

Vergaderjaar 2010–2011

27 926

Huurbeleid

Nr. 163

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 juni 2011

In het Algemeen Overleg met uw Kamer op 18 mei 2011 (Kamerstuk 27 926, nr. 162) is het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte ter uitwerking van het voornemen inzake het verhogen van het aantal WWS-punten (Kamerstuk 27 926, nr. 157) besproken ter uitwerking van het in de bijlage van het regeerakkoord opgenomen voornemen: «Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25-punten, afhankelijk van de WOZ-waarde». In dit overleg kwam met name de wens uit uw Kamer naar voren, om een uitwerking die nauwer aansloot bij het regeerakkoord door in het ontwerpbesluit deze 25 extra punten toe te spitsen op de WOZ-waarde.

In onderstaande figuur is het gebied aangegeven met de 10 zogenaamde COROP-gebieden met de hoogste WOZ-waarde. Er zijn 40 COROP-gebieden, dus dit betreft het kwart met de hoogste WOZ-waarde. Dit betreft de WOZ-waarde van zowel huur- als koopwoningen. Een Corop-gebied is een gebiedsindeling die door het CBS gebruikt wordt om de dagelijkse arbeids- woningmarkten te benaderen. De indeling is vastgesteld op basis van pendelstromen. Elk Corop-gebied is een samenvoeging van gemeenten en volgt de provinciegrenzen.

Figuur 1: 10 COROP-gebieden met de hoogste WOZ-waarde



De uitwerking van de maatregel van het regeerakkoord die mij voor ogen staat is dat vooral in dat schaarstegebied extra WWS-punten kunnen worden toegekend afhankelijk van de gewildheid van de woning. De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen in het schaarstegebied bedraagt ca. € 215 000. De berekening van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter geeft aan dat het hier gaat om circa € 2 900 per m² voor een huurwoning. Dat laatste is een betere indicator voor de gewildheid van de woning dan de WOZ omdat de oppervlakte zeer bepalend is voor de absolute hoogte van de WOZ-waarde. Uitgaande van de absolute WOZ-waarde komt bijvoorbeeld het gebied rond Amsterdam op de 9^e plaats, maar per vierkante meter komt het op de eerste plaats. Dat komt omdat de woningen in Amsterdam relatief klein zijn.

Ik wil de maatregel zo vormgeven dat een huurwoning met een gelijke of lagere WOZ-waarde per m² dan het gemiddelde met 15 extra WWS-punten kan worden gewaardeerd. Een woning met een WOZ-waarde per m² hoger dan het gemiddelde kan met 25 extra WWS-punten worden gewaardeerd.

Ter verduidelijking van de systematiek dient het volgende voorbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voorbeeld uitgaat van een gemiddelde WOZ-waarde van € 2 900 in het schaarstegebied.

Voorbeeld: woning in het schaarstegebied (bijvoorbeeld Amsterdam)

WOZ-waarde van de woning = € 200 000
Oppervlakte = 50 m²

De WOZ-waarde per m² van deze woning bedraagt € 200 000 / 50 = € 4 000.

Deze waarde ligt boven de gemiddelde waarde van € 2 900, zodat de maximale huur met 25 punten kan worden verhoogd.

Het in het regeerakkoord opgenomen voornemen inzake de maximaal 25 extra WWS-punten, leidt tot een hogere maximale huur, waardoor bij nieuwe huurovereenkomsten hogere huurprijzen in rekening gebracht zouden kunnen worden. Dat maakt een betere relatie tussen prijs en kwaliteit mogelijk.

Het wordt – ook bij de hiervoor aangegeven uitwerking – echter niet verwacht dat zich overal hogere huurprijzen zullen voordoen. In veel gevallen wordt de maximale huurruimte immers nu al niet benut omdat de marktomstandigheden dat niet toelaten. Daarnaast blijven de corporaties hun taak houden om te zorgen voor betaalbare woningen voor de doelgroep, en kunnen er tussen gemeenten en corporaties afspraken gemaakt worden over de huurstelling van woningen en de bereikbaarheid van de sociale voorraad voor de doelgroep.

Ik zal de voorgehangen algemene maatregel van bestuur in deze zin zo snel mogelijk aanpassen en voor advies voorleggen aan de Raad van State.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner