

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 115

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 februari 2014

Tijdens het Algemeen overleg op 12 november 2013 over de modernisering van het woningwaarderingssysteem (WWS)(Kamerstuk 32 847, nr. 110) zijn door een aantal partijen aanvullende vragen gesteld en is gevraagd om nieuwe varianten door te rekenen (zie bijgaande brief van 14 november 2013¹). Bijgaande rapportage («Modernisering van het WWS: de Kamervarianten») bevat de resultaten van de doorrekeningen². Hierna zal ik daar kort op ingaan. De uitkomsten van de berekeningen zijn, zoals ik u had toegezegd, besproken met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders. Ook daarop zal ik ingaan. Aan de vraag van de leden van de SP om het rapport van het RIGO toe te zenden, heb ik voldaan met mijn brief van 29 november 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 109).

De resultaten van de doorgekende varianten

Mogelijkheden van het onderzoek

De berekeningen van bureau ABF zijn gedaan met dezelfde bestanden die ten grondslag liggen aan de eerdere berekeningen, namelijk het WoON 2012 en microbestanden aangeleverd door (een deel van de) woningcorporaties. Het gaat ook om hetzelfde soort berekeningen: de bepaling van de nieuwe maximale huurprijzen op basis van de uitgangspunten van de ingediende varianten. De maximale huurprijzen geven voor verhuurders het kader, tenminste voor zover dit het gereguleerde gebied betreft, waarbinnen verhuurders hun eigen huurbeleid kunnen vormgeven. In hoeverre de nieuwe maximale huurprijzen ertoe leiden dat verhuurders hun beleid wijzingen, valt niet aan te geven. Het huurbeleid van de verhuurders wordt bepaald door verschillende factoren, waarvan belangrijke zijn de financiële en markttechnische mogelijkheden van een verhuurder, de mogelijkheden die het inkomensafhankelijke huurbeleid biedt en de wijze waarop de verhuurder de verhuurderheffing invult, en

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

bij woningcorporaties zeker ook de prestatieafspraken met gemeenten. Het aantal potentiële gedrageffecten van al deze factoren is groot. Om deze reden kunnen de vragen van de leden van de PVDA naar de gevolgen voor huurquoten en wachtlijsten en naar de eventuele gevolgen voor segregatie niet worden beantwoord. Aangezien bij de bespreking van het inkomensafhankelijke huurbeleid en de verhuurderheffing uitgebreid is ingegaan op de gevolgen voor de huurprijzen, verwijs ik naar hetgeen toen daarover is gezegd. Zoals toegezegd aan uw Kamer zal ik jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt monitoren en daarbij ondermeer aandacht besteden aan de betaalbaarheid.

Ook de vraag van de leden van de VVD naar een aparte uitlichting van de kantoortransformatie in relatie tot de WOZ-waarde, kan aan de hand van dit onderzoek niet worden beantwoord, de gegevensbestanden bevatten geen specifieke informatie over omgebouwde kantoren. Wel zal dit vraagstuk worden meegenomen in de nadere uitwerking, waarbij er zal worden voorkomen dat het ontbreken of inadequaat zijn van de WOZ-waarde de kantoortransformatie belemmert.

WOZ-waarde, oppervlakte en locatie

De VVD-fractie heeft ook gevraagd of de waardering van een woning voldoende rekening houdt met de gewildheid van de locatie en met de oppervlakte, en zo ja, op welke wijze een balans wordt gevonden tussen de gewildheid van de locatie en de oppervlakte van de woning. Deze vragen raken het wezen van de WOZ en kunnen niet op basis van het cijfermateriaal, maar alleen in kwalitatieve zin worden beantwoord. De WOZ-waarde is gebaseerd op koopprijzen zoals die in de markt (voor vergelijkbare woningen) tot stand komen. In de WOZ-waarde zit de consumentenvoorkeur voor de betreffende woning. Het is bekend dat de consumentenvoorkeur voor een woning zowel sterk samenhangt met de locatie als met de oppervlakte, en uiteraard ook, maar in iets mindere mate, met andere kwaliteitskenmerken. Voor wat betreft de balans in de WOZ-waarde tussen locatie en oppervlakte: bij de ene woning zal de oppervlakte voor consumenten gemiddeld meer wegen en bij andere woningen zal de locatie de doorslag geven in de waardering. Er is dus geen vaste verhouding tussen de WOZ-waarde, locatie en oppervlakte.

Leeswijzer

In de berekeningen zijn de door de Kamer gevraagde varianten vergeleken met het huidig WWS, dat in deze rapportage is aangeduid als «basisvariant». Eveneens ter vergelijking meegenomen zijn de varianten die tijdens het debat op 12 november 2013 de meeste politieke aandacht hebben gekregen, namelijk de varianten 4 en 5. De voorliggende varianten zijn doorlopend genummerd ten opzichte van de varianten die zijn opgenomen in het rapport «Modernisering van het woningwaarderingstelsel» van oktober 2013: de varianten van de PVDA hebben de nummers 7A,B en C gekregen, variant 8 betreft de door de VVD gevraagde uitwerking waarbij ook de punten voor buitenruimte, verwarmde vertrekken, energielabel, keuken, sanitair en bijzondere voorzieningen worden vervangen door de WOZ-waarde. De door de SP-fractie gevraagde varianten zijn de nummers 9 A en B, en de variant waar de PVV-fractie om heeft gevraagd is nummer 10.

De uitkomsten

Het rapport brengt de effecten in beeld van de varianten op de maximale huurprijzen, zowel voor heel Nederland als voor regio's, verschillende groepen gemeenten en woningtypen. In tabel 3.2 op pagina 15 wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de gemiddelde maximale huur

per variant. Het blijkt dat de varianten 7A, 8 en 10 tot de grootste afwijkingen leiden ten opzichte van het huidige WWS (de basisvariant). In tabel 2.1 op pagina 10 worden de gevolgen voor de totale huurruimte, van belang voor de verdien capaciteit voor verhuurders, in beeld gebracht. De varianten 7A (PVDA) en 10 (PVV) leiden beide, vanwege het wegvallen van de schaarstepunten, tot een afname van de totale huurruimte met circa 1 miljard euro. In de varianten 7B en 7C (PVDA) neemt de huurruimte in het gereguleerde segment toe met circa 500 respectievelijk 300 miljoen euro. Daar staat echter een afname van de huurruimte in het geliberaliseerde gebied tegenover, omdat minder woningen geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Zonder aan te kunnen geven hoe groot per saldo het effect zal zijn, is de afname van de huurruimte in het geliberaliseerde gebied groter dan de toename in het gereguleerde gebied. Dat komt omdat in het geliberaliseerde gebied geen maximum aan de huurprijs is gesteld en de verhuurder de volledige marktprijs kan vragen.

Door de VVD-fractie is speciaal gevraagd naar de effecten voor zelfstandige studentenwooneenheden. Op basis van gegevens aangeleverd door een vijftal studentenhuisvesters zijn berekeningen gemaakt. In de tabellen 3.6 en 3.7 wordt een overzicht gegeven van de gevolgen voor de maximale huurprijzen van zelfstandige studentenwoningen van de varianten 4,5 en 8. In alle varianten nemen gemiddeld genomen de maximale huurprijzen bij studentenwoningen toe, in variant 5 met meer dan 2,5% ten opzichte van de basisvariant, en in de varianten 4 en 8 met meer dan 5%. Daarbij geldt wel dat bij studentenwoningen met een lage WOZ-waarde (tot € 40.000,-) de maximale huurprijzen dalen. Kennelijk zijn de WOZ-waarden daar niet alleen in absolute zin laag, maar ook per m². Dit geldt voor alle drie de varianten.

Het oordeel van de organisaties van huurders en verhuurders

Een conceptversie van de eindrapportage is besproken met de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. De rapportage en de bespreking hebben slechts zeer beperkt geleid tot een verandering van standpunt: Aedes blijft een voorkeur houden voor variant 4, maar kan leven met (kabinet)variant 5. Ook IVBN behoudt een voorkeur voor variant 4 en wijst nog eens op haar standpunt zoals dat was geformuleerd in de brief van 13 september 2013 over huurbevrozing in plaats van huurverlaging, en dat terugval van geliberaliseerde woonruimte niet mogelijk zou moeten zijn. Vastgoed Belang heeft naar aanleiding van de nieuwe varianten een lichte voorkeur voor variant 8, de variant ingebracht door de VVD, op de voet gevolgd door variant 4 en wijst eveneens op het al eerder ingenomen standpunt over huurbevrozing en reeds geliberaliseerde woningen. De overwegingen hierbij zijn dat de verdien capaciteit behouden blijft en verhuurders het beste de mogelijkheid krijgen om op marktomstandigheden in te spelen.

De Woonbond handhaaft zijn mening dat er niet alleen aandacht moet zijn voor de verdien capaciteit voor verhuurders maar ook voor de betaalbaarheid voor huurders, zodat de schaarstepunten en de daarmee samengaande huurruimte moeten verdwijnen. De Woonbond wijst verder op het eerder ingenomen standpunt over huurverlaging en het kunnen terugvallen van geliberaliseerde woningen naar het gereguleerde gebied. Ook merkt de Woonbond op dat het instellen van een register voor nieuwbouw extra regelgeving en verhoging van de administratieve druk betekent.

Het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden

Tijdens het genoemde Algemeen overleg op 12 november 2013 heb ik toegezegd dat ik een aantal sectorpartijen de gelegenheid wil geven om

met een gezamenlijk voorstel te komen voor een aanpassing van het WWS voor onzelfstandige eenheden. Ik heb daarbij wel aangegeven dat ik een dergelijk voorstel verwacht voor het einde van 2013. Vastgoed Belang heeft daarna het initiatief genomen om samen Kences, Lsvb, Actiz en Woonbond voorstellen hiervoor te ontwikkelen. Dit overleg heeft evenwel niet geresulteerd in overeenstemming tussen partijen en ik heb dan ook geen voorstel ontvangen. Om deze reden wil ik het bestaande WWS voor onzelfstandige eenheden handhaven. Wanneer partijen in de toekomst met voorstellen komen, zal ik alsdan deze beoordelen op wenselijkheid en draagvlak.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok