



Tweede Kamer

DER STATEN-GENERAAL

Commissie Wonen en
Rijksdienst

Aan de minister voor Wonen en
Rijksdienst

Plaats en datum: Den Haag, 14 november 2013
Betreft: Verzoek doorrekening en toetsing varianten woningwaarderingstelsel
Ons kenmerk: 2013Z22240/2013D45666

Geachte heer Blok,

In de tweede termijn van het algemeen overleg Woningwaarderingstelsel d.d. 12 november jl. heeft een aantal leden van de commissie Wonen en Rijksdienst aangegeven de behoefte te hebben een aantal (alternatieve) varianten voor modernisering en vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel (WWS) door u te laten doorrekenen en te laten toetsen op de door u geformuleerde randvoorwaarden. In datzelfde overleg heeft u toegezegd de varianten na raadpleging van de huurders- en verhuurdersorganisaties te zullen doorrekenen en toetsen en de Kamer over de uitkomsten hiervan dit jaar te informeren.

Namens de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst zend ik u de door enkele fracties aangeleverde varianten en verzoek ik u deze varianten door te rekenen en te toetsen en de Kamer schriftelijk hierover te informeren.

PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie verzoeken tot het doorrekenen van de volgende varianten uitgesplitst naar woningen kleiner dan 40m² en groter dan 40m²:

- A. Voorstel uit de beleidsbrief zonder puntprijsverhoging , liberalisatiegrens blijft op 142 punten en 681 euro.
- B. Voorkeursvariant uit de beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens op 142 punten blijft maar met puntprijsverhoging (liberalisatiegrens klimt naar een waarde van 715 euro).
- C. Voorkeursvariant beleidsbrief waarbij de liberalisatiegrens voor private huurders op 681 euro en 136 punten ligt en voor toegelaten instellingen op 715 euro en 142 punten.

De leden van de PvdA-fractie willen deze varianten graag getoetst zien aan de volgende randvoorwaarden conform de afspraken in het Regeerakkoord, Woonakkoord en de Hervormingsagenda van het kabinet.

1. Eventuele wijzigingen in de omvang van de gereguleerde en geliberaliseerde voorraad zowel landelijk als op lokaal niveau (zie passage beleidsbrief op p.5)* en uitgesplitst in met name de schaarste gebieden (zo mogelijk op wijk of stadsdeel niveau).
2. Effect op betaalbaarheid van de voorraad voor de doelgroep . Inzicht in de ontwikkeling van de toename/afname in maximaal redelijke huur uitgesplitst naar gebieden als in 1.
3. Saldo toename/ afname huurquote uitgesplitst naar gebieden als in 1.
4. Macro verdien capaciteit toegelaten instellingen.
5. Verdien capaciteit Rijk c.q. de gevolgen van de varianten voor de opbrengst van de verhuurdersheffing.
6. Het effect op de wachtlijsten.
7. Het effect op samenstelling wijken c.q. het effect op eventuele segregatie.

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. cie.wr@tweedekamer.nl

*De stelselwijziging zal op een zodanige wijze worden vormgegeven dat de totale huurruimte en ook het in potentie te liberaliseren woningen door de stelselwijziging niet toeneemt. Het aantal woningen dat geliberaliseerd kan worden verhuurd zal daardoor over het geheel genomen niet toenemen. Om lokale schokeffecten door invoering van het nieuwe WWS te voorkomen, mag invoering dus niet leiden tot meer te liberaliseren woningen dan onder het huidige systeem, tenzij hierover lokaal afspraken zijn gemaakt conform het regeerakkoord'.

VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie zouden graag de volgende punten nog uitgezocht willen hebben:

1. Kan voor alle varianten genoemd in het rapport van ABF de gevolgen voor de verdien capaciteit worden uitgesplitst naar woningcorporaties en commerciële verhuurders?
2. Wat betekent een keuze voor huur daling in plaats van huurbevrozing voor de verdien capaciteit van de verhuurders? Kan ook hierin een onderscheid tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders worden gemaakt?
3. Kunnen de gevolgen voor zelfstandige wooneenheden voor studenten apart worden doorberekend?
4. Kan kantoortransformatie in relatie tot de WOZ-waarde van de ruimte apart worden uitgelicht?
5. Houdt de waardering van een woning op basis van de WOZ-waarde voldoende rekening met de gewildheid van de locatie waar deze is gelegen en de oppervlakte? Wordt, en zo ja, op welke wijze, een balans gevonden tussen de gewildheid van de locatie en de oppervlakte van de woning?
6. Wat zouden de gevolgen zijn indien ook de punten voor de buitenruimte, verwarmde vertrekken, energielabel, keuken en sanitair en bijzondere voorzieningen zouden worden vervangen door de WOZ-waarde van de woning?

SP-fractie

De leden van de SP-fractie zijn geïnteresseerd in de doorrekening van twee aanvullende varianten:

1. De RIGO-variant, conform het rapport 'Woningwaardering vereenvoudigd'.
2. Een variant waarbij de punten voor woningtype en woonomgeving vervangen worden door punten op basis van de WOZ-waarde, met behoud van het plafond (optelsom woonomgeving en woningtype) uit het bestaande WWS. Dat kan volgens deze leden bereikt worden door bijvoorbeeld tien klassen te maken voor WOZ-waarde/m², die het complete spectrum van de huursector bestrijken. Woningen in de hoogste waarde/m²-klasse krijgen het maximum aantal punten, in de lagere klassen wordt de waardering naar rato gekort.

PVV-fractie

De leden van de PVV-fractie zouden graag doorgerekend zien wat de gevolgen zijn van de wijziging van het WWS, wanneer er geen WOZ-waarde wordt meegenomen in de maximale huurprijsbepaling en wat het financiële effect is wanneer de Donnerpunten ook worden geschrapt uit het huidige stelsel.

Daarbij gaat de aandacht van deze leden in het bijzonder uit naar de gevolgen van de verdien capaciteit voor verhuurders en de koopkrachteffecten voor huurders.

Hoogachtend,

de griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,

Drs. M.J. van der Leeden