taken van de Rijksoverheid, omdat het huurbeleid ook het recht op huurtoeslag en de uitspraken van de Huurcommissie beïnvloedt.

De voorgestelde regeling houdt in dat de maximale huurprijsgrens jaarlijks kan fluctueren. Dit houdt in dat tevens jaarlijks het puntenaantal voor een woning herberekend dient te worden en de daarbij behorende maximale huurprijs. In theorie is denkbaar dat de feitelijke huurprijs in het ene jaar wel redelijk is en in het volgende jaar niet. Om jaarlijks de huurtoeslag te kunnen vaststellen op grond van de correcte maximale huurprijs zijn twee opties denkbaar:

1. B/T verzoekt jaarlijks de Huurcommissie voor continuanten een nieuwe verklaring af te geven over de hoogte van de maximale huurprijs;
2. De Huurcommissie verstrekt in de verklaring over de maximale huurprijs twee puntenaantallen, een voor de onderdelen 1 tot en met 8 en een voor de WOZ-waarde. B/T verwerkt vervolgens zelf jaarlijks de gewijzigde WOZ-waarden.

Vanuit VROM is onderkend dat de invoeringsdatum van de voorgestelde regeling bij B/T tot grote uitvoeringsproblemen zal leiden. Daarom is tijdens besprekingen over deze HUF-toets het volgende voorstel gedaan:

- van 1 juli 2006 tot 1 juli 2007 wordt voor bestaande huurtoeslagontvangers uitgegaan van de oude puntentelling (met jaarlijkse huurprijsindexering op grond van inflatie) voor het vaststellen van de maximale huurprijsgrens;
- bij nieuwe huurtoeslaanvragen wordt vanaf 1 juli 2006 uitgegaan van het nieuwe systeem: de Huurcommissie stelt een puntenaantal vast volgens de nieuwe criteria (inclusief WOZ-waarde) en

- bij bestaande huurtoeslagontvangers die na 1 juli 2006 bij de Huurcommissie klagen over de hoogte van de gehanteerde maximale huurprijsgrens wordt uitgegaan van de nieuwe criteria (inclusief WOZ-waarde).

Hierdoor lijken de gevolgen van de voorgestelde wijziging van het WWS beperkt voor B/T:

- bestaande huurtoeslagontvangers kunnen via het oude systeem worden afgehandeld;
- voor nieuwe aanvragen stelt de Huurcommissie een puntenaantal vast, dat door B/T wordt gehanteerd voor de vaststelling van de huurtoeslag.

Dit voorstel is nog onduidelijk ten aanzien van bestaande huurtoeslagontvangers, met name degenen die worden benadeeld indien zij via het oude woningwaarderingssysteem worden afgehandeld. Is een in het verleden verstrekte verklaring over de maximale huurprijs voldoende rechtsgrond is om vanaf 1 juli 2006 uit te gaan van de (lagere) maximale huurprijsgrens, terwijl duidelijk is dat die verklaring is achterhaald (op grond van de nieuwe regeling). Daarbij is van belang, dat het gemiddelde verschil tussen subsidie op feitelijke huurprijs en subsidie op maximale huurprijsgrens € 425 bedraagt.

Onderstaand worden de belangrijkste gevolgen vermeld voor achtereenvolgens de uitvoering van de huurtoeslag door Belastingdienst/Toeslagen (B/T) en de behandeling van huurgeschillen. In paragraaf 4 zijn de conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van deze constatering opgenomen.

3.2.1. Belastingdienst/Toeslagen

De wijziging van het WWS heeft verschillende gevolgen voor de uitvoering van de huurtoeslag. Bij de navolgende opsomming is uitgegaan van deze punten:

- het voorstel is meegenomen om tot 1 juli 2007 voor bestaande huurtoeslagontvangers uit te gaan van het huidige WWS.
 - B/T gaat er vanuit dat in het aanleveringsbeleid naar de Huurcommissies voor de redelijkheidstoets niets verandert aan de bestaande systematiek. Risicogevoallen zoals nu worden aangewezen door het filter dat door VROM is bedacht, worden voorgelegd door B/T en verder kunnen mensen zelf deze vraag aankaarten bij de Huurcommissie. B/T wordt via de dicta geïnformeerd over de nieuwe maximale huurprijs.
 - VROM heeft aangegeven de communicatie naar de huurtoeslagontvangers te verzorgen over deze wijziging van het WWS.
1. In de periode van 1 juli 2006 tot 1 juli 2007 zal er voor bestaande huurtoeslagontvangers geen wijziging optreden ten opzichte van het huidige systeem. Ook niet wanneer bestaande huurtoeslagontvangers de Huurcommissie om een nieuwe verklaring vragen. B/T ontvangt in die gevallen namelijk van de Huurcommissie het nieuwe puntenaantal en zal dat in de systemen verwerken.
 2. Voor B/T is van groot belang dat de dicta van de Huurcommissie ook na 1 juli 2006 één puntenaantal bevatten. (De voorgestelde wijziging geldt voor nieuwe aanvragen al vanaf 1 juli 2006.) Het vastleggen en indexeren van puntenaantallen en bijbehorende maximale huurprijzen vindt vanaf 1 juli 2006 geautomatiseerd plaats. Deze automatisering is gebouwd op het huidige woningwaarderingssysteem en kan daarom uitsluitend één puntenaantal aan. Het inbouwen van twee puntenaantallen

per woning betekent een ingrijpende aanpassing van het systeem []
onderbouwing/nadere toelichting mogelijk op laatste zin?)

3. Bestaande huurtoeslagontvangers ontvangen tussen 1 juli 2006 en 1 juli 2007 huurtoeslag op basis van een achterhaald puntenaantal. Hoe zit het met de rechtsgelijkheid? Als de huurder piept, geldt voor hem een ander regime dan wanneer hij niet piept.
4. Van belang is dat snel duidelijk wordt hoeveel gevallen worden geraakt door de voorgestelde wijziging. De Huurcommissie heeft aangegeven de werklast aan te kunnen die hoort bij het actualiseren van 800 tot 1600 oude haalplichtgevallen. Wel heeft de Huurcommissie daarvoor een bestand nodig van B/T waar deze gevallen in staan. De Huurcommissie heeft daar zelf geen zicht op, omdat zij ook in voor niet-huurtoeslagontvangers de maximale huurprijs vaststelt, huurtoeslagontvangers inmiddels verhuisd kunnen zijn, etc. [] is het mogelijk dat B/T de oude haalplichtgevallen aanlevert bij de Huurcommissie (query?) en onder welke voorwaarden zou dat dan kunnen?)
5. De vraag is verder hoe de voorgestelde wijziging doorwerkt in de filtermethodiek (selectie van huurtoeslagaanvragen die met een verzoek om de redelijkheid van de huur te toetsen, worden doorgestuurd naar de Huurcommissie). [] gaat na hoe de filtermethodiek nu is ingericht.)

3.2.2. Huurcommissies/SHC

1. In paragraaf 3.2. zijn twee opties genoemd voor het jaarlijks vaststellen van de maximale huurprijs. De eerste optie heeft voor de Huurcommissie als belangrijk nadeel dat er jaarlijks een soort u-constructie wordt opgezet:
 - B/T richt formele verzoeken aan de Huurcommissie
 - De Huurcommissie richt formele verzoeken aan de Belastingdienst voor verstrekking van WOZ-waardes
 - De Huurcommissie verstrekt de nieuwe maximale huurprijs aan B/T.De tweede optie heeft voor de Huurcommissie de voorkeur. Deze optie kan echter alleen worden toegepast voor nieuwe gevallen. Een belangrijk nadeel is dat deze optie uitsluitend uitvoerbaar is als B/T een geautomatiseerd systeem heeft waarin de gewone punten (onderdelen 1 – 8) én de punten op basis van de WOZ-waarde kunnen worden geregistreerd. Dit vergt een systeemaanpassing die op zijn vroegst in 2007 is te realiseren. Tegelijkertijd voorziet dit niet in de gevallen van de bestaande huurtoeslagontvangers zoals hiervoor geschetst.
2. De Huurcommissie heeft toegang nodig tot de WOZ-gegevens om de inhoud van huurklachten te kunnen beoordelen. Het opvragen van deze gegevens bij de klanten heeft diverse nadelen. Burgers kunnen al dan niet te goeder trouw duidelijk onjuiste gegevens verstrekken. Gevolg is dat de behandeltermijnen er langer door zullen worden. Daarbij is moeilijk uit te leggen waarom gegevens die aanwezig zijn bij een overheidsinstantie niettemin worden opgevraagd bij burgers. Voorts kan het gebruik van gegevens die door de klanten zijn verstrekt in de praktijk leiden tot een afhandeling op basis van onjuiste gegevens. Daarom is van groot belang dat de bestanden met WOZ-gegevens daadwerkelijk ontsloten moeten kunnen worden op objectniveau. Aanvullend hierop geldt dat de Huurcommissie tegelijk met de WOZ-waarde inzicht moet kunnen krijgen in eventuele lopende bezwaar- of beroepsprocedures. Zoals vermeld in het rapport van de HUF-toets op het huurbeleid par. 3.2.1 (punt 1a en punt 4) is het niet

mogelijk dat B/T de ontsluiting van WOZ-bestanden kan regelen per 1 juli 2006. Hierdoor is de regelgeving feitelijk niet uitvoerbaar voor de Huurcommissies. Als ontsluiting wel mogelijk zou zijn, maar WOZ-gegevens niet direct opvraagbaar zijn voor SHC, zullen de behandeltermijnen langer worden. Ook dit zal, gelet op de toezeggingen aan de Tweede Kamer n.a.v het onderzoek van de Nationale Ombudsman, niet aanvaardbaar zijn.

3. Als gevolg van de Awir kunnen aanvragen ook met terugwerkende kracht worden ingediend. Hierdoor kan met terugwerkende kracht huurtoeslag worden toegekend met een ingangsdatum vóór 1 juli 2006 waardoor de zittende huurder recht heeft op het lagere huurverhogingspercentage en het woningwaarderingsstelsel (zonder 10% opslag). Indien de huurcommissie kennis heeft van een dergelijke aanvraag zal zij de behandeling van het huurgeschil moeten aanhouden. Indien de Huurcommissie er geen kennis van heeft, zal achteraf kunnen blijken dat een uitspraak op onjuiste gronden is gedaan. Een gelijksoortige problematiek kan in de overgangperiode optreden omdat de Awir regelt dat definitieve toekenning van huurtoeslag achteraf plaatsvindt. Enerzijds kan hier strikt formeel worden geredeneerd dat de Huurcommissie slechts een oordeel hoeft te geven over die onderdelen die onderwerp van geschil zijn. Dit houdt in dat van de huurder verwacht mag worden dat hij de Huurcommissie in kennis stelt van een lopende aanvraag huurtoeslag. Anderzijds zal het met enige regelmaat vóórkomen van uitspraken op onjuiste gronden de betrouwbaarheid en effectiviteit van de huurgeschillenbeslechting schaden, en leiden tot imagoschade. Voorts kan verwacht worden dat huurders en verhuurders zich hierdoor gedupeerd voelen en zullen proberen de schade ergens te verhalen.
4. De Huurcommissies moeten kunnen toetsen of de zittende huurder huurtoeslagontvanger is. De verwachting is dat de huurders die zich hierop zullen beroepen dit niet altijd in eerste instantie zullen onderbouwen met de juiste stukken. Dit zal noodzaken tot het alsnog opvragen van die stukken bij de huurder hetgeen leidt tot langere behandeltermijnen. Toegang tot de huurtoeslaggegevens (inclusief gegevens over later bezwaar of beroep) kan hierin voorzien, maar maakt (nog) geen onderdeel uit van het voorliggende voorstel.
5. Het voorgestelde artikel 12, derde lid, Uhw leidt ertoe dat het geldende woningwaarderingsstelsel bij een ontvanger huurtoeslag afhankelijk is van de datum waarop de huurtoeslag is ingegaan. Voorzover dit is beoogd (zie hiervoor paragraaf 3.1.) leidt dit ertoe, dat de Huurcommissie voor geschillen ná 1 juli 2006 tevens moet toetsen **wanneer** de huurtoeslag is ingegaan. Dit leidt tot een extra toets bij de uitvoering.
6. Het voorgestelde artikel 12, vijfde lid, Uhw bevat een regeling voor gevallen waarin er geen WOZ-waarde is. De Huurcommissie heeft regelmatig zaken waarbij het waarschijnlijk is dat die met de regeling van artikel 12, vijfde lid, Bhw moeten worden afgedaan. Deze regeling leidt echter tot een verzwaring van het uitvoeringsproces en/of tot een toename van behandeltermijnen. De regeling voorziet er immers in dat er een waarde in het economisch verkeer moet worden vastgesteld. De regeling komt er voorts op neer dat bij betwisting van die waarde de Huurcommissie een bewijsopdracht moet geven aan de verhuurder om met een waarde te komen die volgens een vastgestelde methodiek is bepaald.

7. Het is niet mogelijk om de gevolgen van het voorliggende voorstel voor de instroom van huurgeschillen exact aan te geven. Het voorliggende voorstel leidt niet tot een verminderde bevoegdheid van de Huurcommissie. Wel leidt het voorstel tot hogere huurverhogingspercentages, hetgeen kan leiden tot meer geschillen bij de Huurcommissie.
8. Het voorstel heeft gevolgen voor de uitvoering van de haalplicht, afhankelijk van de eisen die B/T stelt:
 - a) Denkbaar is dat de haalplichtverklaring het puntenaantal specificeert: het gedeelte op grond van onderdeel 1 tot en met 8 en daarnaast de punten op grond van WOZ-waarde. Aanpassingen van de WOZ-waarde kunnen dan zelf door B/T verwerkt worden. De uitvoeringsgevolgen bij deze werkwijze lijken voor de Huurcommissie beperkt.
 - b) Denkbaar is dat de haalplichtverklaring *niet* wordt gespecificeerd. In dat geval kan B/T echter niet zelfstandig na een aanpassing van de WOZ-waarde komen tot een nieuwe berekening. Dat kan leiden tot jaarlijks een extra aantal verzoeken aan de Huurcommissie op grond van artikel 5, derde lid, Uhw. De extra werklast die daaruit voortvloeit kan, afhankelijk van het aantal extra verzoeken, substantieel zijn.

3.3 Misbruik en oneigenlijk gebruik (M&O)

Risico's op misbruik door huurders:

Als de Huurcommissie uit moet gaan van gegevens van de verzoeker is er t.a.v. de Huurcommissie-uitspraken een reëel risico op misbruik door het falsificeren van gegevens, met name voor de WOZ-waarde. Dit speelt het sterkst bij de haalplichtprocedure. De uitkomst van deze procedure bepaalt mede het recht op huurtoeslag terwijl de verhuurder daarbij in beginsel niet wordt bij betrokken. Het risico op dergelijke vormen van misbruik kan sterk worden gereduceerd door geautomatiseerde toegang tot en betrouwbaarheid van de WOZ bestanden te waarborgen. Hierbij blijft er weliswaar een grote afhankelijkheid van derden (gemeenten die eigenaar zijn en de gegevens moeten autoriseren en de Waarderingskamer die toezicht houdt op de gegevens), maar de risico's zouden veel groter zijn als deze gegevens rechtstreeks van de aanvragers afkomstig zijn.

Risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik door verhuurders:

De risico's hiervoor aangegeven bij de huurders gelden in dezelfde mate bij de verhuurders en wel daar waar de verhuurders optreden als verzoeker.

3.4 Bezwaarschriften en beroepen op de vrijstellingsmogelijkheden

Er zijn in de conceptregeling geen bepalingen inzake beroep en bezwaar opgenomen. Dit is logisch verklaarbaar, aangezien het huurbeleid geen voor beroep vatbare besluiten in publiekrechtelijke zin oplevert.

Wel leidt het huurbeleid tot verwevenheid van diverse wetten. Zo kan onderbrenging in het hoge segment worden voorkomen door bezwaar aan te tekenen tegen de WOZ-beschikking, uiteraard voor zover daarvoor goede gronden aanwezig zijn. Deze

onderbrenging kan ook worden voorkomen indien alsnog huurtoeslag wordt toegekend met een ingangsdatum vóór 1 juli 2006.

Inmiddels heeft B/T aan ruim 5 miljoen huishoudens een brief gezonden met aan aanvraagformulier zorgtoeslag en aan bijna 1 miljoen huishoudens een brief gezonden, met een gecombineerd aanvraagformulier voor de zorg- en huurtoeslag.. Ook zal rond het huurbeleid de nodige communicatie gepleegd worden, met als een van de elementen: 'als u huurtoeslag ontvangt op 30 juni 2006, dan valt u in de gereuleerde sector'. Gecombineerd met de mogelijkheid van een aanvraag met terugwerkende kracht zal dit naar verwachting tot extra –deels onterechte -huurtoeslagaanvragen leiden¹.

In de conceptregeling is niet uitgewerkt hoe langlopende bezwaar- en beroepsprocedures tegen WOZ-waarden doorwerken in de vaststelling van de maximale huurprijs voor een woning.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1. Conclusies

Hoofdconclusies

De voorgestelde wijziging van het huurbeleid heeft gevolgen voor de uitvoeringsorganisaties (Huurcommissies en B/T) die leiden tot een structurele taakverzwaring en extra risico's op misbruik en oneigenlijk gebruik.

Hier gaan ook kosten mee gepaard, die nog niet volledig in kaart zijn, evenmin als de wijze waarop die budgettair gedekt worden. De beoogde invoeringsdatum van 1 juli 2006 is niet realiseerbaar tenzij de volgende consequenties worden aanvaard:

- langere behandelingstermijnen bij de Huurcommissie
- hogere organisatiekosten bij de Huurcommissies voor het verkrijgen van WOZ-gegevens en gegevens huurtoeslag
- een grotere foutkans van uitspraken inzake geschillen en inzake haalplichtverklaringen doordat er in veel gevallen geen contra-informatie beschikbaar zal zijn.

Gevolgen voor B/T:

Voor B/T is van groot belang dat de dicta van de Huurcommissie ook na 1 juli 2006 één puntenaantal bevatten. Is dat het geval, dan is tot 1 juli 2007 dit voorstel uitvoerbaar voor B/T.

Per 1 juli 2007 moeten alle bestaande puntenaantallen worden herzien. Dit is uitsluitend uitvoerbaar voor B/T wanneer de Huurcommissie de puntenaantallen herziert en de nieuwe puntenaantallen vervolgens doorgeeft aan B/T.

Gevolgen voor SHC:

Voor de Huurcommissies geldt dat het beoordeelde besluitontwerp de volgende - grote - gevolgen heeft:

Behandeltermijnen:	langere behandeltermijnen
--------------------	---------------------------

¹ Bedoeld is niet dat mensen massaal bewust huurtoeslag zullen aanvragen met het oogmerk om daardoor in de gereuleerde sector te vallen; bedoeld is dat door introductie zorgtoeslag er extra aanvragen huurtoeslag zullen komen; een deel daarvan zal terecht blijken te zijn (= reductie niet-gebruik); een klein aantal mensen zal wél bewust huurtoeslag aanvragen met het oogmerk om in de gereuleerde sector te kunnen blijven.

Financieel:	Hogere structurele (personeels)kosten, doordat extra inzet nodig is voor het achterhalen van WOZ-en huurtoeslaggegevens; daarnaast een aantal eenmalige kosten voor communicatie
Effectiviteit huurgeschillenbeslechting:	lagere effectiviteit door het vóórkomen van uitspraken die achteraf gezien onjuist zijn

Hoe groot deze gevolgen precies zijn is door de vele onzekerheden die er zijn en de onderlinge samenhang niet gekwantificeerd aan te geven.

Belangrijkste afbreukrisico's:

Voor de beoogde invoeringsdatum per 1 juli 2006 zijn de volgende belangrijke afbreukrisico's geïdentificeerd:

- De beschikbaarheid van WOZ-waarden, inclusief informatie over eventueel lopend bezwaar en beroep. Doordat deze gegevens niet per 1 juli 2006 beschikbaar zijn is de regelgeving feitelijk voor de geschillenbeslechting alleen uitvoerbaar indien partijen hun geschil beperken: indien zij nalaten de WOZ-waarde en het al dan niet ontvangen van huurtoeslag te betwisten. De Huurcommissie zal bij de haalplicht per 1 juli 2006 slechts kunnen beschikken over de WOZ-waarde zoals verstrekt door de huurder. In de eerste plaats is het daarbij de vraag of die huurders daadwerkelijk over die waarde beschikken aangezien het de haalplicht veelal gaat om nieuwe huurders. Zij zullen nog geen WOZ-aanslag hebben ontvangen. In de tweede plaats zal dit ertoe leiden dat de Huurcommissie hiervoor veelal geen contra-informatie beschikbaar zal hebben. Hierdoor ontstaat in elk geval een ernstig risico dat de haalplicht niet binnen de wettelijk termijn van 6 weken wordt uitgevoerd, en voorts dat er een groot risico ontstaat van foutieve haalplichtverklaringen.

4.2 Aanbevelingen

1. Uitstel van invoering van (een deel van²) het voorstel tot 1-1- 2007.
2. Terugvaloptie: aangezien vaststaat dat de aansluiting met in elk geval de WOZ-gegevens voor B/T en SHC in 2006 niet meer te realiseren is, is invoering per 1 juli 2006 alleen realistisch indien bij de geschillenbeslechting de volgende consequenties worden aanvaard:
 - een toename van behandelingstermijnen;
 - hogere uitvoeringskosten;
 - een hoger percentage foutieve uitspraken doordat achteraf andere informatie komt over WOZ-waarde en/of huurtoeslag; en
 - ergernis bij burgers doordat hen om informatie wordt verzocht die de overheid zelf (elders) in huis heeft.
3. Aanpassing in het voorstel door opname van een bepaling die waarborgt dat de Huurcommissie toegang heeft tot een bestand waaruit blijkt of en wanneer een huurder huurtoeslag ontvangt, en of bezwaar of beroep loopt.

² Daarbij zou gezocht moeten worden naar een variant waarbij de verdien capaciteit wordt gegenereerd door, binnen de huidige systematiek, boven bepaalde WWS-waarden een wat hogere huurverhoging toe te staan.

4. Aanpassing van artikel 12, vijfde lid, Uhw door een bepaling waarbij het toepasselijke woningwaarderingsstelsel wordt bepaald aan de hand van een formule. Voorstel: indien er geen WOZ-waarde is als bedoeld in artikel 12, derde lid, wordt voor de vergelijking in dat lid gebruik gemaakt van de waarde, volgend uit: een kwart van de punten van het woningwaarderingsstelsel op grond van de onderdelen 1 tot en met 8, gedeeld door 0,00017.³
5. Raming van de benodigde extra financiële middelen voor de SHC bij de regelgeving en het bepalen van de wijze van dekking. De uitvoeringskosten en de wijze van dekking dienen ook in de toelichting op het voorstel tot besluitwijziging te worden vermeld).
6. Inzake communicatie en voorlichting over de Awir en het huurbeleid is het van belang dat de informatiecampagnes over de Awir en het huurbeleid inhoudelijk op elkaar afgestemd worden (immers de huurtoeslag en het nieuwe huurbeleid hangen nauw samen – zeker voor wat betreft de gevolgen voor de doelgroep van de huurtoeslag - en worden kort op elkaar ingevoerd).
7. Woningwaardering uitsluitend baseren op de WOZ-waarde van een woning, dit voorkomt veel uitvoeringsproblemen. Indien dit niet per 1 juli 2006 mogelijk is, dan wellicht per 1 juli 2007.

³ Gelet op de Toelichting maken de onderdelen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties thans voor gemiddeld 20% deel uit van het totaal aan punten per woning. Dat wil zeggen: indien een woonruimte 100 punten kent, zijn daarvan 20 punten toe te kennen voor hetgeen in het voorgestelde woningwaarderingsstelsel op grond van de WOZ-waarde moet worden gewaardeerd. Deze WOZ-waarde moet vervolgens volgens de Toelichting met 0,00017 worden vermenigvuldigd. Met de voorgestelde formule komt volledig conform deze redenering een 'WOZ-waarde' tot stand.