

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 110**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 18 december 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 12 november 2013 vervolgoverleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 september 2013 inzake de modernisering van het woningwaarderingsstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 86);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 25 oktober 2013 inzake de modernisering van het woningwaarderingsstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 91);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 31 oktober 2013 met de ABF-rapportage Modernisering van het woningwaarderingsstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 95);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 oktober 2013 inzake erratum rapportage ABF Modernisering van het woningwaarderingsstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 92).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Paulus Jansen, Monasch, De Rouwe, Verhoeven en Visser,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 18.00 uur

De **voorzitter**: Dames en heren, ik heropen dit algemeen overleg. 17 oktober jongstleden was de eerste termijn van het AO. Wij zijn nu toegekomen aan de tweede termijn. Ik vermoed dat er nog enkele leden binnenkomen. Ik hoorde hakken. Daarom dacht ik dat mevrouw Visser er al aankwam, maar het kunnen ook andere mensen zijn. Het was een misinterpretatie. Daarom begin ik bij iemand met gewone schoenen, de heer Monasch.

Ik heet de mensen op de tribune, de Minister en zijn gevolg en uiteraard ook de leden welkom. Ik zie dat mevrouw Visser binnenkomt. Welkom, mevrouw Visser. U mag wat ons betreft aansluiten waar u wilt. Het woord is als eerste aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): U hebt goed aangevoeld wat er op komst was, voorzitter.

Voorzitter. In eerste termijn hebben we een uitvoerig debat met elkaar gevoerd. We hebben verschillende aspecten besproken van de varianten. Daarna is er nog een stuk toegezonden dat we in eerste termijn nog niet hadden. Het gaat om de varianten die door ABF waren doorgerekend. Het betrof varianten waarbij er bepaalde aannames waren die wat ons betreft nog steeds ter discussie staan. Daarom wil de Partij van de Arbeid de Minister verzoeken om de partijen in de gelegenheid te stellen om een voorstel te doen voor een aantal varianten. De Partij van de Arbeid wil die varianten graag doorgerekend zien. Ons verzoek is om bijvoorbeeld in een schriftelijke procedure voor donderdag aanstaande aan te geven welke varianten partijen doorgerekend willen hebben. Vanzelfsprekend staat het elke partij vrij om te kiezen welke uitgangspunten zij hanteert. Dat bindt of committeert de Minister op geen enkele manier aan wat voor doorrekening dan ook. Er zijn een aantal varianten die niet in het ABF-rapport zitten, maar die wij wel graag doorgerekend willen zien. Is dat mogelijk? Dit verzoek is het belangrijkste onderdeel van mijn tweede termijn. Ik laat het vanzelfsprekend over aan de Minister wanneer zo'n doorrekening kan plaatsvinden en wanneer we een heropening van dit debat dan wel een nieuw AO plannen om daar met elkaar over te praten.

Het tweede onderdeel ligt enigszins in het verlengde van het eerste onderdeel. In een recente editie van Cobouw is verwezen naar een rapport van RIGO over deze materie. Ik dacht dat er wel naar wordt verwezen in de brief, maar de Kamer heeft dat rapport niet ontvangen. Wij zouden graag zien dat de Minister dit toezendt aan de Kamer. Mijn verzoek is om daar ook een oordeel over te geven. Wat ons opviel aan het stuk waarin werd gerefereerd aan het rapport van RIGO, was dat echt werd ingegaan op een vergaande vereenvoudiging van het stelsel. Het is niet het enige uitgangspunt, maar een van de uitgangspunten van deze operatie is wel om naar vereenvoudiging te zoeken. We hebben in eerste termijn ook gezegd: is het echt nog nodig om te werken met keukens en de lengte van aanlegbladen? Ik weet niet in welke mate RIGO daar nog op ingaat of niet, maar het aantal elementen is veel beperkter. Kan de Minister dit rapport aan de Kamer sturen, inclusief zijn commentaar daarop? Wat heeft hij daarvan wel overgenomen en wat niet?

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Monasch was in eerste termijn, net zoals de SP-fractie, enigszins ongerust over het risico dat corporaties als reactie op een aantal ontwikkelingen, zoals de verhuurderheffing, misschien meer huizen gaan liberaliseren. Daar heeft hij nu niets over gezegd. Ik heb bij het wetgevingsoverleg over de Wet maatregelen woningmarkt 2014 op dit punt een motie ingediend. Die motie is verworpen, wellicht omdat zij in de ogen van de fractie van de Partij van de Arbeid te stringent was. Is de heer Monasch op geen enkele manier geneigd om te zeggen dat er een vorm van waarborg moet zijn om te voorkomen dat nog meer corporatiewoningen worden geliberaliseerd, bijvoorbeeld middels een eigen voorstel?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik denk dat dit zo'n beetje de kern van mijn inbreng was in eerste termijn. Om beter beslagen ten ijs te komen in dat debat, wil ik graag meer varianten hebben. Vervolgens kunnen we bekijken waar we inhoudelijk op uitkomen. Mijn voorstel is om meer varianten door te rekenen. Dan kunnen we tot een goede besluitvorming komen. Daarnaast vraag ik om een reactie op het rapport waarin voor een verdergaande vereenvoudiging wordt gepleit.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat kan ik mij op zich voorstellen. Het is wel van belang om te weten wat de volgorde der dingen is. Ik begrijp dat de heer Monasch ernaar streeft om voor het VAO die doorrekening te hebben. Mogelijk doet hij dan tijdens het VAO een voorstel.

De heer **Monasch** (PvdA): Als er op basis van wat vandaag wordt gezegd, een VAO komt, vinden wij dat op dit moment een overbodig VAO. Het staat echter eenieder vrij om een VAO aan te vragen. Wij willen graag eerst die varianten hebben. Dan kunnen wij pas een goed oordeel vormen over de manier waarop een en ander er moet uitzien. Dat geldt zowel voor de waarborg waar de heer Jansen aan refereerde als voor de mate van vereenvoudiging. Vervolgens bepalen wij ons standpunt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Met die interruptie heb ik gelijk mijn eerste punt gemaakt. De dreiging dat er nog meer sociale huurwoningen worden geliberaliseerd, is voor de SP-fractie een groot punt van zorg. Ik heb daar niet voor niets een motie over ingediend. Wellicht bevat de gekozen vormgeving niet, maar dan stel ik voor dat degenen die zich ook ongerust maken op dit punt met een alternatief komen. Wij zullen ook bekijken of we mogelijkwijze met een andere variant kunnen komen die op meer steun mag rekenen.

In eerste termijn hebben wij gewezen op het effect van de liberalisatiegrens in het bestaande en het voorgestelde woningwaarderingstelsel. Daardoor is het niet meer mogelijk om nieuwbouwwoningen van meer dan 50 m<sup>2</sup> te realiseren beneden de liberalisatiegrens van het woningwaarderingssysteem. We hebben een alternatief voorgesteld met een gedifferentieerde liberalisatiegrens naar woninggrootte. Daarbij is het uitgangspunt dat de huuropbrengst op basis van 100% puntentelling precies toereikend is om een nieuwbouwwoning kostendekkend te ontwikkelen. Voor oudere woningen wordt de maximale huur dan lager via een verouderingsaftrek. Op dit punt overweeg ik een motie in te dienen, omdat de Minister in ieder geval in eerste termijn geen aanstalten maakte om hier iets mee te doen.

Ik kom op de invoering van de WOZ-waarde als grondslag voor de woningwaardering ter vervanging van de punten voor woningtype en woonomgeving en de Donnerpunten. De Minister zegt dat dit budgettair neutraal gebeurt. Nu we het ABF-rapport hebben gezien, concludeer ik dat dit niet het geval is. Bij de voorgestelde koppeling is geen absoluut plafond gesteld aan het aantal punten voor de WOZ-waarde. De WOZ-waarde zit op dit moment al in een dal. Die is, uitgedrukt in reële

prijzen, bijna 30% lager dan zes jaar geleden. Als de WOZ-waarde «sky high» gaat, gebeurt dat ook met de huur. Dat terwijl de huidige regeling wel een plafond heeft. Dit probleem zou simpel op te lossen zijn door de WOZ-waarde per vierkante meter in tien klassen in te delen en voor de hoogste klasse hetzelfde aantal punten toe te kennen als de huidige maxima voor woningwaardering en woningtype.

De heer Monasch heeft gevraagd om aan te geven welke varianten wij nog graag doorgerekend zouden zien. Ik wil graag dat deze variant nog wordt bekeken. Ook op dit punt overweeg ik overigens een motie in te dienen.

Er is nog een alternatief. Zojuist is dat genoemd door de heer Monasch. Het gaat om een voorstel van RIGO in het rapport Woningwaardering vereenvoudigd. Daarin wordt uitgegaan van slechts vijf parameters voor de bepaling van de huur: een basishuur van € 110, een toeslag van € 60 voor eengezinswoningen, € 3,5 per vierkante meter woonoppervlak, € 20 voor iedere energielabelstap boven G en € 0,08 per WOZ-waarde per vierkante meter. Dat voorstel lijkt de SP-fractie een stuk transparanter dan het houtje-touwtjevoorstel van de Minister. Is de Minister bereid om voor de uitwerking van zijn voorstel nog naar dit alternatief te kijken? Ik vraag hem in ieder geval om te reageren op de argumentatie van RIGO.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Het eerste deel van dit AO heb ik helaas niet kunnen bijwonen. Collega Stientje van Veldhoven heeft het toen voor mij waargenomen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat deed zij voortreffelijk.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat smaakte naar meer.

De heer **Verhoeven** (D66): Dus het smaakte naar meer en het was voortreffelijk. Ik kan dat duiden als een compliment aan mijn collega. Ik krijg hierdoor niet zozeer het gevoel dat mijn collega's vinden dat ik een terugtrekkende beweging zou moeten maken. Het is toen dus hartstikke goed gegaan.

Mijn eerste punt betreft de uitwerking van het puntenstelsel. De Minister heeft al een aantal varianten aan de Kamer laten zien. We hebben toen de doorrekeningen gekregen. We hebben gezien dat de Minister heeft gekozen voor de variant waarbij de schaarstepunten in feite worden verspreid over het hele land. Hij heeft dus gekozen voor een ophoging van alle punten in plaats van de schaarstepunten te vervangen door de WOZ-waarde. Wat zijn de criteria en redenen geweest om deze afweging te maken? Wij zijn ook zeer benieuwd naar de varianten die de heer Monasch zou willen zien. Daar zullen we zelf ook nog wel naar kijken. Er zijn een aantal mogelijke combinaties te bedenken. Volgens mij gaat er nu een zoektocht beginnen naar de beste variant. Ik wil van de Minister in ieder geval duidelijkheid over de reden waarom hij nu kiest voor deze variant.

Mijn tweede punt betreft de studentenwoningen en de zorgwoningen. Het is onze fractie opgevallen dat bij studentenwoningen de maximumhuur gemiddeld gaat stijgen met 5%. Ook bij zorgwoningen kan er een forse stijging zijn van de huur. Kan de Minister aangeven op welke manier hij hiermee omgaat en hoe hij rekening houdt met deze groepen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Inmiddels is het alweer een tijdje geleden dat we de eerste termijn van dit AO hielden. Die eerste termijn sloten we af met het verzoek om meer informatie. Die hebben we ook gekregen. We hebben heel veel tabellen ontvangen met heel veel berekeningen erachter. Bij ons riep dit echter een vraag op. We hebben varianten 4 en 5 gezien. De heer Verhoeven doelde er net ook op. We geven de voorkeur aan marktconformiteit. We vroegen ons de vorige keer

al af waarom daar niet voor wordt gekozen. Nu we ook de andere varianten hebben gezien en de consequenties daarvan, wil ik graag van de Minister horen waarom ook de andere varianten zijn afgevallen op grond van verdien capaciteit, marktconformiteit en vereenvoudiging. Is dat gebeurd vanuit de wens om tot een gedragen compromis te komen tussen alle partijen, waardoor uiteindelijk variant 4 en 5 overbleven? Ik zou graag willen dat een en ander wordt getoetst en dat hierbij wordt gekeken naar de voor- en nadelen van de elementen die ik net noemde. Hierbij spelen ook de randvoorwaarden zoals ze door de Kamer zijn meegegeven bij het woonakkoord. Graag wil ik op dit punt meer duiding. Ik kom op de kantoortransformatie. Daar heb ik de vorige keer ook naar gevraagd. Hoe zorg je ervoor dat daarbij een reële WOZ-waarde tot stand komt? Er zijn immers geen objecten beschikbaar waarmee je een goede vergelijking zou kunnen maken. Dat punt is de vorige keer ook naar voren gekomen. Graag wil ik op dit punt een nadere duiding, ook in relatie tot het woningwaarderingssysteem. In de regio Amsterdam en in andere regio's waar sprake is van economische groei en waar jongeren naartoe trekken, zie je dat niet alleen studenten, maar ook jongeren die aan hun werkzame leven beginnen, bereid zijn om genoeg te nemen met kleinere woonruimtes, mits er dichtbij voorzieningen zijn. Hoe gaat daar in het nieuwe woningwaarderingssysteem rekening mee worden gehouden? Het is belangrijk dat je niet bouwt voor een groep die goed zou kunnen huren in de vrije sector. Die groep is bereid om een goede prijs voor een huurwoning te betalen, maar op grond van het woningwaarderingssysteem vallen die woningen continu onder de sociale huurgrens. Ik wil op dit punt graag een nadere uitwerking.

De heer Monasch had het over varianten die verder uitgewerkt worden. Ik zou graag zien dat hierbij ook de verdien capaciteit zichtbaar wordt. Het valt mij op dat er in de berekeningen en de doorgerekende varianten niet of nauwelijks informatie wordt gegeven over particuliere/commerciële beleggers. De reden hiervoor kan zijn dat die informatie niet is gegeven. In eerste termijn hebben we ook gesproken over de maximale huurprijs die zij kunnen vragen. Ik wil daar graag meer aandacht voor.

Minister **Blok**: Deze laatste vraag is mij niet helder.

Mevrouw **Visser** (VVD): Een van de randvoorwaarden is dat de verdien capaciteit niet mag worden geschaad. Hier hebben we ook een officiële instantie voor, namelijk het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dat kan een aantal doorberekeningen maken. We hebben de tabellen gezien, maar we hebben de doorrekening van de verdien capaciteit van de commerciële dan wel de particuliere beleggers er niet uit kunnen halen. Misschien is die informatie niet voorhanden. Misschien moet er nader onderzoek naar worden gedaan. Dat geef ik dan ook graag mee voor de nadere verkenning. We willen weten wat dit betekent. Ik heb nog een laatste punt, maar ik zag dat de heer Jansen iets wilde zeggen.

De **voorzitter**: U creëert zelf ruimte. Dat is collegiaal.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mevrouw Visser had het over kleine woningen. Ik begrijp dat zij bang is dat het nieuwe woningwaarderingssysteem te weinig ruimte biedt om in die regio's kostendekkend nieuwbouwwoningen te bouwen. Waarop is die angst gebaseerd?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ook met het voorliggende voorstel, maakt de woonoppervlakte een groot deel uit van de punten. De woonoppervlakte is dus ook van grote invloed bij de puntentoekenning. In de regio Amsterdam heb je eigenlijk geen uitbreidingsmogelijkheden meer en moet je vooral binnenstedelijk bouwen. We hebben het al gehad over

kantoortransformatie. Daarbij is er sprake van kleinere ruimtes. Mensen zijn bereid om daar een goede prijs voor te betalen. Het woningwaarderingsstelsel moet dat niet tegenwerken. Als de oppervlakte een belangrijke rol blijft spelen, zal dit niet tot uiting komen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb in mijn geheugen nog het recente voorbeeld van het project van Maxx in Utrecht. Dat project betrof meer dan 1.000 eenheden in deze categorie. Het gaat om eenheden tussen de 15 m<sup>2</sup> en 40 m<sup>2</sup>. In het oude woningwaarderingsstelsel was de huur van de eenheden van 40 m<sup>2</sup> al € 650 à € 660, dus net onder de huurtoeslaggrens. Dat betekent dat de huren in Amsterdam in het nieuwe stelsel al ver boven de huurtoeslaggrens zitten. Is zelfs zo'n huur in de ogen van de VVD nog te laag om kostendekkend te zijn?

Mevrouw **Visser** (VVD): Volgens mij moet je bouwen op basis van de vraag vanuit de markt. Als mensen het kunnen betalen en er vraag is naar kleinere woonruimtes die dicht bij voorzieningen liggen, dan moet die vraag in het woningwaarderingsstelsel worden vertaald naar een bepaalde beloning. Je moet door het woningwaarderingsstelsel niet belemmerd worden om in dit soort woonruimtes, waar mensen op zitten te wachten, te investeren. Die belemmering wordt veroorzaakt door het feit dat je je investering niet rendabel kunt maken. Ik weet niet hoe het gaat uitpakken. Bijvoorbeeld in de regio Utrecht zouden de prijzen ook naar beneden kunnen gaan. Juist in stedelijke gebieden zijn jongeren bereid om genoeg te nemen met een kleinere woonruimte, mits er dichtbij voorzieningen zijn. Zij kunnen die woonruimte ook betalen. Dit is voor ons een belangrijk uitgangspunt. Ik geef het ook mee voor de verdere uitwerking. Als je blijft kiezen voor een woningwaarderingsstelsel waarvan de oppervlakte een heel belangrijk onderdeel is, dan vallen die kleinere woonruimtes onder de liberalisatiegrens. Dat is volgens mij niet de bedoeling. Zo kan deze opmerking worden opgevat. Ik kom op mijn laatste punt. We zijn hier de vorige keer, in eerste termijn, over begonnen. Bij een eventuele daling van de WOZ-waarde kan direct een huurverlaging worden doorgevoerd. Wij zouden dat graag anders zien. In het kader van het energiecertificaat, dat twee jaar geleden is doorgevoerd in het woningwaarderingsstelsel, is destijds gekozen voor huurbevrozing en niet direct voor huurverlaging. In het voorliggende voorstel wordt er wel voor gekozen om direct over te gaan tot huurverlaging in plaats van huurbevrozing. Waarom wordt er nu voor gekozen om het op deze wijze te doen? Ik zou dit willen koppelen aan de verdien capaciteit van de verhuurders.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb een vraag ter verduidelijking. De VVD pleit altijd heel veel voor marktconformiteit. Wij denken zelf dat je die moet begrenzen in de volkshuisvesting, anders jaag je veel groepen de stad uit en kunnen zij er niet meer in komen. Dat is natuurlijk een onderdeel van dit debat. Als je toch zo op marktconformiteit gaat zitten, waarom zou je de huren dan niet verlagen als dat volgens het puntenstelsel aan de orde is? Waarom laat je de markt dan opeens niet zijn werk doen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Als je dat doet, mag je ook aan de bovenkant marktconformiteit toestaan. Dat gebeurt echter niet met dit wetsvoorstel. De marktconformiteit wordt immers begrensd. Dat is precies ons punt. De heer Monasch zegt dat de VVD meer marktconformiteit wil. Dat klopt, maar we begrenzen de marktconformiteit nog steeds aan de bovenkant. Daarom wordt een en ander niet totaal marktconform. De verdien capaciteit als randvoorwaarde is voor ons een belangrijk uitgangspunt, ook in de uitwerking. We willen de huurverlaging dan ook graag gerelateerd zien aan de verdien capaciteit. Natuurlijk is het mogelijk dat de huur in

bepaalde gebieden wordt verlaagd. Maar waarom is twee jaar geleden gekozen voor huurbevrozing en nu niet? Die vraag stel ik aan de Minister. Ik hoor graag zijn reactie daarop.

De **voorzitter**: Het is slim dat u dat vraagt via een interruptie. Ik vraag u beiden om het kort te houden.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp die beperking, maar bij mevrouw Visser is er geen sprake van een beperking. Zij zegt gewoon: dan gaan we niet dalen. Ik kan haar voorstel zo interpreteren dat voor de VVD de mogelijkheid bestaat dat de huren wel enigszins naar beneden gaan. Dit in tegenstelling tot wat mevrouw Visser eerder zei, namelijk dat de huren bevroren moeten worden tot op het niveau waarop ze zich op dat moment bevinden.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik snap de vraag niet helemaal, mijnheer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Als je de stijging wilt beperken – dat doen we ook – dan begrijp ik dat je de daling ook wilt beperken; dat is logisch. Maar mevrouw Visser wil de daling niet beperken. Zij wil de huur op dat moment bevroren. Zij wil die neerwaartse beweging er niet in hebben, en dat bevreemdt mij.

Mevrouw **Visser** (VVD): De heer Monasch vertaalt mijn woorden op zijn manier. Ik heb gezegd dat ik het heel vreemd vind dat de verhuurder een huurstijging niet mag doorvoeren en dat die begrensd is, maar dat hij wel direct wordt gedwongen om een huurdaling door te voeren op grond van de WOZ-waarde. Als de WOZ-waarde stijgt, begrenzen we de huurstijging. Dan geldt de afgesproken maximale huurprijsstijging. Hierbij is dus geen sprake van marktwerking. Maar als de WOZ-waarde daalt, moet de verhuurder de huurdaling wel direct doorvoeren. Daarop hebben wij kritiek. We horen graag een reactie van de Minister op dit punt. Ik ben nog niet zover dat ik de conclusie van de heer Monasch over mijn woorden deel. Wij zijn hier nog steeds kritisch over. We zijn benieuwd naar de uitwerking.

De **voorzitter**: Ik heb begrepen dat de Minister direct kan antwoorden.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Monasch suggereerde om in een schriftelijke procedure nog een aantal vragen voor te leggen. De Kamer gaat zelf over de schriftelijke procedures, maar ik ben graag bereid om de varianten die de Kamer aan mij voorlegt, te beoordelen en waar mogelijk door te rekenen. Daarbij zal ik dan wel aangeven hoe dit zich naar mijn mening verhoudt tot de randvoorwaarde van de verdien capaciteit, die zowel in het woonakkoord als in mijn afspraak is opgenomen, en tot de randvoorwaarde dat er geen schokeffecten zijn. Ik vind het wel zuiver om daarbij de huurders- en verhuurdersorganisaties te raadplegen. De Kamer is vrij in haar eigen overwegingen. Ik heb ook bij deze berekeningen laten zien hoe het veld – zoals we dat zo mooi noemen – erin zit. Daarom vind ik het logisch dat ik die organisaties raadpleeg bij de berekeningen die de Kamer vraagt. Dat zal wat extra tijd vragen, maar volgens mij is het beeld dan ook compleet.

De **voorzitter**: U hebt het over «wat extra tijd». Wat kunnen wij verwachten?

Minister **Blok**: Voor de jaarwisseling worden de doorrekeningen verstuurd, inclusief mijn waardering van de randvoorwaarden en de reacties van huurders- en verhuurdersorganisaties. Ik heb ook een tijdlijn

voor ogen bij het aanpassen van het woningwaarderingstelsel. Voor de zomer kan ik een Algemene Maatregel van Bestuur aan de Kamer voorleggen. De ingangsdatum zou dan 1 januari 2015 zijn. Daarbij hoort dan ook een aanpassing van de Wet waardering onroerende zaken. Een wet vraagt natuurlijk ietsje meer tijd. Daarom mikken we op 1 januari 2015. In dat tijdschema past wat mij betreft een extra vragenronde. Ik kan daarin ook een reactie meenemen op het voorstel dat in Cobouw werd genoemd. Volgens mij gaat het om het voorstel dat de G32 heeft gedaan. De G32 heeft dat voorstel overigens teruggetrokken na de doorrekening. Ik kan dat zelf ook nog een keer langs de meetlat leggen die ik net heb genoemd, maar ik weet dat de G32 de effecten toch te heftig vond. De heer Jansen sprak, net als in eerste termijn, zijn zorgen uit over de verdere liberalisatie. Dit betreft een van de vragen waarnaar wordt gekeken. Wat mij betreft wordt dit ook gedaan bij de andere varianten die voorliggen. Ik heb al eerder aangegeven dat er macro geen veranderingen optreden in de varianten die ik heb laten zien. Lokaal zijn er wel veranderingen op het gebied van de mogelijkheden om te liberaliseren, maar landelijk verandert het percentage niet. Dat past weer in het kader van geen schokeffecten. Maar ook andere varianten kunnen daarop worden beoordeeld.

De heer Jansen noemde zelf ook een variant. Vorige keer hebben we het daar ook kort over gehad. Hij sprak over verouderingspunten. Hij noemde ook een systeem met 100 punten waaruit nieuwbouwkosten gefinancierd kunnen worden. Mijn suggestie is dat de heer Jansen die varianten voorlegt als er nog een schriftelijke vragenronde is. Dan kan ik daar inhoudelijk op ingaan.

De heer Jansen sprak ook zijn zorgen uit over het feit dat er geen plafond zit in de WOZ-waardering. De punten worden wel jaarlijks geïndexeerd. Het toenemen van de zwaarte van de punten is geen automatisme. Het gaat om een beslissing van de Minister. Het is dus wel een politieke beslissing, maar er zit nog een veiligheidsklep in.

De heer **Paulus Jansen** (SP): We zouden er ook voor kunnen kiezen om de oorspronkelijke plafonds in de punten voor woningtype en woonomgeving en de Donnerpunten te vervangen door een nieuw plafond voor de WOZ-waarde. We kunnen dan met klassen gaan werken. Dan is die jaarlijkse exercitie niet nodig en hebben we in wezen dezelfde veiligheidsklep ingebouwd. Waarom kiest de Minister daar niet voor?

Minister **Blok**: Mijn suggestie is dat de heer Jansen dat in de schriftelijke vragenronde nog eens precies voorlegt. Hiermee worden immers een aantal knoppen geïntroduceerd. Dan kan ik ook preciezer laten zien wat de effecten zouden zijn.

De **voorzitter**: Prima. We gaan zo dadelijk na uw betoog bekijken hoe we dit gaan doen.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Verhoeven vroeg waarom ik, gelet op de varianten die nu voorliggen, heb gekozen voor de variant waarbij de schaarstepunten niet in de WOZ-waarde zijn opgenomen, maar verspreid worden. De reden daarvoor is dat ik, binnen de afgesproken randvoorwaarden van geen schokeffecten en geen aantasting van de verdien capaciteit, heb gekeken naar het draagvlak bij huurders- en verhuurdersorganisaties. Over het algemeen prefereerden verhuurdersorganisaties de variant waarbij de schaarstepunten zijn opgenomen in de WOZ-waardering. De Woonbond wilde dat juist niet. Afwegend het belang van acceptatie en het belang van de randvoorwaarden «geen beperking van de verdien capaciteit» en «geen schokeffecten», heb ik gekozen voor de variant die de grootste gemene deler is van de reacties uit het veld.



De heer Verhoeven vroeg of kleinere woningen, zoals studentenwoningen, een huurstijging van 5% kunnen ondergaan. Dat is het spiegelbeeld van de vraag van mevrouw Visser: hoe zorgen we ervoor dat kleinere woningen rendabel gebouwd kunnen worden in schaarstegebieden? Of er sprake is van een stijging in de orde van grootte van 5%, hangt af van de precieze manier waarop je de indeling in klassen maakt in het nieuwe woningwaarderingssysteem. Vervolgens is het wel de vraag wat je wilt bereiken. Welk effect wil je bereiken bij kleinere zelfstandige woonruimten? Onzelfstandige studentenwoningen ondervinden namelijk geen effect van dit voorstel. Wil je gaan voor de variant van mevrouw Visser, waarbij er juist een stimulans is om te investeren? Dan zul je de WOZ-component zwaar moeten laten wegen. Wil je het prijzeffect bij bestaande zelfstandige woonruimte beperken, dan zul je een wat ruimere klassenindeling aan de onderkant moeten maken. Ik heb overigens ook de brief gelezen van de studentenhuisvesters, die op dit punt hun zorgen uitspreken. Voor de verhuurder van bestaande woonruimte geldt, zeker als die verhuurder een woningcorporatie is, dat het puntenstelsel alleen de ruimte aangeeft. De leden van Kences zelf kunnen dus zeggen: we gaan dit niet toepassen op onze bestaande woonruimte.

Mevrouw Visser ging in op hetzelfde punt als de heer Verhoeven: waarom is er gekozen voor deze variant en niet voor de variant waarbij de schaarstepunten op een andere manier werden toebedeeld? Zij vroeg ook waarom ik niet verder ben gegaan met de andere varianten in dit rapport. Over het algemeen laten die varianten grotere schokeffecten of grotere effecten op de verdien capaciteit zien. Ik vind dat die varianten niet aan deze twee randvoorwaarden voldoen.

Mevrouw Visser heeft gevraagd om nog meer marktconformiteit in het woningwaarderingssysteem mee te nemen. Ik neem aan dat dit een van de componenten is die in de schriftelijke vragen terugkomt.

Bij kantoortransformatie is de WOZ-waardering niet gebaseerd op de woonbestemming maar uitsluitend op het kantoor. Hoe zorgen we ervoor dat bij kantoortransformatie wel sprake is van een logische WOZ-waardering? Dat is een terechte vraag. Ik vind dat we in het uiteindelijke model in feite een forfaitaire keuze moeten maken, waarbij we een WOZ-waardering kiezen die is gebaseerd op het gebruik als woning en niet meer op het gebruik als kantoor. Ik vind het van belang dat er helderheid is voor de investeerder. Dit zal dus in het uiteindelijke voorstel zitten.

De gevolgen voor de verdien capaciteit van de particuliere verhuurder zullen wij zo veel mogelijk laten zien. Daar zijn wat minder gegevens over beschikbaar dan over de situatie bij woningcorporaties, maar de vraag is logisch.

Waarom is bij de daling van de WOZ-waarde niet gekozen voor een bevrozing zoals indertijd bij de toekenning van de energiepunten? De toekenning van de energiepunten was voor mijn tijd, maar een Minister wordt staatsrechtelijk geacht een continue factor te zijn. Ik heb dus even aan de echte continue factoren gevraagd wat de reden hiervoor was. Er zouden toen grote schokeffecten zijn geweest als er niet was gekozen voor een verlaging maar voor een bevrozing. Ik voorzie nu geen grote schokeffecten wanneer de marktconformiteit helemaal naar de onderkant wordt vertaald via de WOZ-component. De WOZ-waarde daalt immers niet zo schoksgewijs dat je daarmee een verhuurder in de problemen zou brengen. In Nederland hebben we de traditie om een huurder te beschermen tegen al te grote schokken aan de bovenkant, omdat er ook een grens is aan wat iemand bij een gegeven inkomen aan huurschokken kan opvangen. Daarom ben ik van mening dat een en ander voldoet aan de randvoorwaarde dat er geen grote schokeffecten zijn. Een daling voldoet ook aan de randvoorwaarde van wat meer marktconformiteit. Daarom heb ik het wat asymmetrisch aan de onderkant voorgesteld.

Hiermee denk ik deze vragen beantwoord te hebben, ook in de overtuiging dat we nog een vervolg van dit debat hebben, aangezien we nog een aantal varianten doorrekenen.

De **voorzitter**: Ik bekijk nog even wat we kunnen concluderen. De Minister heeft aangekondigd voor de jaarwisseling met een doorrekening te komen van de varianten op het gebied van de modernisering van het woningwaarderingstelsel, inclusief de reacties van huurders en verhuurders.

Er is gesproken over de optie voor een schriftelijke vragenronde. Ik stel voor dat de Griffie die schriftelijke vragenronde uitzet. Laten we daar volgende week tijdens de procedurevergadering toe besluiten. Hebben de leden nog behoefte aan een VAO?

De heer **Paulus Jansen** (SP): In dit stadium niet. Het lijkt mij verstandig om de schriftelijke beantwoording af te wachten.

De **voorzitter**: Dat is prima. Bij de volgende procedurevergadering komen we hierop terug. Morgen doen wij een voorstel voor de convocatie in verband met de schriftelijke vragenronde. Ik dank de Minister voor zijn beantwoording. Ik dank ook de leden en iedereen die hier aanwezig is.

Sluiting 18.39 uur.