

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 109

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 november 2013

In het Algemeen Overleg met uw Kamer op 12 november 2013, heb ik toegezegd de rapportage inzake het RIGO model ter vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem (WWS) toe te zenden, voorzien van mijn beleidsreactie. Tevens heb ik in dat Algemeen Overleg toegezegd een aantal door uw Kamer aangedragen varianten door te rekenen en deze voor de jaarwisseling aan uw Kamer toe te zenden. Deze varianten zijn door uw Kamer gespecificeerd bij brief van 14 november 2013.

De RIGO-rapportage zend ik u toe als bijlage bij deze brief¹. Deze rapportage bevat een doorrekening van het RIGO-model zoals verzocht door de leden van de SP-fractie. Voor de goede orde vermeld ik hierbij, dat er feitelijk drie RIGO-rapportages zijn over het WWS. Het RIGO-model is in eerste instantie doorgerekend in opdracht van de G4. Dit heeft geleid tot een eerste rapportage. Een tweede rapportage is uitgebracht in opdracht van de G32. Bij deze rapportages is het RIGO uitgegaan van het WoON2009, en een waardering gebaseerd op de volgende componenten:

- een basishuur;
- het woningoppervlak;
- de locatie;
- de energieprestatie en
- het zorgaanbod.

De rapportage die ik u toezend, is het gevolg van mijn verzoek aan het RIGO om actualisatie van het RIGO-model door gebruik van nieuwe gegevens; het WoON2012. Daarbij heb ik het RIGO verzocht om een aantal varianten door te rekenen om meer inzicht te krijgen op een mogelijke maatvoering van het RIGO-model. Het RIGO heeft vervolgens gekozen voor een basisvariant waarbij het eerdere RIGO-model is uitgebreid met een toeslag voor eengezinswoningen. Tevens heeft het RIGO gekozen voor doorrekening van drie aangepaste varianten.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

In de rapportage heeft het RIGO de effecten in beeld gebracht voor de maximale huur, de huurruimte en het liberalisatiepotentieel. Daarbij heeft het RIGO de zorgcomponent buiten beschouwing gelaten, omdat zij daar op basis van WoON geen betrouwbare uitspraken kon doen.

In tabel 2.1 van het bijgaande rapport kunt u de effecten zien van de basisvariant van het RIGO. Waar de afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie groter zijn dan 10% is dit door het RIGO in de tabel aangegeven. Ook bij de drie door het RIGO ontwikkelde aangepaste varianten zijn veel afwijkingen zichtbaar van een dergelijke omvang. Die afwijkingen zijn door het RIGO zichtbaar gemaakt in de tabellen 3.1, 3.2 en 3.3.

Eenzijds stel ik vast, dat het RIGO-model zeer eenvoudig is. Het RIGO-model heeft dan ook een waardevolle bijdrage geleverd aan de discussie met het veld over de modernisering van het WWS. Anderzijds stel ik vast dat met het RIGO-model niet wordt voldaan aan de voorwaarde uit het Woonakkoord dat er geen schokeffecten mogen optreden. Voorts geldt dat het RIGO-model het nodige draagvlak in het veld mist. Zoals ik u aangaf in mijn brief van 13 september 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 86) zijn de effecten op de maximale huurprijzen van een dusdanige omvang dat de G4 en G32 deze niet voor hun rekening zouden willen nemen. In mijn brief van 13 september 2013 heb ik dan ook aangegeven dat het kabinet kiest voor een modernisering waarbij de WWS-onderdelen woonomgeving en woonvorm worden vervangen door de WOZ-waarde, en waarbij de schaarstepunten komen te vervallen maar de prijs per punt wordt verhoogd om de totale maximale huursom niet te laten dalen.

Inzake de door de Kamer gevraagde varianten wordt op dit moment gekeken naar de door de Kamer aangegeven aspecten alsmede de randvoorwaarden uit het Woonakkoord. Ik verwacht de resultaten van deze varianten in januari 2014 met partijen te kunnen bespreken. Aansluitend kan ik u die doorrekeningen toezenden met het standpunt van de partijen daarop.

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