

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 126**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juli 2014

Tijdens het AO van 14 mei jl. over het huurbeleid (Kamerstuk 27 926, nr. 227) heb ik toegezegd om uw Kamer voor de zomer te informeren over de uitwerking van de door de Kamer aangenomen motie Monasch / Visser (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). De motie verzoekt de regering om er voor zorg te dragen dat binnen het nieuwe systeem van woningwaardering woningen die bedoeld zijn voor de verhuur in de vrije huursector ook onder veranderde omstandigheden verhuurd kunnen blijven in de vrije huursector. In de brief van 13 september 2013, over de modernisering van het woningwaarderingssysteem (WWS), heb ik aangegeven dat zou worden uitgezocht op welke wijze hier het beste invulling aan gegeven kon worden en dat zou worden bezien welke termijn de maatregel zou kennen. In het AO van 14 mei jl. kwam de zorg naar voren dat pas in 2016 tegemoet zou kunnen worden gekomen aan hetgeen met de motie werd verzocht. In dat AO is verzocht om een voorziening, zo mogelijk binnen het huidige stelsel van regelgeving, om te vermijden dat beleggers anderhalf jaar wachten met de bouw.

Om deze reden is gezocht naar een vormgeving die kan leiden tot een snelle invoering, die voor huurders en verhuurders gemakkelijk is en die geen grote administratieve lasten met zich meebrengt. De oplossing heb ik gevonden in de volgende vormgeving binnen het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw):

- Het Bhw wordt aangevuld met een categorie «bouwjaar»: voor nieuwbouwwoningen die zijn opgeleverd in de vanaf 2015 geldt een aparte regeling. Door te kiezen voor 2015 als eerste jaar wordt bereikt dat woningen die eind 2013 en in 2014 door investeerders zijn gepland met het oogmerk van verhuur in het geliberaliseerde segment, ook daadwerkelijk in dat segment verhuurd kunnen worden. De regeling heeft dus terugwerkende kracht tot ongeveer het moment dat de plannen voor de modernisering van het WWS door het kabinet bekend zijn gemaakt, namelijk in de beleidsbrief van 13 september 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 86).

- Om voor de aparte regeling voor nieuwbouwwoningen in aanmerking te komen zal eveneens in de aanvullende eis worden opgenomen dat deze woningen tenminste 110 WWS-punten moeten hebben op basis van de objectieve kwaliteitscriteria, dus niet op basis van de versleuteling van de WOZ-waarde. Hiermee is gewaarborgd dat nieuwbouwwoningen voldoende kwaliteit hebben om in het geliberaliseerde segment te kunnen worden verhuurd: nieuwbouwwoningen die erg klein zijn of anderszins weinig kwaliteit hebben zullen niet geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Overigens hebben de meeste nieuwbouwwoningen een hoge kwaliteit en dus meer punten.
- De termijn waarvoor deze speciale maatregel geldt is vijf jaar (2015 – 2019). In voormelde brief van 13 september 2013 is de noodzaak van een speciale regeling zoals hier bedoeld in verband gebracht met de economische crisis. Het is redelijk om te verwachten dat over een periode van vijf jaar de economische situatie zodanig is verbeterd dat investeerders weer onder normale condities kunnen bouwen.

Woningen die worden opgeleverd in de periode 2015 – 2019 en die beschikken over 110 WWS-punten (zonder de punten op basis van de WOZ-waarde mee te rekenen), kunnen dus worden verhuurd in het geliberaliseerde gebied ongeacht de toekomstige ontwikkeling van de WOZ-waarde. Verhuurders verkrijgen hiermee al tijdens de projectontwikkeling voldoende zekerheid om een investeringsbeslissing te nemen.

De voor deze aanpassing van het Bhw benodigde bepalingen zullen worden opgenomen in het wijzigingsbesluit dat de overige aanpassingen van het WWS regelt. Dit ontwerpbesluit wordt gedurende vier weken bij beide Kamers der Staten-Generaal voorgehangen.

De uitwerking van de motie Monasch / Visser is besproken met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders. Daarbij is aangegeven dat de gekozen optie is afgewogen tegen het alternatief van het opzetten van een register. Deze laatste optie voldoet niet aan de gewenste snelle realisatie en is niet te verenigen met het hiervoor geformuleerde uitgangspunt van beperkte administratieve lasten. Voor een register moet een instantie worden belast met het opzetten en bijhouden ervan. Ook zal een controle moeten plaatsvinden of de aangemelde woningen inderdaad de woningen zijn waarop de motie betrekking heeft. Naar mijn mening is de nu gekozen oplossing voor huurders en verhuurders eenvoudig toepasbaar: of een woning terecht is geliberaliseerd kan, net als nu het geval is, worden bepaald op basis van het puntental van de woning.

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