

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 86

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 september 2013

In het akkoord dat het kabinet op 13 februari 2013 heeft gesloten met D66, ChristenUnie en SGP is een aantal maatregelen opgenomen dat beoogt de werking van de woningmarkt te verbeteren (Kamerstuk 32 847, nr. 42). Een van de maatregelen in dit akkoord betreft het woningwaarderingssysteem, waarover het volgende is gezegd: *«Voor Prinsjesdag zal een voorstel op tafel liggen met betrekking tot vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem dat gebruik maakt van een combinatie van WOZ en WWS. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit van de verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. Tevens zal daarbij gelden dat ook voor de inkomens boven € 43.000 een maximale huur zal gelden, in tegenstelling tot het gestelde in het regeerakkoord».*

Het beleid van het kabinet is er op gericht om de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen. Zowel op het terrein van het huren als het kopen worden maatregelen genomen. De huurmarkt is voor een groot deel gereguleerd, zo'n 90% van alle huurwoningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Gegeven deze mate van regulering is het van belang dat de regulering niet tegen de markt in werkt en investeringen in woningen ontmoedigt. Het kabinet constateert dat het woningwaarderingssysteem (WWS) op dit punt verbeterd kan worden. De marktwerking kan worden verbeterd door gebruik te maken van een factor, de WOZ-waarde, die een goede indicatie geeft van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen in combinatie met de locatie van de woning. De opname van de WOZ-waarde in het stelsel leidt verder tot een vereenvoudiging.

Het WWS is in de jaren van zijn bestaan breed geaccepteerd door huurders en verhuurders. Er is het kabinet veel aan gelegen dat ook het gemoderniseerde stelsel op acceptatie bij huurders en verhuurders kan rekenen. Om deze reden heeft intensief overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders: de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Deze partijen hebben de

gelegenheid gekregen om varianten te laten doorrekenen. Overigens is ook met andere partijen gesproken, zoals de G4 en G32 steden, VNG, de zorgkoepels, Kences en de Landelijke Studentenvakbond.

Naast vereenvoudiging, een betere vertaling van marktvoorkeuren en draagvlak zijn de randvoorwaarden uit het Woonakkoord bepalend. In dit akkoord is vastgelegd dat de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en dat er geen sprake mag zijn van schokeffecten.

Gegeven deze doelstellingen en randvoorwaarden kiest het kabinet 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. Deze uitwerking weerspiegelt niet een gezamenlijk gedragen standpunt van de landelijke organisaties van huurder en verhuurders, daarvoor lopen de standpunten teveel uiteen. Wel wordt naar mening van het kabinet op deze wijze recht gedaan aan de belangen van zowel huurders als verhuurders. Op de standpunten van de verschillende organisaties en op het overlegproces wat doorlopen is, wordt in een volgende paragraaf ingegaan. Overigens is het kabinet voornemens om twee jaar na inwerkingtreding te evalueren op welke wijze de aanpassing van het woningwaarderingstelsel heeft bijgedragen aan een structurele verbetering van de huurmarkt (onder meer de investeringsbeslissingen van verhuurders, de verbetering van de doorstroming en het terug brengen van de wachtlijsten). Daarbij zal ook aandacht zijn voor aspecten van de betaalbaarheid van het wonen. In deze evaluatie zal ook de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn, worden meegenomen.

Met het gebruik van de WOZ-waarde hangt een aantal belangrijke uitvoeringsvraagstukken samen. Het gaat om zaken als de kenbaarheid van de WOZ-waarde voor huurder en verhuurder, de indexatie van de WOZ-waarde, het eventueel indelen in waardeklassen en de periodiciteit van de aanpassing. De komende tijd wil ik gebruiken om samen met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders en andere partijen zoals de VNG, het stelsel nader in te vullen. Het streven is daarbij er op gericht om de uitvoeringslasten voor onder meer gemeenten in materiële zin niet substantieel te laten stijgen.

Omdat nog een nadere uitwerking plaatsvindt, heeft het overzicht van de effecten dat bij deze brief is gevoegd een voorlopig en indicatief karakter. Wanneer deze uitwerking heeft plaatsgevonden zal ik de Kamer uitgebreider over de effecten informeren. Ik verwacht dat ik u dit uitgebreidere overzicht, tezamen met een voorstel voor aanpassing van de regelgeving, binnen enkele maanden kan toesturen.

De aangegeven modernisering van het WWS is te realiseren door wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en er wordt gestreefd naar invoering per 1 juli 2014. Mogelijk vergen de genoemde uitvoeringsaspecten in de verdere uitwerking een aanpassing van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en/of de Wet WOZ. Dat kan gevolgen hebben voor de invoeringsdatum.

Het voorliggende voorstel betreft alleen het WWS voor zelfstandige woningen, in de komende maanden zal worden gezien of ook het WWS voor onzelfstandige aanpassing behoeft.

Ten slotte merk ik nog op dat ook het voorstel voor een alternatief stelsel zoals dit in opdracht van de gemeenten van de G4 en G32 is uitgewerkt door onderzoeksbureau RIGO, is gezien op haar consequenties. In de

afgelopen maanden is RIGO opdracht gegeven om het oorspronkelijke voorstel, dat een volledig nieuwe opzet van het stelsel zou inhouden, nader uit te werken, en toen bleken de effecten op de maximale huurprijzen van een dusdanige omvang dat de gemeenten deze niet voor hun rekening zouden willen nemen.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de vormgeving en de (markt)werking van het vereenvoudigde stelsel, in de paragraaf daarna komen de standpunten van partijen aan bod.

Een gemoderniseerd en vereenvoudigd stelsel

Aanpassing van het WWS op onderdelen

Het huidige WWS voor zelfstandige woningen kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Vanuit een oogpunt om de werking van de woningmarkt te verbeteren, de logische opbouw en de interne consistentie van het stelsel is het zaak om die onderdelen te vervangen waar de WOZ-waarde een betere waardering oplevert dan de huidige, en waarbij dit niet leidt tot overlap en dus dubbelstelling van bepaalde woningkenmerken.

Van oudsher is er de meeste kritiek geweest op het feit dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt in het stelsel nauwelijks tot uitdrukking komt, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs. De huidige waardering voor woonomgeving meet de aanwezigheid van bijvoorbeeld speeltoestellen of de nabijheid van openbaar vervoer, maar kent geen waardering voor de locatie op zichzelf. De huidige waardering kan daardoor ver afliggen van de marktwaarde. Daar komt bij dat vanwege de complexiteit van de in het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen systematiek voor het bepalen van de waardering voor de woonomgeving, deze moeilijk uitvoerbaar en actueel te houden is door de huurcommissie. Het ligt daarom voor de hand, evenals om reden van vereenvoudiging, om dit onderdeel door de WOZ-waarde te vervangen.

Woningprijzen verschillen tussen regio's: de WOZ-waarden in de Randstad zijn bijvoorbeeld hoger dan in de meeste andere landsdelen. Dit heeft te maken met verschillen in druk op de woningmarkt. In de WOZ-waarden zit dit verschil in schaarste verdisconteerd. In het huidige WWS wordt door middel van de schaarstepunten apart rekening gehouden met verschillen in gespannenheid tussen regio's. Een dubbelstelling van schaarstepunten en de WOZ-waarde is ongewenst. Om dit te voorkomen moeten de schaarstepunten vervallen. Om de totale huursom gelijk te houden wordt de prijs per punt opgehoogd, zodat de totale huursom gehandhaafd blijft. Ik merk daarbij op dat de totale huurruimte onder de maximale huurprijzen en de verdien capaciteit twee verschillende begrippen zijn die niet volledig samenvallen. De verdien capaciteit wordt behalve door de maximale huurprijzen ook beperkt door de marktomstandigheden. In veel regio's kan de maximale huurprijs niet gehaald worden omdat er geen vraag is naar woningen tegen die prijs.

Ook de woonvorm is bij koopwoningen een bepalende factor voor de prijs en daardoor in de WOZ-waarde verdisconteerd. De huidige waardering voor woonvorm in het WWS kent een indeling in eengezinswoning, hoek- of tussenwoning, en appartement, daarbij een onderscheid makend tussen de verdiepingen in een flatgebouw en de eventuele aanwezigheid

van een lift; vervanging door de WOZ-waarde leidt tot beter aansluiten bij de marktwaarde en eveneens tot een duidelijke vereenvoudiging.

De vervanging van de onderdelen woonomgeving en woonvorm, in combinatie met de gelijktijdige afschaffing van de schaarstepunten en ophoging van de puntprijs, betekent dat een substantieel deel van de woningwaardering op basis van de WOZ-waarde is gebaseerd. Zoals gezegd moet het stelsel nog nader worden ingevuld, waarbij de wijze van versleuteling van de WOZ-waarde een belangrijke factor is en bepalend voor de precieze omvang van de effecten, maar zal na versleuteling de WOZ-waarde ca. 25% van de maximale huurprijs gaan bepalen. Op het niveau van de individuele woning kan het effect overigens groter zijn: bij woningen met een hoge WOZ-waarde zal het aandeel van de WOZ-waarde op een hoger niveau liggen, bij woningen met een lage WOZ-waarde zal het aandeel onder dit percentage liggen.

De overige onderdelen van het WWS komen om verschillende redenen minder in aanmerking om door de WOZ-waarde te worden vervangen. Voor oppervlakte is een vervanging op zich denkbaar omdat dit een zwaarwegende factor is in zowel het WWS als de WOZ-waarde, maar een vervanging zou er toe leiden dat de veranderingen in de maximale huurprijzen, zowel op individueel woningniveau als tussen regio's, erg groot worden. Uit een oogpunt van het voorkomen van schokeffecten is dit ongewenst. Het handhaven van de WWS-punten voor de oppervlakte maakt wel dat moet worden voorkomen dat deze factor tweemaal wordt meegeteld, namelijk ook in de WOZ-waarde. Dit kan door niet uit te gaan van de absolute WOZ-waarde maar van de WOZ-waarde per m². De hier gebruikte WOZ-waarde is dan gecorrigeerd voor oppervlakte.

De aanwezigheid van energiebesparende maatregelen en het uitrustingsniveau van de woning komen niet goed in de WOZ-waarde tot uitdrukking. Dit pleit ervoor om de onderdelen energieprestatie en keuken en sanitair te handhaven. Temeer omdat verhuurders hiervoor investeringen doen die terugverdiend moeten kunnen worden. De energieprestatie is bovendien pas recentelijk in het WWS opgenomen, na een zorgvuldig traject waar de landelijke organisaties van huurders en verhuurders intensief bij waren betrokken.

De zorgkoepels (Actiz, VGN, GGZN) pleiten er voor om te waarborgen dat zorgvoorzieningen in huurwoningen kunnen worden terugverdiend. Dit geldt zowel voor voorzieningen die zijn aangebracht in woningen als voor voorzieningen in zorgcentra, waar in het kader van het scheiden van wonen en zorg wooneenheden in de nabije toekomst middels het WWS zullen worden gewaardeerd. Het huidige WWS kent de volgende voorzieningen: de op kosten van verhuurders aangebrachte voorzieningen leiden nu tot een verhoging van de maximale huurprijs met 1 punt per investering van € 226,89. Voor serviceflats geldt onder voorwaarden een opslag van 35% op de normale maximale huurprijs. De zorgkoepels geven aan dat de voorwaarden voor de 35% opslag zouden moeten worden heroverwogen. Uit de gesprekken met de zorgkoepels is eveneens naar voren gekomen dat veel zorgaanbieders onbekend zijn met de reeds bestaande mogelijkheden. In de komende maanden zal daarom worden gezien of een aanpassing nodig is.

Periodieke fluctuaties in maximale huurprijzen

De opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt ertoe dat de maximale huurprijs van woningen periodiek kan gaan wijzigen. Het kabinet acht fluctuaties in de maximale huurprijzen gewenst, omdat deze de veranderingen in marktvoorkeuren weerspiegelen. Een stijging van de WOZ-waarde kan leiden tot een hogere maximale huurprijs. Als de maximale huurprijs stijgt kan ook de feitelijk betaalde huurprijs verder

stijgen, maar jaarlijks niet meer dan met de wettelijke toegestane huurverhoging. Wanneer de maximale huurprijs daalt vanwege een lagere WOZ-waarde, dan zal dit in veel gevallen geen gevolg hebben omdat bij de meeste woningen de feitelijke huurprijs een stuk onder de maximale huurprijs ligt. In een aantal gevallen zal de daling echter zodanig zijn dat de maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs komt te liggen. De huurprijsregulering geeft huurders dan de mogelijkheid om een huurprijsverlaging voor te stellen aan de verhuurder, tot het niveau van de lagere maximale huurprijs, eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie.

Deze verlaging vindt het kabinet gerechtvaardigd. Belangrijke overwegingen hierbij zijn de systematiek van de huurprijsregelgeving en het uitvoeringsaspect. Op basis van de huurprijsregelgeving (het WWS) kan voor elke woning één maximale huurprijs worden afgeleid. Deze geldt voor zowel nieuwe verhuringen als bij zittende huurders. Wanneer voor zittende huurders de oude maximale huurprijs zou blijven gelden dan wel in stappen zou worden afgebouwd, dan zouden voor de betreffende woning dus twee maximale huurprijzen gelden, één die geldt als er een nieuwe huurder komt, en één die geldt voor de zittende huurder. Er zou dan een rechtsongelijkheid zijn tussen zittende en nieuwe huurders. Ook zou dit in de uitvoering tot complicaties leiden omdat de huurcommissie dan twee maximale huurprijzen zou moeten bepalen, een actuele en een die in het verleden gold. Bovendien is in incidentele gevallen niet uitgesloten dat de maximale huurprijs als gevolg van de ontwikkeling van de WOZ-waarde een aantal jaren achtereen daalt. De vraag doet zich dan voor welke maximale huurprijs geldig is. Een andere overweging is dat het aantal gevallen waarin een daling van de maximale huurprijzen ook daadwerkelijk kan leiden tot een lagere feitelijke huurprijs, naar inschatting relatief gering is. Dit komt omdat de meeste huurprijzen op enige afstand van de maximale huurprijzen liggen.

Als gevolg van de stijging of daling van de maximale huurprijzen zal een deel van de gereguleerde woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen, terwijl omgekeerd geliberaliseerde woningen onder de liberalisatiegrens kunnen komen. Voor lopende huurcontracten zal dit geen effect hebben, de status bij aanvang van het huurcontract geldt gedurende de gehele looptijd van het contract. Bij nieuwe verhuringen is echter de maximale huurprijs zoals die op dat moment geldt van toepassing, zodat alleen woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ook geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. De stelselwijziging zal op een zodanige wijze worden vormgegeven dat de totale huurruimte en ook het aantal 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.

Door uw Kamer is een motie Monasch / Visser (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34) aangenomen, waarin de regering wordt verzocht in de vormgeving van het nieuwe systeem van woningwaardering er rekening mee te houden dat door beleggers nieuw gebouwde woningen in het geliberaliseerde segment ook in veranderende omstandigheden onderdeel blijven uitmaken van de voorraad in de vrije huursector. In de praktijk zal het weinig voorkomen dat nieuw gebouwde woningen overgaan van het geliberaliseerde gebied naar het gereguleerde gebied. De meeste nieuwe woningen hebben een hoog voorzieningenniveau en dus ook een hoog puntental. Verder bouwen beleggers vooral in gebieden met een hoge marktpotentie, waardoor de WOZ-waarde van de nieuwgebouwde woningen doorgaans relatief hoog is. De fluctuaties in de WOZ-waarde en

de daarmee verbonden mogelijke verlaging van de maximale huurprijzen, zullen daarom meestal niet ertoe leiden dat woningen uit de vrije sector terugvallen naar het gereguleerde gebied. Niettemin wil het kabinet in deze tijd van economische terugslag waarvan ook de bouwsector te lijden heeft, beleggers meer zekerheid bieden door het mogelijk te maken dat de woning gedurende een periode van 10 jaar geliberaliseerd verhuurd kan worden, ook wanneer de maximale huurprijs daalt onder de liberalisatiegrens. De wijze waarop de nieuwgebouwde woningen die het betreft voor huurders herkenbaar moeten worden gemaakt en de termijn waarop de regeling moet gelden, zullen in de komende uitwerkingsfase nader worden ingevuld.

Overwegingen van huurder- en verhuurderorganisaties

Het kabinet heeft zich er voor ingespannen om, binnen de eigen doelstellingen en de randvoorwaarden van het Woonakkoord, een zo breed mogelijk draagvlak bij huurders en verhuurders voor de modernisering van het WWS te krijgen. Uit de gesprekken kwam naar voren dat de organisaties van huurders en verhuurders het over een aantal uitgangspunten eens zijn:

- Het WWS moet een gecombineerd stelsel zijn van objectieve factoren en WOZ-waarde, waarbij het aandeel van de WOZ-waarde zodanig moet zijn dat schokeffecten worden voorkomen.
- Ook de wijze van versleuteling van de WOZ-waarde moet schokeffecten voorkomen.
- Investerings die verhuurders doen en hebben gedaan in de kwaliteit van woningen moeten kunnen worden terugverdiend.
- Locatie is nu slecht in het WWS opgenomen en hier is een duidelijke verbetering haalbaar.

Een gezamenlijke voorkeursvariant is evenwel niet mogelijk gebleken. De belangrijkste discussiepunten betreffen de totale maximale huursom, de vraag of er sprake moet zijn van huurdaling of huurbevrozing en de vraag of geliberaliseerde woningen moeten terugvallen naar het gereguleerde gebied.

De totale maximale huursom

In het Woonakkoord is als randvoorwaarde opgenomen dat de aanpassing van het WWS niet mag leiden tot een beperking van de verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau of andere schokeffecten. De verdien capaciteit wordt bepaald door de ruimte die de maximale huurprijzen bieden. De schaarstepunten leveren een belangrijke bijdrage aan deze ruimte, bovendien in gebieden met de grootste marktpotentie.

De Woonbond is tegen de schaarstepunten en vindt dat deze punten en de daarbij ingerekende huurruimte zonder compensatie uit het systeem gehaald moeten worden. Naar mening van de Woonbond moet er niet alleen oog zijn voor de verdien capaciteit van verhuurders maar ook voor de betaalbaarheid voor huurders.

De verhuurderorganisaties willen de totale verdien capaciteit behouden, inclusief de waarde van de reeds in bepaalde gebieden toegekende schaarstepunten. Zij spreken een voorkeur uit voor een variant waarbij de WWS-onderdelen woonomgeving, de schaarstepunten en woonvorm worden vervangen door de individuele WOZ-waarde per vierkante meter. Deze variant geeft iets andere effecten dan de door het kabinet gekozen variant. Aedes, IVBN en Vastgoed Belang hebben een voorkeur voor de deze variant, omdat zij van mening zijn dat deze leidt tot een betere herverdeling van de verdien capaciteit en ook beter aansluit bij de gekozen systematiek van de WOZ-waardering in het WWS.

Om reden van draagvlak en balans tussen de belangen van huurders en verhuurders kiest het kabinet ervoor de schaarstepunten te laten vervallen in combinatie met de genoemde correctie van de puntprijs.

Hurdaling of huurbevrozing

IVBN en Vastgoed Belang willen in het geval dat een lagere WOZ-waarde ertoe leidt dat de maximale huurprijs onder de feitelijk betaalde huurprijs komt te liggen, dat bij lopende contracten geen huurdalings optreden. Zij wijzen er daarbij op dat een verhoging in één keer van de feitelijke huurprijs naar het niveau van de maximale huurprijs ook niet mogelijk is als gevolg van de maximale wettelijke huurstijging.

De Woonbond wil dat er meteen een huurdaling plaatsvindt, omdat anders gesanctioneerd wordt dat een feitelijke huurprijs boven de maximale huurprijs ligt, wat in strijd is met de systematiek van de huurprijsregelgeving.

Het kabinet kiest vanwege de rechtsgelijkheid en om reden van een werkbare uitvoering er voor om de feitelijke huurprijzen te laten dalen als de WOZ-waarde daar aanleiding voor geeft. Het gaat naar inschatting bovendien om een relatief gering aantal woningen.

Geliberaliseerde woningen

IVBN en Vastgoed Belang willen dat woningen die thans geliberaliseerd zijn altijd geliberaliseerd verhuurd kunnen blijven, ook wanneer de maximale huurprijs in de toekomst onder de liberalisatiegrens komt te liggen. IVBN en Vastgoed Belang wijzen er op dat een mogelijke terugval van woningen vanuit beleggingstechnisch perspectief onwenselijk is. Tevens herinneren zij aan de hiervoor besproken motie Monasch / Visser. IVBN en Vastgoed Belang willen verder dat ook woningen die nu in potentie geliberaliseerd kunnen worden maar dat nog niet zijn, in de toekomst geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. De afbakening van deze groep zou door middel van een accountantsverklaring dan wel een register waar de adressen in zijn op genomen moeten plaatsvinden. Overigens is Vastgoed Belang van mening dat de markt voor huurwoningen volledig geliberaliseerd moet worden, te beginnen bij de particuliere sector. Aedes en Woonbond willen dat geliberaliseerde woningen terug moeten kunnen vallen, net zoals omgekeerd gereguleerde woningen naar het geliberaliseerde gebied kunnen gaan bij een positieve WOZ-waarde ontwikkeling.

Ook hier kiest het kabinet om reden van rechtsgelijkheid en om reden van een werkbare uitvoering voor het consequent volgen van de ontwikkeling van de WOZ-waarde, dat wil zeggen dat bij bestaande woningen net als nu het geval is bij nieuwe huurcontracten de maximale huurprijs bepaalt of een woning in het geliberaliseerde gebieden verhuurd kan worden of niet.

WWS voor onzelfstandige wooneenheden

Het WWS voor zelfstandige woningen verschilt van dat voor onzelfstandige wooneenheden. Om reden van de beperkte tijd is in de afgelopen maanden alleen gewerkt aan voorstellen voor het WWS voor zelfstandige woningen. Een complicerende factor bij onzelfstandige eenheden is bovendien dat daar geen WOZ-waarde voor wordt vastgesteld. Vanuit Vastgoed Belang en Kences is er echter op gewezen dat het wenselijk is om ook het WWS voor onzelfstandige eenheden aan te passen. Daarbij noemden zij met name de waardering van investeringen in energiebesparende maatregelen. Vastgoed Belang wil het initiatief nemen voor een overleg met Kences, de studentenvakbond Lsvb en de Woonbond over een nieuwe waardering voor onzelfstandige wooneen-

heden. Bezien zal worden of een aanpassing daadwerkelijk nodig is, de uitkomsten van het genoemde overleg zullen daarbij worden betrokken.

Slot

Met voorliggende voorstel voor wijziging van het WWS krijgen de consumentenvoorkeuren voor bepaalde woningen beter een plek in het stelsel dan thans het geval is. Dat zal de werking van de woningmarkt ten goede komen. De wijziging heeft voor zowel huurders als verhuurders gevolgen, waarbij gegeven de randvoorwaarden uit regeerakkoord en woonakkoord naar oordeel van het kabinet zoveel mogelijk recht is gedaan aan de belangen zoals benoemd door de sectorpartijen.

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

Bijlage

Het aantal huurpunten in de gereguleerde huursector per 2012 bedraagt gemiddeld 136 punten. Gereguleerde particuliere huurwoningen hebben gemiddeld genomen 6 huurpunten meer dan gereguleerde corporatiewoningen. Het aantal WWS-punten dat in het voorstel voor aanpassing van het WWS in de brief wordt vervangen door de WOZ/m² bedraagt gemiddeld ca. 30 punten.

Tabel 1. Opbouw (gemiddeld) huurpunten gereguleerde huursector per 2012.

| | Huurpunten totaal | Huurpunten woonom- geving | Schaarste- punten | Huurpunten woonvorm |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------|
| Corporaties | 135 | 15 | 6 | 8 |
| Part. verhuurders | 141 | 19 | 7 | 7 |
| Totaal | 136 | 16 | 6 | 8 |

Bron: WoON2012, bewerking ABF.

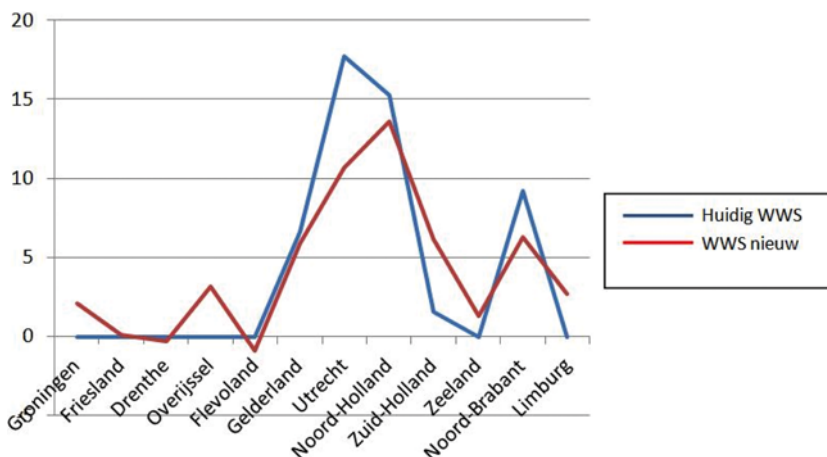
Tabel 2. Huurpunten (gemiddeld) in het huidige WWS en nieuw WWS.

| | WWS voor invoering schaarstepunten | huidig WWS | WWS nieuw ¹ |
|---------------|---------------------------------------|------------|------------------------|
| Groningen | 132 | 132 | 134 |
| Friesland | 138 | 138 | 138 |
| Drenthe | 139 | 139 | 139 |
| Overijssel | 140 | 140 | 143 |
| Flevoland | 146 | 146 | 145 |
| Gelderland | 139 | 145 | 144 |
| Utrecht | 125 | 143 | 136 |
| Noord-Holland | 118 | 133 | 132 |
| Zuid-Holland | 126 | 128 | 132 |
| Zeeland | 136 | 136 | 137 |
| Noord-Brabant | 135 | 145 | 142 |
| Limburg | 138 | 138 | 141 |

¹ Huurpunten opgehoogd met 5% om punten vergelijkbaar te maken met huidige stelsel i.v.m. gewijzigde puntprijs.

Bron: WoON2012, bewerking ABF.

In onderstaande grafiek is het huidige WWS en nieuwe WWS afgezet tegen WWS voor invoering van schaarstepunten.



Voorkeursvariant.

Vervanging van de huurpunten voor woonomgeving en woonvorm door de WOZ-waarde per vierkante meter van een woning. De schaarstepunten worden uit het puntenstelsel gehaald waarbij de prijs per punt zodanig wordt opgehoogd dat de verdien capaciteit landelijk gemiddeld genomen gelijk blijft.