

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 99

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 13 november 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 17 oktober 2013 overleg 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 woningwaarderingstelsel (Kamerstuk 32 847, nr. 86).**

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: Lodders
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Bisschop, Fritsma, Paulus Jansen, Knops, Lodders, Monasch, Van Veldhoven en Visser,

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

Aanvang 18.00 uur

De **voorzitter**: Goedenavond allemaal. Dit algemeen overleg gaat over de modernisering van het woningwaarderingstelsel. Uiteraard heet ik de Minister welkom, evenals de Kamerleden en de toehoorders. Wij zullen tijdens deze vergadering moeten schorsen, omdat er vanavond stemmingen zijn in de plenaire zaal. Wij worden ongetwijfeld ingeseind door de bel. Dan verlaten wij de zaal.

Voor dit algemeen overleg staat twee uur gepland. Er zijn zeven sprekers. Ik stel voor dat iedere spreker vijf minuten spreektijd heeft.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zag vandaag pas hoe weinig tijd we hebben. Ik heb ook al telefonisch laten weten aan de Griffie dat ik twee uur voor dit onderwerp te kort vind. Ik kan niet beloven dat ik mijn betoog in vijf minuten kan afronden. Ik heb niet voor de spiegel geoefend. Het is een heel belangrijk onderwerp. Ik hoop dat hierbij enige clementie wordt betracht. Ik zou zelf eerder denken aan zeven minuten dan aan vijf minuten.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we proberen om uit te gaan van een spreektijd van rond de zes minuten. Laten we afspreken dat we elkaar zeer weinig zullen interrumpen. De vergadering wordt ongeveer twintig minuten lang geschorst voor de stemmingen. We kunnen iets uitlopen, maar laten we bekijken hoe de vergadering verloopt. Ik stel voor dat we niet al te lang praten. De spreektijd is dus ongeveer zes minuten en ik sta één à twee interrupties per persoon toe.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Als deze Minister met een voorstel komt om de woningwaardering aan te passen moet je als huurder je knopen tellen. En als deze Minister zegt dat het nieuwe woningwaarderingstelsel budgettair neutraal is ten opzichte van het bestaande, dan is dat bijna voldoende reden om alarmfase 3 af te kondigen. De huur gaat bij deze Minister namelijk maar één kant op, en dat is omhoog. Het is veelzeggend dat een brave club als de Vereniging van Nederlandse Gemeenten stelt dat dit kabinet de sociale huursector wil minimaliseren. Dat staat letterlijk in haar brief van 11 oktober. Ik ben benieuwd wat de Minister én collega Monasch daarvan vinden. Ik heb direct een vraag. Ik neem aan dat het geen probleem is dat de Kamer het ABF-onderzoek met de onderbouwing van de stelling dat er sprake is van een budgettair neutrale operatie, krijgt toegestuurd. Graag wil ik een toezegging op dit punt. Ik heb nog een vraag over die budgettaire neutraliteit. Op dit moment bevindt de WOZ-waarde zich in een diep dal. De nominale waarde is 20% en de nettowaarde is 30% onder het niveau van 2006. Alle collega's, de Minister en ondergetekende waren onlangs blij dat de bodem van de markt bijna of misschien zelfs helemaal bereikt is. Dat betekent dat de WOZ-waarde binnenkort weer gaat stijgen en dat op termijn een deel, wellicht een aanzienlijk deel, van de daling weer wordt goedge maakt. Dat deel is allemaal extra huurruimte. Is de Minister bereid om bij een overstap als referentie de WOZ-waarde vóór de crisis op de woningmarkt te nemen?

Daarmee kom ik op het principe van de WOZ-waarde als grondslag voor de puntentelling. De SP-fractie is daar geen voorstander van. Naar onze mening zou de puntentelling gebaseerd moeten zijn op het principe dat je voor 100% van de WWS-huur een nieuwbouwwoning kan bouwen tegen een acceptabel rendement. Vervolgens zou je voor de oudere woningen weer een vorm van verouderingsaftrek moeten invoeren, die een relatie heeft met de lagere kwaliteit van die woningen. Bij renovatie vervallen de verouderingspunten, waardoor er ook weer een dekking is voor de investering. Graag krijg ik hierop een reactie.

De liberaliseringsgrens, die nu voor alle woninggrootten dezelfde is, zou gedifferentieerd moeten worden naar grootte. Het moet mogelijk blijven om een fatsoenlijke eengezinswoning te bouwen, zonder dat deze per definitie in het geliberaliseerde segment terechtkomt, zoals nu het geval is. Ook hierop krijg ik graag een reactie.

De Donnerpunten worden afgeschaft, zoals in het regeerakkoord is aangekondigd, maar ze komen dubbel en dwars terug via de WOZ-waarde. Ik verwijs naar de goed onderbouwde doorrekening van de effecten door de gemeente Amsterdam, met de bijbehorende brief van PvdA-wethouder Ossel. Hij concludeert dat door de nieuwe woningwaardering veel woningen straks niet meer onder de huurbescherming vallen. In het centrum kan zelfs een doorsnee sociale huurwoning straks geliberaliseerd worden. In de wijken waar de maximale huur omlaag gaat, zoals in Amsterdam Zuidoost, blijft zij ook dan nog ver boven de actuele huur. Kortom, in de mindere wijken heeft de nieuwe puntentelling geen drukkend effect en in de betere wijken is straks de sociale huur geliberaliseerd. Hoe gaat de Minister om met het gegeven dat straks nóg grotere delen van het corporatiebezit geliberaliseerd mogen worden? Zitten we straks met Franse toestanden, met rijke binnensteden en arme banlieues? Komt hij met wetgeving om liberalisering en trouwens ook verkoop te verbieden als mensen uit de doelgroep nog wachten op een woning? Kan de Minister ook reageren op de kritiek van de VNG dat er voor de middengroepen onvoldoende betaalbaar aanbod overblijft, en dat op het moment dat de scheefwoners uit hun voormalige sociale huurwoning verdreven zijn, de corporaties de huur niet naar het noodzakelijke niveau kunnen verlagen, omdat ze dan de verhuurderheffing niet meer kunnen opbrengen?

Het laatste punt is het trap-op-trap-afprincipe. Als de WOZ-waarde omlaag gaat moet het huurplafond ook omlaag. Uit de brief van de Minister begrijp ik dat hij dat principe in dit geval onderschrijft. Mag ik daaruit opmaken dat hij dit ook in de wet gaat verankeren?

Ik hoop dat er een heel strenge en lange winter aan komt, zodat deze Minister zijn handen de komende zes maanden diep in zijn eigen zakken houdt.

De voorzitter: Dat is ruimschoots binnen de tijd.

Ik geef het woord graag aan mevrouw Van Veldhoven, maar niet dan nadat ik mijn felicitaties heb uitgesproken aan Kees Verhoeven, de woordvoerder van D66 die normaal gesproken bij deze commissievergadering aanwezig zou zijn geweest. Ik heb begrepen dat hij vader is geworden. De felicitaties zullen ook op een ander moment plaatsvinden.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik zal die felicitaties natuurlijk graag overbrengen. Ik heb dit AO inderdaad overgenomen van Kees Verhoeven, omdat hij gisteren vader is geworden van een mooie zoon. Ik heb zelf al een foto van zijn zoon mogen bewonderen.

De heer **Bisschop** (SGP): Het voelt toch alsof u een soort peettante bent.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Het voelt inderdaad alsof ik een soort peettante ben. Die rol neem ik graag op mij, al is het alleen maar door

Kees Verhoeven tijdens dit AO te vervangen. Mijn inbreng duurt drie tot vier minuten. Ik gebruik straks graag de rest van de tijd voor de discussie met de Minister.

Voorzitter. In het regeerakkoord stond een nieuwe manier om de maximale huur te berekenen. Die zou namelijk 4,5% van de WOZ-waarde bedragen. Dat leek prachtig, want daarmee zou de maximale huur worden bepaald door de markt en kon het ingewikkelde puntenstelsel overboord. Toch bleek dit plan in de uitwerking niet haalbaar. Het zou veel problemen veroorzaken op de woningmarkt. In de grote steden zouden de huren te hard stijgen en in de dunbevolkte gebieden zouden de huren juist te hard dalen, waardoor de verdien capaciteit van verhuurders zou verdampen. Daarom hebben we in het woonakkoord afgesproken om het stelsel te vereenvoudigen met een combinatie van WOZ en punten, opdat de woonwensen van mensen tot uitdrukking komen in de huur en de sociale huur beter aansluit bij de marktwaarde, zonder dat de investeringen teruglopen.

Vandaag spreken we over de eerste uitwerking van het nieuwe WSW. Mijn complimenten aan de Minister en zijn ambtenaren voor het werk dat zij hierbij hebben verricht. Ik heb nog wel een aantal vragen over de uitvoering.

De Minister is van plan om de schaarstepunten op te heffen. Daar zit een logica in. Je kunt immers zeggen dat dit door de WOZ-waarde wordt gedekt, en je wilt geen dubbel telling krijgen. Ter compensatie wil de Minister wel alle punten in het land verhogen, zodat de totale maximale huursom niet gaat dalen. Mijn partij onderschrijft het belang van het op peil houden van het verdienvermogen, maar ik wil wel graag wat meer uitleg bij deze oplossing. Waarom heeft de Minister hiervoor gekozen? Waarom worden de schaarstepunten niet ook op basis van de nieuwe WOZ-systematiek verdeeld? Je kunt er ook voor kiezen om dat gedeelte een groter gewicht te geven, net zoals bij de woonvorm en de woonomgeving.

Ook de SP refereerde aan het volgende punt, maar dan misschien met net een wat andere conclusie. De WOZ-waarde is veranderlijk. De maximale huurprijs zal dus periodiek gaan wijzigen. Hoe wordt in het nieuwe systeem rekening gehouden met deze schommelingen? Een en ander is gerelateerd aan het verdienvermogen en daarmee aan de investeringscapaciteit van de woningbouwvereniging. Of de huurprijs nu hoog of laag is, is de Minister niet ook van mening dat die schommeling een effect kan hebben? Hoe gaat hij daarmee om?

De Minister schrijft dat hij zal voorkomen dat de verhoudingen tussen het geliberaliseerde en het sociale segment veranderen. Hoe wil hij dat voorkomen? Krijgen huurders en verhuurders in alle gemeenten straks de WOZ-waarde jaarlijks opgestuurd, zodat zij weten wat er met de WOZ-waarde van hun woning gebeurt en zodat zij ook kunnen voorspellen of er iets zal gebeuren met de huur?

Ik kom op de energiebesparing. Mijn fractie vindt het een grote winst van dit systeem dat de punten voor energieprestatie in het voorstel worden gehandhaafd, want energiebesparing komt nog niet altijd goed tot uitdrukking in de WOZ-waarde. Wellicht zal dit op termijn veranderen, maar dat is nu nog niet het geval. We waarderen het dus dat het nu nog in de punten zit. Kan de Minister aangeven hoeveel investeringsruimte die energiebesparingspunten woningbouwcorporaties precies verschaffen? Het verschil in labels betekent ook een verschil in de energierekening. Als je een en ander in een woning wilt verbeteren op het gebied van energie, moet je bepaalde investeringen doen. Hoeveel huur mag je daar extra voor vragen? Op welke manier biedt dit de mogelijkheid om dat soort investeringen terug te verdienen? Hoe verhoudt de investeringsruimte, waarbij hogere huren mogelijk zijn, zich tot het energiebesparingsfonds? Hoe sluiten die twee elementen, die investeringscapaciteit zullen genereren, op elkaar aan? Welke termijn mogen de woningbouwcorpo-

raties gebruiken voor het terugverdienen van hun investeringen? Gaat de huur op een gegeven moment weer omlaag als een bepaalde investering in de energiekwaliteit van een woning middels hogere huur is terugverdiend?

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. Allereerst spreek ik mijn waardering uit voor het voorliggende stuk, de integrale visie op de woningmarkt, zoals verwoord in de brief van het kabinet van 13 september. Toen ik mij ging verdiepen in het hele dossier – het kost nogal wat tijd om daar echt greep op te krijgen – ontstond bij mij onwillekeurig al snel het beeld van een gordiaanse knoop. Die hele woningmarkt en het hele woninggebeuren is een gordiaanse knoop. Wat je ook doet, aan welke knop je ook draait of aan welk eindje je ook trekt, er zijn altijd effecten die je niet direct op het oog hebt. Laat ik met een conclusie beginnen. Ik vind dat met deze benadering en met dit woningwaarderingstelsel op een heel inzichtelijke manier een gordiaanse knoop enigszins ontvlochten is. Dat verdient waardering. Natuurlijk zijn er kanttekeningen te maken. Dat zal ieder ook doen, maar dit is mijn oordeel over deze benadering. Daarmee is het duidelijk dat de SGP-fractie deze lijn van harte ondersteunt.

Luisteren naar de samenleving en het werkveld is belangrijk, maar het is niet altijd verstandig om dat een-op-een door te vertalen naar beleid. De sector had de regering aanvankelijk verschalkt met de norm van 4,5% WOZ-waarde als huurgrondslag, maar die norm was toch wat minder een maatwerkoplossing dan gedacht. Het is goed dat er een nieuw en evenwichtig plan ligt. Het is zorgvuldig tot stand gebracht na veel overleg. De contouren geven reden tot hoop, maar de technische uitwerking zal hier en daar nog best wat vragen oproepen. De SGP pleit ervoor om ook bij de verdere uitwerking voor een praktische benadering te kiezen, waardoor zo veel mogelijk draagvlak kan worden behouden, want daar staat of valt het succes van een dergelijk systeem mee.

Het criterium bij de ontwikkeling van het nieuwste model is dat bij verhuurders op macroniveau geen verlies aan verdien capaciteit mag ontstaan. Het is begrijpelijk dat een verlies op individueel niveau niet altijd kan worden voorkomen. Individuele verhuurders kunnen worden geconfronteerd met huurverlagingen op grond van de nieuwe regels. Onderzoekt de Minister nog of het nodig is om een maximumderving te hanteren voor individuele verhuurders?

Graag ontvang ik een uitgebreidere toelichting op het toekomstplaatje dat de Minister voor ogen staat. Volstaan met een percentage van de WOZ-waarde bleek op korte termijn niet mogelijk. Een combinatie van de WOZ en punten lijkt op dit moment beter. Deelt de Minister de visie dat de WOZ-waarde op termijn logisch gezien wel een geschikte basis zou moeten zijn, wellicht met enkele correctiefactoren? Dan heb ik het over de middellange termijn en niet zozeer over de huidige benadering. Kan de Minister aangeven wat de administratieve gevolgen zijn van het gebruik van de WOZ-waarde? Hoe wordt ondervangen dat het aantal geschillen over de WOZ flink stijgt?

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Bisschop constateert dat in het nieuwe stelsel de kans bestaat dat individuele verhuurders er wellicht soms op achteruitgaan. Hij wil dat de individuele verhuurders de zekerheid hebben dat dit beperkt blijft. Zou het volgens de SGP-fractie niet redelijk zijn als dit ook voor huurders het geval is? Zou het niet redelijk zijn als de schade die huurders kunnen oplopen door dit wetsvoorstel ook op een of ander manier beperkt zou worden?

De heer **Bisschop** (SGP): Ik begrijp die vraag. Bij mijn eerste schreden op het pad van het openbaar bestuur op gemeentelijk niveau was «scheefwonen» een van de eerste woorden die ik leerde. In mijn beleving is dit een belangrijk instrument om scheefwonen aan te pakken. Met scheef-

wonen dupeer je feitelijk de categorie mensen voor wie die woningen eigenlijk zijn bedoeld en bevoordeel je mensen die op basis van hun inkomen geen gebruik zouden moeten maken van bepaalde huurwoningen, en zeker niet van sociale huurwoningen. Ik begrijp dat juist voor die mensen de huurverhoging relatief hoog is en hard aankomt. Maar als je de huurverhoudingen werkelijk fundamenteel wilt beïnvloeden, opdat mensen die behoefte hebben aan een bepaalde categorie woningen, ook daar terecht komen, dan kun je de huur niet maximaliseren. Dat zou zeker in dit stadium niet gewenst zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Bij mijn weten heeft dit voorstel helemaal niets met scheefwonen te maken, maar als ik mij daarin vergis, zal de Minister mij dadelijk ongetwijfeld corrigeren. Het heeft alles te maken met het idee dat de huren wat meer marktconform moeten worden. Dat is een heel andere discussie. Ik neem de huren in Limburg als voorbeeld. Ik associeer dat gebied niet met heel rijke mensen in sociale huurwoningen. Ik kom er zelf vandaan. Door het nieuwe systeem moet iemand opeens misschien € 50 extra betalen. Ik ken de SGP als een sociale partij, die in dit geval wil dat een en ander evenwichtig is ten opzichte van huurders en verhuurders. Is het niet redelijk als extreme gevolgen op individueel niveau op een of andere manier worden verzacht door dit wetsvoorstel?

De heer **Bisschop** (SGP): De kracht van dit systeem is dat je niet alleen naar de WOZ-waarde kijkt, maar ook naar de omgeving waarin de woningen staan. Je werkt daarbij ook met punten. Ik kan op dit moment niet overzien dat dit noodgedwongen zou moeten leiden tot extreme situaties als huursprongen of iets van dien aard. Ik ben er niet op voorhand op tegen dat er goed naar wordt gekeken, maar ik verwacht op dit punt niet zozeer problemen. Misschien taxeer ik het niet goed, maar dat hoor ik dan graag van de Minister.

Voorzitter. De SGP vindt het belangrijk dat op korte termijn kritisch wordt gekeken naar onzelfstandige woonruimte. Daar wordt in de brief al aan gerefereerd. Kan de Minister bevestigen dat hij uitdrukkelijk ook zal bekijken of de puntentelling voldoende relevant is in de situatie van studenten? Onze beleidsmedewerker heeft hier een notitie bij gemaakt die ik niet vertrouw. In zijn notitie staat: «Een korting van vijf punten voor een studentenkamer op de vijfde verdieping vanwege het ontbreken van een lift, is bijvoorbeeld voor heroverweging vatbaar. In tijden van crisis zouden dat eerder pluspunten kunnen zijn, aangezien een sportpas kan worden bespaard.» Dat is een flauwe opmerking van hem.

De **voorzitter**: Maar u deelt de opmerking wel en legt deze voor aan de Minister?

De heer **Bisschop** (SGP): Dit geintje is zo opzichtig. Ik had onze beleidsmedewerker nog gevraagd om dat even goed voor te bereiden.

De heer **Monasch** (PvdA): Zullen we dit uit de Handelingen laten schrappen?

De heer **Bisschop** (SGP): Nee hoor, laat maar staan. Dan wordt onze beleidsmedewerker ook nog een keer geciteerd.

De **voorzitter**: Mijnheer Bisschop, gaat u verder met uw betoog.

De heer **Bisschop** (SGP): Voorzitter. De afgelopen tijd was er als gevolg van de huurverhogingen veel betrokkenheid van huurders bij het huurbeleid. Collega Jansen refereerde er ook al even aan dat dit mensen direct raakt. Deze plannen kunnen opnieuw gevolgen hebben voor de persoonlijke situatie van huurders. Graag wil ik dat de Minister bevestigt

dat hij zich er maximaal voor zal inspannen om het aantal huurders dat met negatieve wijzigingen te maken krijgt, zo veel mogelijk te beperken. Dat is nog in aansluiting op de vraag die de heer Jansen zojuist stelde.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Het kabinet heeft veel hervormingen op de woningmarkt in gang gezet. Dat was en is nodig. We praten vandaag over een van die hervormingen, namelijk de modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS). Wat de Partij van de Arbeid betreft moeten in het nieuwe WWS de pijlers betaalbaarheid, beschikbaarheid en de verdien capaciteit van corporaties centraal staan. Nederland kent lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Er is een toenemende vraag naar sociale huurwoningen door gezinsverdunding, maar helaas ook door lagere inkomens als gevolg van de crisis. Daarnaast zijn er obstakels voor lage middeninkomens om bij banken een hypotheek te krijgen. Voor de Partij van de Arbeid is daarom de volgende passage uit de brief van het kabinet van cruciaal belang. Die passage is tevens een toetssteen bij de verdere invulling van het gemoderniseerde WWS. Voor de duidelijkheid citeer ik deze passage even: «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.» Zoals een roman een sleutelpassage heeft, zijn deze zinnen wat ons betreft een sleutelpassage uit de brief.

Over die passage en over andere punten heb ik een aantal vragen. Hoe gaat de Minister deze zojuist geciteerde passage verder uitwerken? Naar de mening van de Partij van de Arbeid zal de begrenzing van de huren plaats moeten krijgen in het nieuwe WWS. Dat betekent voor ons geen onbegrensd aandeel van de WOZ-waarde in het nieuwe WWS. Zou dat wel het geval zijn, dan kan naar onze mening de huurprijs te hoog worden of kunnen te veel woningen geliberaliseerd worden, en daar kan conform het eerder aangehaalde citaat geen sprake van zijn. Wij kunnen ons voorstellen dat, ongeacht het aantal punten, de huurgrens wordt gemaximeerd tot op de liberalisatiegrens om recht te doen aan dit uitgangspunt. Een andere mogelijkheid is dat het percentage van de WOZ-waarde wordt gemaximeerd tot op de liberalisatiegrens. Kortom, voor de Partij van de Arbeid is maatvoering in de WOZ-waarde essentieel, gelet op de vraag naar en de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik heb een verduidelijkende vraag. In het voorstel dat in de brief staat, wordt een percentage genoemd op basis waarvan verder moet worden gewerkt. Uit de bijdrage van de heer Monasch begrijp ik niet helemaal waar de PvdA nu op koerst. Is de PvdA het eens met de lijn die in de brief is verwoord? Is zij het er dus mee eens dat tussen de 25% en 30% van het puntenstelsel wordt gebaseerd op de WOZ-waarde? Of wil de PvdA hiermee een heel ander voorstel indienen? Het is mij niet helemaal helder.

De heer **Monasch** (PvdA): Daar zal eerst de Minister duidelijkheid over moeten scheppen. Het wordt aangedragen als een gemiddelde, maar een gemiddelde is een gemiddelde. Het is dus best mogelijk dat in sommige delen, vooral in de schaarstegebieden, sprake zal zijn van een aandeel van 50% van de WOZ-waarde. Dat kan leiden tot enorme huurstijgingen en tot het doorontwikkelen van sociale huurwoningen in het geliberaliseerde segment. Daar kan wat ons betreft geen sprake van zijn.

Mevrouw **Visser** (VVD): Met het voorliggende voorstel wordt beoogd dat de WOZ-waarde deel zal uitmaken van het woningwaarderingstelsel. De insteek is dat dit een bepaald percentage is, zodat bepaalde onderdelen uit het huidige WWS worden vervangen door de WOZ-waarde. Ik begrijp nog steeds niet wat de PvdA zich hierbij voorstelt. Wil zij gaan werken met regionale woningwaarderingstelsels? Of wil zij überhaupt niet werken met een WOZ-waarde? Of wil zij het percentage aanpassen? Ook na de beantwoording van de heer Monasch is het mij nog niet helder.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik zal het nog een keer proberen, met alle plezier. Wij willen hier graag duidelijk over zijn. Het kan niet zo zijn – daarvoor staat ook die cruciale passage in de brief – dat de WOZ-waarde zo'n aandeel zal hebben in de huurprijs dat die huurprijs boven de liberalisatiegrens uitkomt dan wel dat dit tot gevolg heeft dat er een enorme uitstroom is naar het geliberaliseerde bezit. Dat is ook de kern van die passage. Verdere invulling van het voorstel zal hierop moeten worden getoetst.

De heer **Knops** (CDA): Het is buitengewoon interessant om dit openbare coalitieoverleg te volgen. Ik begrijp niet dat de heer Monasch zich vastklampt aan één passage uit de brief en dat hij de hoop uitspreekt dat hetgeen daarin staat, werkelijkheid wordt, terwijl hij vervolgens allemaal vragen stelt die een behoorlijk wantrouwen uitstralen over de mate waarin dit bereikt zal worden. De heer Monasch zegt eigenlijk dat dit beleid er niet toe mag leiden dat er meer huurwoningen in het geliberaliseerde deel komen, maar volgens mij vreest hij zeer dat dit wel gebeurt. Is dat correct?

De heer **Monasch** (PvdA): Er zijn veel vragen te stellen. Ik kom straks nog op een aantal andere punten. De uitwerking verkeert nog in een vroeg stadium. Ik zal straks ook aangeven dat we geen berekeningen hebben gekregen. Het is dus moeilijk om te bepalen hoe een en ander eruitziet. Ik zal dus meer over de uitgangspunten moeten praten. Ik kan op dit moment nog niet allerlei berekeningen erbij pakken. Ik hoop dat die berekeningen alsnog komen, zodat ik kan zien wat de effecten zijn. Zolang ik dat niet kan zien, zal ik een aantal normen moeten aangeven. Voor ons zijn die normen gestoeld op het principe dat in de brief is verwoord.

De heer **Knops** (CDA): De heer Monasch heeft ons in de loop van de dag via Twitter verblijd met een soort voorproefje van wat er in het debat zal worden gezegd. Tot nu toe loopt het nog mooi synchroon. De heer Monasch heeft op Twitter onder andere gezegd dat hij het heel erg eens is met de brief van de Woonbond. Ik zal niet citeren uit die brief, maar daaruit blijkt dat de Woonbond het niet helemaal eens is met datgene wat in de brief van de Minister staat. Wanneer is de heer Monasch tevreden over dit debat?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben net begonnen met mijn inbreng. Een aantal punten kunt u wellicht herkennen uit die brief, maar misschien ook uit andere brieven of uit regeerakkoorden of uit verkiezingsprogramma's. Als de heer Knops mij toestaat om die andere punten naar voren te brengen, hoop ik dat ik hem van dienst kan zijn. Voorzitter. In de hervormingsagenda van het kabinet benadrukt de Minister het belang van gemengde wijken. Kan hij aangeven hoe hij in het gemoderniseerde WWS deze belangrijke doelstelling vorm wil blijven geven? Graag horen wij van de Minister in dit verband tevens een reactie op de berekeningen uit Amsterdam ten aanzien van de bovenstaande twee punten. Ik verwijs kortheidshalve naar de desbetreffende brief. Graag horen wij ook van de Minister hoe hij denkt over het verlengen van de huurtabel die men in die brief ter discussie stelt.

Terecht stelt het kabinet in zijn hervormingsagenda dat borging van de betaalbaarheid een randvoorwaarde is bij de hervorming van de huurmarkt. Dat is een letterlijk citaat uit het stuk dat onlangs naar de Kamer is gestuurd. Ik heb net al gezegd dat de berekeningen om dit te toetsen ontbreken bij de stukken. Zouden wij die berekeningen kunnen krijgen? Het gaat ons niet zozeer om een provinciaal gemiddelde, maar om een uitsplitsing naar gebieden. We kunnen wel het gemiddelde van Noord-Holland met elkaar bekijken, maar Den Helder is Haarlem niet en Medemblik is Amsterdam niet. Naar onze mening zijn onvergelykbare grootheden bij elkaar gevoegd in een tabel. Wij zouden graag een fijnmazige berekening willen zien, waarin ook de effecten van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid in een stad met gemengde wijken zijn terug te zien.

In dat verband wijs ik erop dat we in het woonakkoord hebben afgesproken om bij de totale maximale huursom en de verdien capaciteit van corporaties uit te gaan van 80% van de maximaal redelijke huur, zoals in de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is becijferd. Kan de Minister dit ook met het gemoderniseerde WWS garanderen?

Velen waarschuwen dat het berekenen van de WOZ-waarde per vierkante meter leidt tot een grote huursprong van met name kleine huurwoningen. Gelet op het aantal vierkante meters, hebben kleine huurwoningen namelijk een relatief hoge WOZ-waarde. Het WOZ-aandeel kan dan sterk oplopen, tot misschien wel 50% van de totale huur in schaarstegebieden. Graag hoor ik van de Minister hoe hij hiertegenaan kijkt.

We vragen ons verder af waarom het puntentotaal van de liberalisatiegrens van 142 naar 136 wordt teruggebracht. De schaarstepunten zijn immers verdisconteerd in de WOZ-waarde. Die drukt namelijk schaarste en geweldheid uit. Waarom zou je de punten moeten terugdringen als je tegelijkertijd een WOZ-waarde introduceert? Ben je dan niet bezig met een dubbeltelling?

Ik ga even in op de techniek. Ondanks de aangekondigde vereenvoudiging lijkt het WWS op onderdelen nog steeds ingewikkeld, misschien wel nodeloos ingewikkeld. Wij zien bijvoorbeeld niet in waarom je nog het sanitair en de keuken zou moeten meerekenen in een woningwaarderingstelsel. Dat zou bijna betekenen dat je de aanwezigheid van beton of stenen ook zou moeten meerekenen. Zijn dit geen essentiële onderdelen van de woning die je aanbiedt?

Het is goed en terecht dat huren dalen bij een lage WOZ-waarde, maar moeten verhuurders niet verplicht worden om een huurverlaging aan te bieden als de WOZ-waarde daalt? De verhuurder zal meteen op de propfen komen met een huurverhoging als de WOZ-waarde stijgt. Heeft hij dan ook niet die verplichting de andere kant op? In navolging van de brieven van de NEPROM en de IVBN kunnen wij ons goed voorstellen dat een verlaging wordt begrensd. Aangezien we een verhoging begrenzen, lijkt het ons alleszins redelijk om ook een verlaging te begrenzen, opdat investeerders en verhuurders niet worden geconfronteerd met een te grote terugval van inkomsten.

Een ander punt is de uitzondering met betrekking tot de huurverlaging voor tien jaar voor nieuwe geliberaliseerde huurwoningen. Ik begrijp de beweging van de Minister om dit te faciliteren, maar misschien moeten we nog een stap verder zetten om zekerheid te bieden. Is het vanuit het oogpunt van een investeerder in het kader van de door hem gewenste zekerheid en vanuit het oogpunt van de overheid om investeringen te stimuleren, juist voor het middensegment, niet aantrekkelijker om die woningen voor bijvoorbeeld de komende vijf jaar uit te zonderen van deze verplichting. We willen dat er nu wordt gebouwd. Veel beleggers willen investeren in het middensegment, maar zijn onzeker over wat er over tien jaar zal gebeuren. Zouden we niet voor vijf jaar een uitzondering moeten bieden op deze regel? Zouden we niet moeten zeggen: alles wat de

komende vijf jaar wordt gebouwd, houden we hierbuiten en wordt niet geconfronteerd met bijvoorbeeld terugval in het geliberaliseerde segment?

De VNG heeft gewezen op de uitvoerbaarheid van het voorstel ten aanzien van de WOZ-berekeningen en -bepalingen. Het zou een bron van beroepsprocedures zijn. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister. Om u van dienst te zijn, voorzitter, kom ik op het laatste punt. Graag wil ik een verduidelijking van de Minister over het overleg met de zorgkoepels. De zorgkoepels willen dat de 35% opslag op het WWS door aanpassingen aan woningen wordt heroverwogen, zo staat het wat cryptisch in de brief. In de brief van Actiz staan allerlei voorbeelden van achterhaalde criteria voor serviceflats in het WWS. Graag wil ik een reactie van de Minister op deze punten. We horen graag hoe in het vervolg onder andere Actiz wordt betrokken bij het overleg om tot een gemoderniseerd WWS te komen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik wil de heer Monasch het volgende citaat voorleggen. «Resumerend kunnen we concluderen dat het nieuwe woningwaarderingstelsel er naar verwachting voor zal zorgen dat er stadsbreed een verschuiving is van een maximale huur naar een duurder huurklasse dan onder het huidige WWS. Dat heeft een negatief effect op de betaalbaarheid. Kleinere woningen krijgen relatief een hogere maximale huur. Er kan meer worden geliberaliseerd binnen de ring en minder buiten de ring dan in het huidige WWS met de Donnerpunten. Er is een toename van de tweedeling tussen binnen de ring en buiten de ring. De tweedeling bedreigt ongeveer de hele stad.»

Dit citaat is medeondertekend is door de gewaardeerde wethouder Freek Ossel uit Amsterdam. Het zijn geen vragen, maar dit is een conclusie van wethouder Ossel. De heer Monasch heeft die conclusie vertaald in een aantal vragen aan de Minister. Heeft de heer Monasch zelf ook een mening over de vraag wat wij moeten met zo'n inbreng van de wethouder van de grootste stad van Nederland, waar bijna 300.000 woningen in dit segment staan? Of zegt hij dat hij er vragen over heeft, maar dat hij het voor de rest voor kennisgeving aanneemt?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben een beetje verrast door de vraag, want dit zijn nou net de vragen die ik naar voren gebracht. Ik heb daarvoor al aangegeven wat onze uitgangspunten zijn en wat de uitgangspunten zijn in de brief op basis waarvan de invulling moet worden getoetst. Ik wil graag een verdere toetsing. Amsterdam heeft een aantal berekeningen gedaan, maar wij krijgen heel veel brieven met heel veel berekeningen. Ik wil dus graag ook de berekeningen van de Minister zien. Daar heb ik expliciet om gevraagd. Ik vind dat de heer Jansen goede punten voorlegt, maar ik heb mijn zorgen en mijn uitgangspunten naar voren gebracht. Ik heb de vragen die door de gemeente Amsterdam maar ook door anderen zijn aangedragen, aan de Minister voorgelegd. Ik wil van hem horen hoe hij daartegenaan kijkt. Hij heeft immers meer cijfers tot zijn beschikking dan wij op dit moment.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb de vragen van de heer Monasch gehoord, maar nogmaals, het statement van wethouder Ossel bevat geen vragen. Het gaat hierbij om conclusies. Er staat letterlijk «conclusie» boven. Hoe moet ik de inbreng van de heer Monasch beluisteren? Zegt hij dat hij het eens is met wethouder Ossel en dat hij op deze punten actie gaat ondernemen, tenzij de Minister deze argumenten buitengewoon overtuigend weerlegt? Of zegt de heer Monasch: dit is een mening en daar kan ik tien meningen tegenover zetten?

De heer **Monasch** (PvdA): De hoofdstad is een belangrijke stad en de heer Ossel is een gerespecteerd collega-politicus. Het is goed dat hij met anderen de berekeningen van mensen vanuit allerlei achtergronden aan

ons heeft laten zien. Ik heb die zorgen ook tot de mijne gemaakt, maar ik denk dat het fatsoenlijk is als we de Minister eerst om een antwoord of een reactie vragen voordat we verdergaan. Maar ik deel de zorgen die de wethouder heeft geuit. Dit mag wat mij betreft niet de uitkomst zijn van een gemoderniseerd WWS. Ik heb dat volgens mij meer dan genoeg duidelijk gemaakt in het begin van mijn betoog.

De heer **Fritsma** (PVV): In de pers las ik dat de heer Monasch wil dat huurders met schulden huurverlaging krijgen. Toen moest ik denken aan al die tientallen of misschien wel honderden mailtjes die naar ons allemaal zijn gestuurd. De heer Monasch heeft die mailtjes van huurders die zich zorgen maken en die nauwelijks rond kunnen komen, ongetwijfeld gelezen. Die mensen hebben bezuinigd op vakanties en hebben hun auto weggedaan. Zij kunnen hun hobby's niet meer uitoefenen. Zij hebben op van alles bezuinigd om schulden te voorkomen. Wat is de mededeling van de heer Monasch voor al die mensen? Hadden ze beter schulden kunnen maken, omdat ze dan wel geld zouden krijgen?

De heer **Monasch** (PvdA): De reactie die wij hebben gegeven op het woonlastenonderzoek in Den Bosch betreft het volgende. Er zijn mensen die een gezin hebben en die ontslagen zijn. Er zijn mensen die hun rekeningen niet meer kunnen betalen door onverwachte omstandigheden. Die mensen dreigen uit hun huis te worden gezet. Sommige mensen komen in aanmerking voor schuldsanering. De gemeente Den Bosch wil graag in die gevallen bijspringen via een lokaal woonlastenfonds door bijvoorbeeld de huur tijdelijk te verlagen, zodat er enige lucht is. Dit wordt dus niet door het Rijk gefinancierd maar dit wordt gedaan met behulp van een lokaal woonlastenfonds. Als iemand weer aan het werk is of als de schuldsanering goed heeft gewerkt, kan de huur weer terug naar het oude niveau. Dat kan niet volgens de huidige wet. Wij hebben voorgesteld om ruimte te maken in die wet en om tijdelijk een verlaging van de huur toe te staan totdat iemand weer een baan heeft of totdat de schuldsanering is verlopen, in plaats van mensen het huis uit te zetten of de straat op te sturen. Wij willen wel dat weer wordt teruggedaan naar het oude niveau op het moment dat iemand weer een inkomen heeft. Die mogelijkheid zit nu niet in de wet.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik heb niet in de pers gelezen dat dit toeziet op mensen die hun baan zijn kwijtgeraakt. Maar hoe dan ook, dit is een vorm van symptoombestrijding die naar mijn idee tot oneerlijkheid leidt. Sommige mensen krijgen op grond hiervan wel huurverlaging, maar andere mensen die het ook moeilijk hebben, krijgen geen huurverlaging. Ik hoop dat de PvdA zich realiseert dat een einde maken aan al die rare huurverhogingen de enige echte oplossing is.

De **voorzitter**: Volgens mij kunt u vrij simpel ja of nee antwoorden op die vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil hier toch graag nog even op ingaan. Door ontslag kunnen de woonlasten toenemen. Iemand heeft dan immers een lager inkomen, terwijl er niets aan de huur is veranderd. Mensen kunnen daardoor in de problemen komen. Dan moet je meekijken. Dat doen we ook bij kopers. We maken de restschuld langer aftrekbaar. Ik geloof dat de heer Fritsma daar ook voor heeft gestemd. We geven ook de mogelijkheid om een restschuld mee te financieren onder NHG. We kunnen het ook niet doen en zeggen: zoek het maar lekker zelf uit. Maar juist vanwege de crisis kijken wij op dat punt goed mee en bekijken we of kopers ook vanuit een moeilijke situatie verder kunnen met hun huis, of misschien nog wel beter, met een nieuw huis.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Dit voorstel kent een lange geschiedenis, die begint bij het regeerakkoord. De doelstelling daarin is meer marktconforme huren, die ook gebaseerd zijn op de WOZ-waarde. Inmiddels is deze doelstelling vervangen door het woonakkoord. Een aantal van mijn collega's hebben dit al genoemd. Hierbij gaat het om de opdracht: hoe zorgen we ervoor dat de gewildheid van een woning meer tot uitdrukking komt en dat het stelsel moderner, toekomstbestendig en eenvoudiger wordt?

In de brief die we hebben ontvangen, staat een voorstel dat is uitgewerkt met een aantal partijen die aan tafel zaten, zowel van de huurderskant als van de verhuurderskant. De Minister heeft daarin een voorkeursvariant opgesteld en deze aan ons voorgelegd. Naar aanleiding van deze brief hebben we van verschillende kanten, met name van de partijen die aan tafel hebben gezeten, te horen gekregen dat de voorkeur uitgaat naar een andere variant. Voorgesteld is om de woonvorm en de woonomgeving te vervangen door de WOZ-waarde en om de schaarstepunten te verrekenen en dit uit te smeren over het gehele land door de punten met een bepaald percentage te verhogen. De andere partijen die aan tafel hebben gezeten, hebben aangegeven dat zij er de voorkeur aan geven om de woonomgeving, de woonvorm en de schaarstepunten te vervangen door de gehele WOZ-waarde. Kan de Minister duidelijk maken wat de voor- en nadelen van beide varianten zijn? Wat betekent dit in het kader van meer marktconforme huren en een eenvoudig en modern stelsel? We willen namelijk begrijpen welke variant daarin de voorkeur zou kunnen hebben en wat dat betekent voor de twee randvoorwaarden die de Minister heeft geformuleerd in de brief. Het gaat hierbij om de verdien capaciteit en de schokeffecten. Misschien kan de Minister op beide elementen ingaan? Over die twee aspecten heb ik ook een vraag.

Allereerst kom ik op de schokeffecten. Bij de brief is een tabel gevoegd waaruit blijkt wat dit betekent per provincie. De heer Monasch vroeg daar ook naar. Woongebieden zijn echter heel erg regionaal. De provincie Utrecht komt redelijk overeen met de stad Utrecht, maar het stedelijke gebied rondom Amsterdam is iets anders dan de Kop van Noord-Holland. Hetzelfde geldt voor de provincie Zuid-Holland. Is er ook een doorvertaling te maken naar de COROP-gebieden en kan worden uitgelegd wat dit betekent voor de eventuele verdien capaciteit en de schokeffecten binnen die gebieden? Zo kunnen we ook beoordelen hoe een bepaalde variant kan uitpakken. Wanneer kunnen wij die uitwerking ontvangen?

Ik heb een aantal vragen over de rechtsgelijkheid – laat ik het zo noemen – in het kader van huurverlagingen en huurverhogingen die worden toegepast. Bij de daling van de WOZ-waarde geldt het principe dat de huren ook verlaagd zouden moeten worden. De redenatie is dat er anders sprake zal zijn van rechtsongelijkheid tussen de groep zittende huurders en de groep nieuwe verhuurders. Een en ander zou namelijk twee maximale huurprijzen creëren. Dit zou dan ook rechtsongelijkheid creëren. Het hele systeem werkt nu echter op basis van dit stelsel. Er is immers een verschil tussen zittende huurders, die onder het huurregime vallen en oude huurrechten opbouwen, en huurders die naar een ander woning gaan. Als mensen na een huurmutatie naar een andere woning gaan, hebben zij te maken met een andere huurprijs onder een ander regime. Ik snap dus niet waarom een huurverlaging direct zou moeten worden doorgevoerd, terwijl een huurverhoging kan worden beperkt op grond van de WOZ-waarde, door de cap die erop wordt gezet in het kader van de totale maximale huurverhoging die jaarlijks wordt toegestaan. Graag wil ik hierop een toelichting. Kan daar geen ander voorstel voor worden gevonden? De IVBN heeft in haar brief gewezen op een bevrozing van huren als het gaat om huurverlaging, maar misschien ziet de Minister nog andere mogelijkheden. Graag wil ik een toelichting op deze keuze. Zijn er geen andere mogelijkheden, ook in het kader van de verdien capaciteit en de schokeffecten? In de brief van de Minister staat immers dat de

randvoorwaarde is dat een en ander niet leidt tot een beperking van de verdien capaciteit en of andere schokeffecten.

Ik ga in op de opdracht die er ligt op het gebied van de huurwoningen. De heer Monasch had het daar ook al over. De Minister kiest ervoor om in het voorstel een uitzondering te maken voor woningen die nog gebouwd zullen worden. Hij heeft daar een termijn van tien jaar aan verbonden.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik kom nog even terug op het vorige punt. Mevrouw Visser sprak over marktconformiteit. Maar als de WOZ-waarde daalt, bijvoorbeeld omdat de buurt verslechtert et cetera, hoort daar toch ook een huurverlaging bij?

Mevrouw **Visser** (VVD): Daar hoort dan ook bij dat de WOZ-waarde bij een stijging niet wordt gemaximeerd tot een bepaald percentage. Dat gebeurt in dit voorstel wel. De WOZ-waarde wordt eerst gemaximeerd, want als de WOZ-waarde stijgt, mag een en ander niet hoger uitvallen dan de huurverhoging die jaarlijks is toegestaan. De WOZ-waarde wordt daarmee een loos element, ook in het kader van de marktconforme huren. Als de heer Fritsma die redenatie doorvoert, is dat prima, maar dan moet de stijging op grond van de WOZ-waarde niet gemaximeerd worden op grond van de maximale huurstijging per jaar.

De heer **Fritsma** (PVV): Dat klopt niet helemaal. Ik hoor mevrouw Visser zeggen dat de huren wel mogen stijgen als de WOZ-waarde stijgt, maar niet mogen dalen als de WOZ-waarde daalt. Dat heeft toch niets met marktconformiteit te maken? Als huren kunnen stijgen, moeten huren ook kunnen dalen, afhankelijk van de WOZ-waarde.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dat zou kloppen als de stijging op grond van de WOZ-waarde niet gemaximeerd zou zijn op grond van de maximale huurstijging die per jaar wordt toegestaan. Die stijging wordt namelijk beperkt door de maximale huurstijging die wij hier met elkaar vaststellen. Aan de ene kant wordt de WOZ-waarde doorgevoerd als een onderdeel van meer marktconforme huren. Daar zijn wij voor. Wij zijn ook voor een huurverhoging op grond daarvan. Aan de andere kant worden er ook randvoorwaarden ingebouwd. Als de WOZ-waarde stijgt, mag de stijging procentueel niet groter zijn dan de toegestane huurverhoging per jaar. Als verhuurder mag je niet de verdien capaciteit realiseren die je zou kunnen realiseren, maar vervolgens word je geacht om bij een daling van de WOZ-waarde wel direct een huurverlaging door te voeren, wat de verdien capaciteit kan aantasten. Ik wil graag weten wat dit betekent en waarom hiervoor gekozen is, vooral omdat rechtsongelijkheid een rol speelt bij de redenatie. Mijn stelling is dat in het hele systeem sprake is van rechtsongelijkheid op grond van het huurrecht. Je hebt immers te maken met zittende huurders die hun oude rechten behouden zolang ze in hun huurwoning blijven zitten en met nieuwe huurders die die rechten niet hebben. Het hele systeem is dus rechtsongelijk als we het zo zouden benaderen. Ik hoor graag de reactie van de Minister hierop. Ik ga verder met de nieuwbouwwoningen en de termijn van tien jaar. Kan de Minister aangeven of er ook andere varianten mogelijk zijn? De heer Monasch had het over een freezone voor vijf jaar. Graag wil ik een reactie van de Minister daarop.

Ik kom op het punt van de kantoortransformatie. Dat is een belangrijk punt. Daar komen we ook later over te spreken in het kader van de verhuurderheffing en de investeringsaftrek. Dit is typisch iets wat in een stedelijk gebied speelt, want daar ligt ook de opgave. Gelet op de vraag naar toekomstige woningbouw, ligt de opgave in de kantoortransformatie. Als een kantoor zou worden getransformeerd naar woonruimte, zou de WOZ-waarde gigantisch laag zijn. We willen met elkaar dat kantoren worden getransformeerd naar woningen, juist in een verstedelijkt gebied.

Maar als we naar dit systeem zouden overstappen, laten we kansen liggen. Ik vraag de Minister of hij hiermee rekening wil houden bij de uitwerking. Er zijn mooie voorbeelden te noemen. In Utrecht zijn bijvoorbeeld recentelijk kantoren getransformeerd naar sociale huurwoningen voor starters. Die woningen zouden in dit regime direct een zodanige prijs hebben dat ze totaal niet meer rendabel zijn. Het gaat hierbij echter ook over een maatschappelijke opgave om de kantoortransformatie te ondersteunen.

De heer **Fritsma** (PVV): Voorzitter. Het was natuurlijk al bekend dat de burger door dit kabinet vanwege de lastenverzwaring financieel helemaal wordt uitgekleeft. Hierbij zijn huurders, met name huurders van sociale huurwoningen, heel zwaar de kloos. Zij zijn al geconfronteerd met fixe huurverhogingen, die volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek de zwaarste huurstijgingen sinds 1994 vormen. Gemiddeld zijn de huren met 4,7% gestegen. Deze aanslag op de koopkracht van de burger kan natuurlijk niet. De burger heeft het al moeilijk genoeg, zeker in crisistijd. Maar wat doet het kabinet? Het kabinet kiest ervoor om de zaak voor huurders nog erger te maken door huurders financieel nog eens zwaarder te treffen en de huren nog verder te laten stijgen. Dit gebeurt met de voorgenomen invoering van een nieuw woningwaarderingstelsel. Hier is al heel veel over gepraat en gevraagd. Hierbij vindt een koppeling plaats tussen de huurprijs en de WOZ-waarde van de woning. Dit is puur gekkenwerk. De PVV-fractie zal hier niet mee instemmen.

De achtergrond van het nieuwe woningwaarderingstelsel is duidelijk. Verhuurders kunnen zo meer geld vragen voor de huurwoning, om dit geld vervolgens in de vorm van de verhuurderheffing in de staatskas te storten. Daar is dit gewoon niet los van te zien. Het betreft dus een platte lastenverzwaring die op het bordje van de huurders wordt neergelegd. Het kabinet licht het plan toe met een hoop rare teksten, bijvoorbeeld over het marktconformer maken van huren, maar daar tuint natuurlijk niemand in. Zo kunnen de huren op grond van dit stelsel bij een veranderende WOZ-waarde wel gemakkelijk stijgen, maar als de WOZ-waarde omlaag gaat, is van een automatische daling van de huur geen sprake. Ik heb dit zojuist al aangegeven. Als de woningmarkt de komende tijd ook maar een beetje aantrekt en de WOZ-waarde van woningen in zijn algemeenheid omhoog gaat, dan is het gelijk kassa. Dan mogen huurders meteen bloeden. In de afgelopen crisisjaren is ongeveer 20% van de WOZ-waarde af gegaan. Als de woningmarkt ook maar een beetje herstelt, levert dat een forse huurverhoging op.

Ik herhaal dat de PVV heeft bewezen dat de aanslagen op de koopkracht van huurders helemaal niet nodig zijn. Pak het geld niet van huurders af, maar haal het weg bij zaken als ontwikkelingshulp, milieusubsidies en ga zo maar door. Mijn oproep aan de Minister is dan ook: laat de huurder met rust en zie dus ook af van het plan om een nieuw woningwaarderingstelsel in te voeren. Deze oproep geldt niet alleen voor de Minister, maar natuurlijk ook voor de medeplichtige gedoogpartijen. Daar kan ik het bij laten.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik weet niet of ik het zo kort kan houden als de heer Fritsma, maar ik kan het wel redelijk kort houden. Heel veel vragen zijn namelijk al door collega's gesteld. Ik kan mij voorstellen dat u ook niet houdt van dubbelingen.

De aanpassing van het WWS komt rechtstreeks voort uit het woonakkoord. Een aantal partijen die daaraan hebben meegedaan, hebben inmiddels een tweede versie uitgebracht van het akkoord. Zij hebben de smaak te pakken. Het doel was om die markt in beweging te brengen. Op zichzelf steunen wij de gedachte om het WWS weer eens tegen het licht houden en te bekijken of je dat niet op een andere leest kunt schoeien.

In het huidige WWS zit een aantal elementen waarvan heel veel mensen het gevoel hebben dat het niet meer op deze manier zou moeten worden bekeken. Het lijkt mij dus heel goed dat daar andere methodieken voor worden bekeken. De vraag is echter of dit systeem gaat werken. Dat proef ik ook bij de collega's die tot nu toe aan het woord zijn geweest. Is dit een eerlijk en werkbaar systeem? Waarop is de veronderstelling gebaseerd dat dit ook daadwerkelijk resultaat zal boeken?

Ik dank de Minister voor zijn omvangrijke brief. Als je die brief leest, waarin het hele proces van inspraak en allerlei partijen die erbij betrokken zijn, is beschreven, zie je een gemene deler, maar je ziet minstens net zoveel verschillen. Het was een soort fruitmand waar de Minister uiteindelijk een lijn in heeft gekozen waar niemand onvoorwaardelijk enthousiast over is. Iedereen heeft wel bezwaren. We hebben hierover inmiddels brieven ontvangen van allerlei partijen.

Ik richt mij even op de Woonbond. De Woonbond heeft aangegeven niet te kunnen instemmen met dit voorstel. Het belangrijkste bezwaar betreft vooral de voorwaarde uit het woonakkoord dat de aanpassing van het WWS niet mag leiden tot een beperking van de verdiencapaciteit van verhuurders. De Woonbond vindt de manier waarop dat wordt verrekend onacceptabel, omdat de rekenwijze zeer hoge maximale huren mogelijk maakt.

Wat is de reactie van de Minister op deze kritiek? Daar gaat hij in de brief wel enigszins op in, maar ik vraag dit zeker ook in relatie tot de afspraken die de laatste tijd zijn gemaakt tussen de Minister en onder andere Aedes. In de brief van Minister Blok over de hervormingsagenda voor de woningmarkt staan een aantal interessante zinnen. Ik draag even voor uit andermans werk. Ik citeer: «Daarbij is volwaardige ondersteuning van hen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien essentieel; de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen staan voorop.» Verderop staat: «Borging van de betaalbaarheid is een randvoorwaarde bij de hervorming van de huurmarkt. Ook mensen die zelf onvoldoende middelen hebben om in hun huisvesting te voorzien, moeten goed kunnen wonen.» En even verder op staat: «Daarnaast wordt het budget voor de huurtoeslag de komende jaren verhoogd, zodat de laagste inkomens kunnen worden tegemoetgekomen voor de huurstijgingen en in hun koopkracht.» Het budget voor de huurtoeslag wordt inderdaad verhoogd, maar op individuele schaal gaan huurders er toch op achteruit. Dat zegt de Woonbond ook. Kan de Minister aan de hand van cijfers aantonen of de kritiek die de Woonbond heeft geuit ten aanzien van de betaalbaarheid, onterecht is?

Het idee van marktconforme huren houdt in dat er regionale differentiatie komt. Met de regionale woningmarkt die we hebben, is dat volstrekt verdedigbaar, maar de vraag is dan ook of er regionale verschillen in de aftoppingsgrenzen komen. Die vraag stellen wij aan de Minister. De VNG maakt zich zorgen over de wijze waarop dit allemaal in de uitvoeringsproblematiek zal vastlopen. De VNG vraagt ook of zij bij de uitwerking kan worden betrokken. De heer Monasch had ook al een aantal kritische vragen over met name de uitwerking, zo van: hoe gaat dit nu precies? Is de Minister bereid om de VNG hierbij te betrekken? Eerdere moties waarin werd verzocht om met de VNG te praten, werden ontraden en verworpen in de Kamer. Ik ben niet van plan om een motie in te dienen, maar ik zou het aardig vinden als de Minister op dit punt met de VNG in overleg treedt. Op één punt heeft men specifieke zorgen geuit. Door de koppeling tussen het WWS en de WOZ loop je het risico dat ook de huurders bezwaar kunnen maken tegen WOZ-aanslagen. Hoe gaat dat allemaal in de praktijk? Het huurdersdeel van de ozb is ooit afgeschaft. Brengen we hier nu niet weer een of andere paarse krokodil binnen? Kan de Minister die zorgen ontkrachten?

Ten slotte verwijs ik toch even naar de brief van Amsterdam. Ik was onder de indruk van de kwaliteit en de argumentatie in de brief. Hij is al aan de

orde geweest. Korthedshalve verwijs ik naar de vragen die hierover zijn gesteld.

De **voorzitter**: We zijn aan het einde gekomen van de eerste termijn van de Kamer. Ik stel voor om de vergadering te schorsen tot 19.05 uur. Dan heeft de Minister nog 25 minuten de tijd voor de beantwoording, voordat de stemmingen worden gehouden. Na de schorsing voor de stemmingen kunnen we eventueel verdergaan.

De vergadering wordt van 18.54 uur tot 19.05 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Mevrouw Van Veldhoven is er nu even niet. Zij schetste de voorgeschiedenis van het voorliggende voorstel. In het regeerakkoord was gekozen voor een volledig op de WOZ gebaseerde woningwaardering. Dat was gebaseerd op het plan Wonen 4.0. Het ging hierbij om 4,5% van de WOZ-waarde. Veel politieke partijen hadden dit opgenomen in hun verkiezingsprogramma. Ik zie de heer Knops knikken. Op het moment dat dit breed gedragen voornemen in het regeerakkoord naar buiten kwam, ontstond er lichte paniek in sommige regio's, omdat bleek dat er bij het in een keer invoeren van zo'n WOZ-systeem grote prijsschokken zouden ontstaan. Daarom is in het woonakkoord afgesproken om de basisgedachte van een vereenvoudiging en het meer laten aansluiten van de woningwaardering bij de woonkwaliteit wel in stand te houden door een WOZ-component in te voeren, maar om niet in een keer naar 4,5% WOZ-waarde te gaan. Op basis van een flink aantal berekeningslagen – daar zal ik zo wat meer over vertellen – en overleg met de betrokken huurders- en verhuurdersorganisaties en de VNG ben ik gekomen tot de hoofdlijnen zoals die in de brief aan de Kamer zijn voorgelegd.

Ik wil eerst de vragen beantwoorden over de werking van het stelsel dat nu voorligt. Vervolgens zal ik ingaan op de punten waarvan ik in de brief heb aangegeven dat die nog uitgewerkt moeten worden. Ten slotte zal ik nog diverse aan mij gestelde vragen beantwoorden.

Ik kom allereerst te spreken over de werking van het systeem. De heer Jansen en mevrouw Van Veldhoven vroegen of de schaarstepunten worden verdeeld over het land. Nee, zo kun je het niet formuleren. De schaarstepunten vervallen. In het woonakkoord is wel afgesproken dat de verdien capaciteit van de sector als geheel op peil moet blijven. Dit heeft ook betrekking op de afspraak die ik recentelijk met Aedes heb gemaakt. Dat bereiken we door de prijs per woningwaarderingpunt iets omhoog te brengen. Dat betekent dat de punten die worden toegedeeld op basis van allerlei kwaliteitselementen, bijvoorbeeld de oppervlakte, een zwaarder gewicht krijgen, dus ook iets meer van de totale huurprijs gaan bepalen. Dat betekent dat de huurruimte die in de huidige schaarstepunten zit, wordt verdeeld over het land. Dat leidt in veel van de huidige schaarstepunten, die nu dus te maken hebben met Donnerpunten, tot wat lagere maximale huurprijzen, met uitzondering van Amsterdam. Maar op andere plaatsen kan dit bij gewilde woningen leiden tot een verhoging van de maximale huurprijs. Het kan ook binnen een gemeente leiden tot wat meer verschillen tussen gewilde en minder gewilde woningen. Op die manier krijg je een nette balans tussen de betaalbaarheid en een betere werking van de woningmarkt.

De heer Jansen vroeg naar het effect op rijke binnensteden en arme banlieues. Hij verwees naar de Franse situatie. Op dit moment hebben woningcorporaties het overgrote deel, meer dan drie kwart van alle huurwoningen, in bezit. Die huurwoningen zijn gespreid over de buurten in de stad. Een woningcorporatie kan, ook met het nieuwe waarderingstelsel, in zijn toewijzingsbeleid ervoor zorgen dat het schrikbeeld dat de heer Jansen schetst, geen werkelijkheid wordt. Woningcorporaties kennende, meen ik dat zij dat ook zullen doen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mijn vraag gaat over het woordje «kan». De SP-fractie zou het fijn vinden als er enige vorm van wettelijke garantie voor is dat corporaties die het mes op de keel krijgen en 1,7 miljard euro per jaar moeten ophoesten, niet noodgedwongen zeggen: ik zou het wel willen, maar ik kan het gewoon niet. Ik heb in concreto gevraagd of de Minister bijvoorbeeld met wetgeving komt om de liberalisering en trouwens ook de verkoop te verbieden als mensen uit de doelgroep nog wachten op een woning. Zo kunnen we het gespreide woningbezit wel behouden. Kan de Minister op dat punt toezeggen dat hij met wettelijke bepalingen komt om excessen uit te sluiten? De heer Monasch had een vraag in dezelfde richting.

Minister **Blok**: Als er sprake zou zijn van een landelijk verbod op verkoop zolang er een wachtlijst is, zouden we woningcorporaties bijna onteigenen. We weten heel goed dat de wachtlijsten sterk samenhangen met het scheefwonen. Er zijn wel voldoende woningen voor de doelgroep mensen met lagere inkomens, maar een groot deel van die woningen wordt bezet door mensen met hogere inkomens. Het zou dus een onredelijke maatregel zijn. We bereiken een veel beter effect met de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat we daarmee ervoor zorgen dat de woningen die bestemd zijn voor de doelgroep, ook meer zullen vrijkomen voor de doelgroep. Daarvoor is niet zo'n draconische maatregel als een verkoopverbod nodig.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Begrijp ik het goed dat de Minister op dit punt zegt dat hij geen enkele wettelijke vorm van zekerheid nodig vindt om tegen te gaan dat corporaties al dan niet gedwongen door het beleid van de Minister zeggen: we zouden best wel die betaalbare woning willen behouden, maar dat zit er helaas niet in? Deze Minister zegt eigenlijk: ik vertrouw op de blauwe ogen van al die nobele corporaties die de afgelopen jaren heel zorgvuldig met hun maatschappelijk vermogen zijn omgegaan.

Minister **Blok**: Het begon met de vraag of corporaties zodanig blijven toewijzen dat steden en wijken redelijkerwijs gemengd zijn. Dat hebben corporaties heel fatsoenlijk gedaan. Ik heb geen enkele reden om aan te nemen dat zij hun beleid zullen wijzigen. De heer Jansen schetst een toekomstbeeld waarin corporaties al hun bezit zouden moeten verkopen in aantrekkelijke wijken op grond van de verhuurderheffing. Ik heb met de Kamer uitgebreide berekeningen van de verhuurderheffing gedeeld die echt laten zien dat zo'n spookbeeld nooit zal optreden. Door de combinatie van kostenbesparingen voor corporaties en de ruimte die wordt geboden voor huurverhoging zal de verhuurderheffing goed te dragen zijn. Ook in de afgelopen jaren hebben corporaties her en der bezit verkocht. Dat kan overigens juist goed zijn voor gemengde wijken. Voor de heffing zullen corporaties echter niet massaal hoeven te verkopen. Voorzitter. De heer Jansen en mevrouw Van Veldhoven vroegen of het feit dat het voorstel budgettair neutraal is voor de sector als geheel, betekent dat een WOZ-stijging landelijk geen gevolgen heeft voor de huurruimte. De totale huurruimte blijft inderdaad gelijk. Wel wordt de puntprijs van alle onderdelen van het woningwaarderingstelsel jaarlijks geïndexeerd. De stijging van de huren als geheel is dus niet zomaar een gevolg van de WOZ-waardering, maar is een gevolg van de mate waarin wij de puntprijzen indexeren. Daarmee is het dus ook mogelijk om, als dat gewenst zou zijn, correcties aan te brengen op ontwikkelingen in de WOZ-waardering.

De heer Jansen en mevrouw Van Veldhoven vroegen naar het trap-op-trap-afprincipe. Hoe werkt de huurverlaging of de huurverhoging precies bij een wijziging van de WOZ-waarde? Een hogere WOZ-waarde leidt tot een hogere maximale huurprijs, maar voor de huurder is het van belang

wat er met de feitelijke huurprijs gebeurt. Als de maximale huur stijgt door een verhoging van de WOZ-waarde, krijgt een zittende huurder een huurverhoging op basis van de wettelijke ruimte die we bieden voor een huurverhoging middels de inkomensafhankelijke huurverhoging. Langs die route is er dus bescherming. Pas op het moment dat er een nieuwe huurder komt, kan een huurprijs op basis van de gestegen WOZ-waarde worden aangeboden. De huurder kan dan beslissen of hij die huurprijs acceptabel vindt. In geval van een daling van de WOZ-waarde kan de afgesproken huurprijs hoger worden dan de maximale huurprijs. Dan kan de huurder een verlaging van de huurprijs aanvragen.

De heer **Fritsma** (PVV): Dat laatste is een moeilijk punt. Als de WOZ-waarde stijgt, krijgt de huurder automatisch via de corporatie een huurverhoging op zijn of haar bordje, maar als de WOZ-waarde daalt tot op het niveau dat de Minister aangeeft, moet de huurder zelf een verlaging van de huurprijs aanvragen. Waarom kan de corporatie dat niet regelen? We weten allemaal wat voor gedoe het is om procedures aan te spannen bij de huurcommissie en dergelijke. Voor de bescherming van de huurders moet dat makkelijker kunnen. Kan de Minister daar nog op ingaan?

Minister **Blok**: Allereerst heb ik een correctie op het eerste deel van het betoog van de heer Fritsma. Hij zei dat een stijging van de WOZ-waarde automatisch wordt vertaald in een huurverhoging. Dat is niet juist. De huurverhoging wordt immers beperkt door de wettelijk toegestane huurverhoging. De verhuurder kan een daling van de WOZ-waarde automatisch doorvertalen naar de huurder. Ik zou niet weten waarom dat niet zou kunnen.

De heer **Fritsma** (PVV): Kan dat niet meer een automatisme worden? De verhuurder kan overgaan tot een verlaging van de huurprijs, maar de kans dat hij dit doet, is redelijk klein. Dan is het aan de huurder om zelf procedures aan te spannen, maar dat is echt een gedoe. Voor veel mensen is dat heel ingewikkeld. Nogmaals, kan dat niet makkelijker worden geregeld voor de huurder?

Minister **Blok**: Wat het ingewikkeld maakt, is dat de feitelijke huurprijs over het algemeen ver onder de wettelijke huurprijs ligt. Landelijk ligt de feitelijke huurprijs in de buurt van de 70%. Voor het overgrote deel van de huurders zal een verlaging van de WOZ-waarde niet leiden tot een verlaging van de huur. Een verlaging van de WOZ-waarde zal voor de verhuurder geen reden zijn om de huur te verlagen als de huur al ver onder datgene zit wat op grond van het huidige woningwaarderingstelsel maar ook op grond van het toekomstige woningwaarderingstelsel mogelijk zou zijn. Daarom is een automatische huurverlaging niet uitvoerbaar. Als er sprake zou zijn van een automatische huurverlaging, zou die immers ook van toepassing zijn op een heel grote groep huurders bij wie de verhuurder er al voor had gekozen om niet de maximale ruimte te gebruiken.

Voorzitter. De heer Bisschop vroeg of het mogelijk is om een maximale huurdervering voor individuele verhuurders vast te stellen. Ik ben bang dat het aantal verhuurders daarvoor te groot is. We hebben bij dit voorstel gezocht naar een mogelijkheid waarbij er op macroniveau geen grote schokken optreden en waarbij een en ander op microniveau redelijkerwijze te overzien moet zijn. Een aantal sprekers wezen erop dat de reacties van de verschillende partijen niet eensluidend zijn. De verhuurders geven in ieder geval aan dat zij graag een ander systeem zouden willen. Ik zal daar zo nog wat verder op ingaan. Zij zeggen echter niet dat zij bang zijn dat er enorme schokken zullen optreden. Ook om die reden maak ik mij er

geen grote zorgen over, maar uitvoerbaar zal het niet zijn, gezien het grote aantal verhuurders.

De heer Bisschop vroeg of ik kan bevestigen dat ik grote negatieve gevolgen voor individuele verhuurders zal voorkomen. Nogmaals, het gaat bij de toepassing van het woningwaarderingsstelsel, zowel in de huidige als in de nieuwe situatie, om maximale huurprijzen. De mate waarin je daarheen kunt groeien, wordt altijd beperkt door de jaarlijkse huurruimte. Ik span mij er dus niet alleen voor in. We hebben ook met zijn allen gewaarborgd dat er geen heel grote schokken voor een individuele huurder zullen zijn.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik merkte dat Minister Blok naar de volgende spreker is gegaan. Ik wil voorkomen dat dit punt blijft liggen. Ik had nog gevraagd waarom de schaarstepunten niet worden verdeeld op basis van de WOZ-systematiek en waarom het gebeurt via een ophoging van al die punten. Ik had ook gevraagd of we de berekeningen van verschillende opties kunnen krijgen. Ik weet niet of de Minister van plan was om de vragen per woordvoerder te beantwoorden of om in blokken te werken. Ik vraag het maar even voor de zekerheid.

Minister **Blok**: Ik vrees dat ik een deel van uw vraag heb beantwoord toen u nog niet aanwezig was.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik was er al bang voor.

Minister **Blok**: Ik wilde er nog verder op ingaan bij de beantwoording van de vragen van mevrouw Visser, maar ik kan het ook nu doen. Het gaat om de vraag waarom er gekozen is voor deze variant, en niet voor de variant die onder andere is genoemd door Aedes en IVBN. In de variant van Aedes en IVBN krijgt het WWS drie onderdelen die door de WOZ-waarde worden bepaald. In het voorstel dat ik als voorkeursvariant voorleg, gaat het echter om twee onderdelen, namelijk de woonomgeving en de woonvorm. Bij de voorkeursvariant van de verhuurders zitten daarbij ook nog de schaarstepunten. Bij die variant heb je een wat groter WOZ-aandeel. Daarbij zul je dus hogere maximale huurprijzen krijgen in gebieden met een hoge WOZ-waarde, de gespannen markten. Ik noem het centrum van Amsterdam en het centrum van Utrecht. Het is logisch dat verhuurdersorganisaties liever die variant hebben, maar precies om die reden zou de Woonbond, die zich uiteindelijk ook niet kon vinden in de variant die ik aan de Kamer heb voorgelegd, nog grotere moeite hebben met die variant. Dan is het de schone taak van een Minister om toch het midden te zoeken tussen de wensen van beide partijen. Ik weet overigens dat ik niet van iedereen applaus zal krijgen. Het doel van de ingreep zal hierbij wel behouden blijven, namelijk meer marktconformiteit en toch een vereenvoudiging door een aantal componenten uit het woningwaarderingsstelsel te halen.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik neem aan dat de Minister allerlei uitgebreide berekeningen heeft gemaakt van de wijze waarop die verschillende varianten zouden uitwerken. Kan de Kamer de verschillende opties en de berekeningen daarvan ook nog krijgen?

Minister **Blok**: Ja. Die vraag hebben meerdere Kamerleden gesteld. Ik had beloofd dat ik de brief voor Prinsjesdag zou sturen. De Kamer heeft die berekeningen nog niet omdat de overlegondes plaatsvonden op basis van berekeningen die nog wel begrijpelijk zijn, maar niet in de vorm die ik aan de Kamer zou willen toesturen. Bovendien was hierbij sprake van trechters tot dat we op het systeem kwamen dat ik hier presenteer. Ik heb er geen problemen mee om dat pakket, dat inmiddels al wat geordender is, naar de Kamer te sturen. De Kamer moet zich wel realiseren dat het in

zekere zin oude geschiedenis is, aangezien op basis van dit pakket gefilterd is. Voor een verdere uitwerking zullen er ook nieuwe berekeningen gemaakt worden. Ik heb echter geen bezwaar tegen het toesturen van deze berekeningen.

Mevrouw **Visser** (VVD): De Minister geeft aan dat meer marktconformiteit een van de doelstellingen van deze herziening is. Dat onderschrijven wij. De gewildheid van een woning en een locatie zegt juist iets over de marktconforme huren die je daarbij kunt hanteren. Juist de gebieden die de Minister beschrijft, het centrum van Amsterdam en het centrum van Utrecht, zijn gebieden waar mensen willen wonen. Het is dus ook logischer als daar hogere huren worden gevraagd. De Minister zegt nu: dat is precies de reden waarom ik het niet doe. Maar vanuit de redenering van de gewildheid van een woning en een locatie, lijkt het mij juist logischer om dit wel te doen. In de stedelijke gebieden waar mensen graag willen wonen, accepteren mensen dat ze naar alle waarschijnlijkheid een kleinere woonruimte hebben, maar dan wel in de buurt van voorzieningen, en dat die woonruimte een hogere WOZ-waarde heeft. Juist in die stedelijke gebieden heeft men de ambitie om kleinere eenheden te bouwen voor mensen die daar graag willen wonen. Als je naar systemen gaat waarbij je die grondslag weghaalt, voorkom je dat juist in die gebieden op basis van de marktvaart wordt gebouwd.

Minister **Blok**: In het voorliggende voorstel komt de marktvaart wel degelijk tot uiting door de WOZ-component. De discussie gaat over de mate waarin je dat doet. De marktvaart komt inderdaad meer tot uiting in de voorkeursvariant van de verhuurders. Dat betekent dat je in de heel gewilde gebieden een forsere maximale huur zult zien. In dat geval zal beter blijken hoe gewild de woningen zijn, maar het heeft ook gevolgen voor de betaalbaarheid van woningen in die gebieden. Dat is de keerzijde van de medaille. Om beide belangen met elkaar in balans te brengen, heb ik gekozen voor de methode waarin de WOZ-component wel aanwezig is, maar dan net ietsje minder dan in de voorkeursvariant van Aedes.

Mevrouw **Visser** (VVD): De Minister heeft al toegezegd dat hij ons de berekeningen zal sturen. Juist ook om dit te kunnen volgen en te bekijken wat dit betekent voor zowel de gewildheid als de maximale huurprijs en de betaalbaarheid, is het van belang om inzicht te krijgen in die cijfers. Gelet op de marktconformiteit en de gewildheid van een locatie, lijkt het ons logischer om te kijken naar de totale vervanging van de drie componenten van de WOZ-waarde. Dat is logischer dan de verdeling die nu gekozen is. We zouden daar graag eerst meer inzicht in willen hebben voordat we een definitief oordeel kunnen vellen.

Minister **Blok**: De gebruikte berekeningen zijn inmiddels in handzamer formaat beschikbaar, maar het gaat wel om oude berekeningen. Een definitief oordeel is nu sowieso niet aan de orde. Het woningwaarderingssysteem zal in een AMvB aan de Kamer voorgelegd moeten worden. U hebt dus nog alle rechten.

Voorzitter. De heer Monasch vroeg naar de mogelijkheid dat juist kleinere huurwoningen in aantrekkelijke gebieden een grotere potentiële huursprong maken, bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam. De mogelijkheid van de huursprong kan inderdaad ontstaan in gewilde gebieden. Dan is het aan de corporatie en de gemeente om te beslissen of die mogelijkheid ook gebruikt wordt of dat er bewust voor wordt gekozen om de woningen in een gewild gebied beschikbaar te houden voor mensen met een kleine beurs. Zij kunnen afspreken om de mogelijkheid die de wet weliswaar biedt, niet toe te passen. Dat soort afspraken wordt nu ook gemaakt in verschillende gemeenten.

De heer Monasch vroeg waarom het puntentotaal daalt van 142 naar 136. De stemmingsbel gaat, maar ik zal mijn zinnen nog even afmaken. De liberalisatiegrens blijft in euro's gelijk, namelijk € 681, maar de prijs per punt neemt wat toe. Als we willen dat het bedrag in euro's gelijk blijft, moeten we minder punten toekennen, aangezien het bedrag per punt wat hoger is geworden. Zo zijn we op die 136 gekomen. De daling van het puntentotaal leidt er dus toe dat de liberalisatiegrens niet wijzigt.

De **voorzitter**: Er wordt geschorst voor de stemmingen. Zodra de stemmingen achter de rug zijn, vervolgen we dit debat.

De vergadering wordt van 19.29 uur tot 20.13 uur geschorst.

De **voorzitter**: We zijn nog niet helemaal compleet, maar ik wil even met u bekijken hoe we dit AO afmaken. De Minister heeft nog een minuut of tien nodig in eerste termijn. Zojuist werd een voorstel gedaan om de tweede termijn te koppelen aan het AO Huurbeleid, dat op 31 oktober plaatsvindt. Dat is dus in de week na het reces. Als we daar een halfuurtje aan vastplakken, kunnen we de tweede termijn van dit AO afronden. Ik hoor een aantal leden ja zeggen. De heer Bisschop is er nog niet, maar mevrouw Visser komt net binnenlopen. Mevrouw Visser, we hebben net het voorstel gedaan nu de eerste termijn af te ronden en de tweede termijn te koppelen aan het AO Huurbeleid.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kom terug op de opmerking die ik in het begin maakte. Een halfuur is niet genoeg. Ik wil een goede tweede termijn hebben. Het maakt mij niet uit of die tweede termijn apart wordt gehouden of eraan wordt vastgeplakt, maar ik wil niet dat we het er nog eventjes bij doen. Wat mij betreft kan er ook geen sprake zijn van een vermindering van de spreektijd. Ik maak het AO liever nu af, maar als de meerderheid wil dat de tweede termijn een andere keer wordt gehouden, vind ik het ook prima, maar dan wil ik wel dat we de gelegenheid hebben om door te kunnen praten in tweede termijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Monasch zegt dat hij meer tijd nodig heeft. Ik vind een uur ook prima.

Mevrouw **Visser** (VVD): Zijn de verschillende doorrekeningen waar we net om hebben gevraagd, dan ook tijdig beschikbaar?

Minister **Blok**: Ja.

De **voorzitter**: We koppelen de tweede termijn, met een uur extra spreektijd, aan het AO Huurbeleid op 31 oktober. Ik stel voor dat we de Minister in de gelegenheid stellen om de beantwoording in eerste termijn af te ronden.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik nader het einde over het eerste blok over de werking van het woningwaarderingstelsel. Ik kom op de vraag van de heer Fritsma.

Ik zie dat de heer Monasch iets wil zeggen, maar er komt nog een tweede blok. Daarin zullen ook nog een heleboel vragen van hem worden beantwoord.

De **voorzitter**: De Minister heeft aan het begin van de beantwoording al aangekondigd dat hij in drie blokken zal antwoorden.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Fritsma stelde dat het nieuwe woningwaarderingstelsel als doel had een lastenverhoging voor de huurder in te voeren. Dat is niet juist. Het is zo vormgegeven dat het landelijk niet leidt

tot een stijging maar tot behoud van de verdien capaciteit. Lokaal kan er sprake zijn van een stijging van de maximale huurprijs, maar het feitelijk gebruik daarvan is beperkt door de wettelijk toegestane huurruimte. Een mogelijke daling van de huurprijs hebben we in het interruptiedebatje al besproken.

De heer **Fritsma** (PVV): Ik heb toch een vraag over de wettelijke begrenzing. Die begrenzing wordt gevormd door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Erkent de Minister dat door dit nieuwe model de grens van de maximale huurprijs omhoog kan gaan? De huurverhogingen waarmee de huurders worden geconfronteerd kunnen zo langer doorgaan, totdat de verhoogde huurprijsgrens is bereikt. De huurscherming is er dus wel in de vorm van de inkomensafhankelijke verhogingen, maar die verhogingen kunnen langer doorgaan door de huurprijsgrens. Erkent de Minister dat?

Minister **Blok**: Landelijk treedt er geen verruiming op. Op een individuele locatie waar de WOZ-waarde hoog is, kan de maximale huurprijs wel wat toenemen. Elders zal de maximale huurprijs afnemen, anders zou er geen sprake zijn van een situatie waarin de maximale huurprijs landelijk gelijk blijft. Dat is een logisch gevolg van het feit dat we de WOZ-component inbouwen. Je kunt echter niet stellen dat het doel van deze operatie is om landelijk de huren te laten stijgen – zo begreep ik de vraag van de heer Fritsma – want dat is gewoon niet zo.

De heer **Fritsma** (PVV): Voor de huurder zal dit wel effect hebben. De Minister weet ook niet hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Sterker nog, de Minister gaat ervan uit dat de woningmarkt zich herstelt. De afgelopen jaren is de WOZ-waarde 20% gedaald. Als ook maar een deel daarvan herstelt, krijg je over een brede linie mogelijke huurverhoging. In die zin kan het heel negatieve effecten hebben voor huurders. Erkent de Minister dat dit het effect kan zijn?

Minister **Blok**: Dat punt is al eerder aan de orde geweest. Het puntenstelsel bevat een aantal componenten. Straks zal de WOZ een daarvan zijn. Het gaat om ongeveer een kwart. Daarnaast is er een heel aantal andere componenten. Voor de indexatie van het puntenstelsel wordt ieder jaar een index geprikt. Door het prikken van die index kan worden voorkomen dat het effect optreedt dat de heer Fritsma beschrijft, namelijk dat je een enorme sprong omhoog zou krijgen of dat je bij een onverhoopt dalende WOZ-ontwikkeling een enorme sprong omlaag zou krijgen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik vrees dat we zo langzamerhand zijn aanbeland bij een vrij fors verschil van mening over de centrale passage. Wij hanteren en interpreteren die passage anders dan de Minister dat doet. Misschien heeft het te maken met het feit dat het kabinet of de Minister blijft vasthouden aan het systeem waarin men is opgegroeid en waarin men altijd heeft gedacht: dit is het puntenaantal en daar hoort een liberalisatiegrens bij. Deze passage kan niet betekenen dat een vrijkomende woning opeens geliberaliseerd is omdat hij zoveel extra punten krijg. Als ik de Minister beluister, zou dat echter wel het geval kunnen zijn. Dat uitgangspunt heeft onze steun niet. Dat is ook de basis van deze centrale passage.

Ik haal meteen het punt erbij van de kleine woningen. Het is goed om dat nu even aan de orde te stellen, want we hebben geen tweede termijn en anders blijft het te lang liggen. Kleine woningen kunnen wel geliberaliseerd worden op basis van een enorme stijging vanwege de toedeling van de WOZ-punten. De Minister zegt: de gemeenten en de corporaties gaan het maar uitzoeken. Maar in de passage staat letterlijk: «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.» Voor ons is het heel belangrijk dat we weten hoe deze passage wordt geïnterpreteerd. Als de WOZ-component tot gevolg heeft dat er meer woningen geliberaliseerd kunnen worden, hoeft de Minister op dit punt niet op steun van de Partij van de Arbeid te rekenen.

De **voorzitter**: De tweede termijn wordt gekoppeld aan het AO Huurbeleid op 31 oktober. Er is dus wel degelijk een tweede termijn.

Minister **Blok**: Nu al kan landelijk ongeveer 40% van de voorraad huurwoningen geliberaliseerd worden. Als gevolg van de voorliggende wijziging zal dat percentage nog steeds 40% zijn. Het is mogelijk dat door de WOZ-component op sommige plaatsen iets meer en op andere plaatsen ietsje minder geliberaliseerd kan worden. Landelijk blijft het 40%, maar het zal niet op ieder plaats in Nederland precies hetzelfde blijven, want dan zouden we de hele ingreep niet hoeven te doen. Of er geliberaliseerd wordt, is een beslissing van de verhuurder, de corporatie, in samenspraak met de gemeente die hier ook beleid voor heeft. Ik weet dat er in Amsterdam, waar de zorg het grootste is, op dit punt ook een heel strikt beleid is. Hiermee wordt dus gewaarborgd dat er niet opeens een enorme sprong zal zijn in feitelijk geliberaliseerde woningen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat is maar één groep. Ten eerste moeten we maar afwachten of de corporatie dat wil. Ik ken voldoende corporaties die een ander beleid hebben. Ten tweede zijn er bijvoorbeeld in Amsterdam, maar ook op tal van andere plekken, heel veel particuliere verhuurders. Het is maar zeer de vraag of die zich eraan zouden willen houden. Ik kom even terug op het uitgangspunt van deze passage. Op dit punt hebben wij een en ander in het regeerakkoord laten opnemen. Daarom accepteren we wel meer toedeling van schaarste, maar niet het doorgroeien tot boven de liberalisatiegrens. Dat is vastgelegd in deze passage. Anders moet het in het kabinet maar opnieuw worden besproken.

Minister **Blok**: Ik heb niet voor ogen hoe je de WOZ-component kunt introduceren zonder de mogelijkheid dat prijzen op bepaalde plaatsen gaan stijgen.

De heer **Monasch** (PvdA): Maar je kunt het wel maximeren. Dat is de portee van deze passage.

Minister **Blok**: Maar dan vlak je de bedoeling van het introduceren van de WOZ-component enorm af. Dat roept meteen de vraag op: waarom zou je het doen?

De heer **Monasch** (PvdA): Omdat er een verschil is tussen een botenmarkt en een huizenmarkt. In een botenmarkt is er een andere keuzeafweging. We hebben hier met een huizenmarkt te maken, waarin we betaalbaarheid willen garanderen op verschillende plekken in bijvoorbeeld schaarstegebieden. Doe je dat niet, dan raakt het uit het lood en dan krijg je te maken met segregatie-effecten en onbetaalbaarheid in de voorraad. Daarom is die vraag ook gesteld. Misschien komt de Minister daar nog op terug. We willen dit zien te voorkomen. Naar onze mening heeft het kabinet deze passage in de brief om die reden zo opgesteld.

Minister **Blok**: In de passage wordt beschreven dat het aandeel geliberaliseerde woningen niet opeens kan exploderen als gevolg van het introduceren van de WOZ-component. Liberaliseren is immers een expliciete beslissing van de verhuurder in samenspraak met de gemeente. De heer Monasch heeft gelijk dat die samenspraak voor de corporatie-

sector explicieter geregeld is dan voor de particuliere verhuur. Het overgrote deel van de sociale huurvoorraad is echter in handen van corporaties. In Amsterdam speelt dit vraagstuk het meest, want in het andere belangrijke schaarstegebied, Utrecht, zullen de prijzen gemiddeld wat dalen. Zeker in Amsterdam is het aandeel corporatiebezit zo groot dat ik binnen deze afspraak geen reden zie waarom er opeens een massale liberalisatie zou optreden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De Minister had al eerder in reactie op mijn inbreng gezegd dat hij niets voelt voor wettelijke waarborgen. Die waarborgen zouden in ieder geval voor de SP-fractie, maar zo te horen ook voor de PvdA-fractie, wel een stap vooruit kunnen betekenen. Ziet de Minister niet ook dat de prestatieafspraken als zodanig op dit moment geen wettelijke waarborg vormen op grond waarvan corporaties niet kunnen liberaliseren als de gemeente dat toevallig niet wil? Bij mijn weten zijn er in ongeveer de helft of zelfs minder dan de helft van de Nederlandse gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Heel veel gemeenten vinden het namelijk helemaal niet nodig om dat te doen, zelfs als er sprake is van woningnood. Dat is een politieke keuze van zo'n gemeente. Vindt de Minister niet ook dat er op grond van objectieve criteria een vorm van waarborg zou moeten worden ingebouwd?

Minister **Blok**: In het puntenstelsel zijn er objectieve criteria op grond waarvan wordt bepaald wanneer er geliberaliseerd kan worden. Dat blijft ook zo in dit voorstel. Het gaat natuurlijk om het feitelijke gedrag. Van de huidige voorraad mag een heel groot deel feitelijk al geliberaliseerd worden, terwijl dat niet wordt gedaan. Als we zouden besluiten dat het liberaliseren daarvan opeens wordt verboden, dan onteigenen we in feite de corporaties voor 40% van hun bezit. Ik kan mij die route dus niet voorstellen. Het feit dat 40% van hun bezit – dat is gigantisch, namelijk een miljoen woningen – geliberaliseerd zou kunnen worden, maar niet geliberaliseerd is, illustreert juist mijn stelling dat corporaties daar, in samenspraak met gemeenten, heel verantwoord mee omgaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): In dat geval kun je de redenering ook omdraaien. Wat is er dan op tegen om dit in de wet in te bouwen? Als de corporaties zich zo netjes gedragen als de Minister denkt, zal dit in de praktijk immers helemaal geen probleem zijn. Stel dat de Minister erop vertrouwt dat corporaties zich gedragen zoals ze in het verleden gedaan hebben. Kan hij dan aangeven of het feit dat hij die corporatie 1,7 miljard euro per jaar extra aan heffingen oplegt, niet toch een factor kan zijn die het gedrag van die corporaties in de nabije toekomst zou veranderen?

Minister **Blok**: Aan het begin van het debat wees ik er al op dat uit de berekeningen die met de Kamer zijn gedeeld, blijkt dat de 1,7 miljard opgebracht kan worden zonder massale verkoop van woningen. We hoeven hier helemaal niet aan te twifelen, gelet op het feit dat maar liefst 1 miljoen woningen geliberaliseerd kunnen worden, maar niet geliberaliseerd zijn. Nogmaals, een wettelijk verbod op liberalisatie zou echt een onteigening zijn. Ik zou dat zeer onwenselijk vinden, maar ik denk ook niet dat dit standhoudt voor de rechter.

Voorzitter. In het tweede blok kom ik ook weer bij de heer Jansen. Hij vroeg of we de verouderingspunten niet weer zouden moeten introduceren. Die verouderingspunten zijn juist afgeschaft omdat er geen relatie is tussen de verouderingspunten en de feitelijke kwaliteit. Een woning kan oud zijn én goed onderhouden zijn én op een aantrekkelijke locatie liggen. Het is ook feitelijk nadelig voor investeringen. Ik wil die verouderingspunten dus zeker niet herintroduceren.

De heer Jansen vroeg om een reactie op de brief van de VNG. Die brief was verbazingwekkend breed. Hij gaat eigenlijk veel meer over de

hervormingsagenda die ik heb gestuurd dan over het stuk dat hier voorligt. Het lijkt mij dus ook logisch om die heel brede reactie te bespreken op het moment dat de hervormingsagenda aan de orde is. Mevrouw Van Veldhoven vroeg of alle huurders een WOZ-beschikking krijgen. Meerdere leden vroegen overigens naar de WOZ-beschikking. Dat vind ik een van de belangrijke vraagstukken die we moeten uitwerken. Een huurder heeft op zichzelf niets aan de WOZ-beschikking als hij niet ziet wat het effect is op de huur die wordt berekend. In het gesprek met de heer Fritsma wees ik er al op dat alleen het toesturen van een WOZ-beschikking eigenlijk helemaal niets zegt, aangezien zo ontzettend veel woningen fors onder de maximaal toegestane huur worden verhuurd. We denken erover om in de uitwerking met bandbreedtes van de WOZ te gaan werken. Dat zorgt voor beperktere administratieve lasten. Dat zorgt er ook voor dat niet iedere jaarlijkse wijziging meteen vertaald zou hoeven worden in de huren. Maar dit is typisch een van de dingen die ik binnen het stramien dat ik aan de Kamer voorleg en in overleg met de VNG wil uitwerken, omdat dit inderdaad administratieve lasten met zich mee kan brengen.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik denk dat het verstandig is om huurders zelf te vragen of zij het nuttig vinden om die gegevens te ontvangen. De Minister kan zeggen dat huurders daar niets aan hebben, maar misschien denken zij daar anders over. Ik vind het voorstel om dit nader uit te werken en met bandbreedtes te bekijken of administratieve lasten vermeden kunnen worden, natuurlijk interessant. We zien een en ander graag tegemoet.

Minister **Blok**: We zullen dit dus ook uitwerken.

Voorzitter. Mevrouw Van Veldhoven had ook een vraag over de energiebesparing. Zij vroeg of ik kan aangeven hoeveel investeringsruimte er tegenover een punt staat en wat de terugverdientijd is en of de huur daarna eventueel weer kan worden verlaagd. Op basis van de labelsprong die gemaakt wordt, kunnen we wel een aantal punten toekennen. Dat hebben we ook gedaan. Je kunt echter niet zomaar zeggen op welke termijn je een bepaalde labelsprong terugverdient. De levensduur van een hoogrendementsketel – ik noem maar een voorbeeld – is veel korter dan die van spouwmuurisolatie, maar beide kunnen leiden tot een labelsprong. Daarom is het antwoord op deze vraag niet goed te geven. Ik hoor van verhuurders wel dat zij de investeringen op zichzelf goed kunnen financieren uit de ruimte die gegeven is.

De heer Bisschop vroeg ook naar de administratieve lasten als gevolg van de WOZ-waardering. Ik hoop die vraag beantwoord te hebben door te wijzen op de bandbreedte. We horen overigens inderdaad heel veel signalen van eigenaren die ontevreden zijn met de WOZ-waardering. In 97% van de gevallen wordt echter geen protest aangetekend. Je zou kunnen zeggen dat een score van 97% wel heel goed is.

De heer Bisschop vroeg naar het puntenstelsel voor onzelfstandige woonruimte voor met name studenten. Daar heeft dit voorstel inderdaad geen betrekking op. Ik houd nog even de mogelijkheid open dat we ook voor onzelfstandige woonruimte met een aanpassing komen. In het overleg dat ik hierover heb gevoerd, werd namelijk door Vastgoed Belang, een verhuurdersorganisatie, gezegd dat het graag met Kences wil verkennen of het de moeite waard is om hier een wijziging in aan te brengen. Ik wacht die verkenning af, maar ik wil wel op niet al te lange termijn duidelijkheid. Zo voor de jaarwisseling wil ik horen of we hier nog beweging in moeten brengen. Ik kan dus niet garanderen dat de medewerker van de heer Bisschop, die geloof ik vijf trappen op moet met een krat bier, daar straks minder huur voor hoeft te betalen.

De **voorzitter**: Ik zie dat mevrouw Van Veldhoven wil interrumperen.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik zat nog even te kauwen op het antwoord van de Minister op het vorige punt. Ik vermoed dat de heer Bisschop een interruptie heeft op dit punt. Ik geef hem graag even voorrang.

De heer **Bisschop** (SGP): Dat gaat eigenlijk tegen het principe van de SGP in om dames voor te laten gaan.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Maar dat gaat niet in tegen het principe van D66.

De heer **Bisschop** (SGP): Als dat zo nadrukkelijk wordt gepropageerd, voegen wij ons daar maar bij.

Mijn vraag gaat over de waardering voor onzelfstandige ruimtes. Als ik de woorden van de Minister letterlijk neem, dan zegt hij dat de betrokken organisaties hierin leidend zijn. Ik kan mij voorstellen dat hier vanuit het ministerie ook bepaalde gedachten over leven en dat er ook wel enige sturing aan gegeven zou kunnen worden. Het helemaal aan het ja of nee van de marktpartijen overlaten, lijkt mij een te smalle basis.

Minister **Blok**: Ik zie hierbij zelf geen grote maatschappelijke noodzaak. Bij de studentenwoningen zie je immers veel minder lokale scheefheid tussen de huurruimte op basis van het woningwaarderingssysteem en de waardering die huurders eraan geven. Ik heb van zowel een belangrijke verhuurdersorganisatie als de studentenwereld gehoord dat ze het de moeite waard vinden om daar samen naar te kijken. Daarom heb ik gezegd dat ik die mogelijkheid nog even zal openhouden. Maar dat doe ik niet eindelijk, want investeerders willen ook een keer weten waar ze aan toe zijn.

De heer **Bisschop** (SGP): Ik zou het op prijs stellen als dit punt expliciet wordt geagendeerd in een overleg dat zo spoedig mogelijk na het kersteces zal plaatsvinden. Dan kunnen we hier nog eens goed over doorpraten, zodat er geen misverstanden over zullen bestaan.

Minister **Blok**: Ik zal laten weten of het overleg tussen de betrokken partijen aanleiding geeft om überhaupt nog iets te wijzigen.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Ik kom toch nog even terug op de energiebesparing en de mogelijkheden van zowel het woningwaarderingssysteem met de punten die daarin zitten als het revolverende fonds dat beschikbaar wordt gesteld voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ik ben blij met de opmerking van de Minister dat de financiering geen probleem meer is. Welke ruimte zit er in het woningwaarderingssysteem en welke ruimte wordt er via dat fonds gecreëerd? Ik heb begrepen dat de investeringskosten daarvan worden terugverdiend via de servicekosten, zodat we niet in de problemen komen met de huurtoeslag en de maximale huur. De Minister heeft gezegd dat het bij huren moeilijk is om de terugverdientijd van de investeringen te realiseren. Ik neem aan dat een en ander voor de servicekosten wel wordt gekoppeld aan een bepaalde termijn. Het hele idee achter het verduurzamen van de woningvoorraad, ook voor sociale huren, is niet alleen het klimaatprobleem oplossen maar ook mensen met een kleine beurs beschermen tegen oplopende energierekeningen. Dat betekent dat het uiteindelijk wel moet worden gekoppeld aan een einde van een termijn waarop je als huurder bezig bent om mede die investeringen in je woning terug te betalen. Ik vind het onbevredigend dat er geen enkele koppeling wordt gelegd en dat de huurders nog steeds voor een investering blijven betalen als die investering reeds is terugverdiend door de woningbouwcorporatie.

Minister **Blok**: Allereerst zal een verhuurder in lang niet alle gevallen gebruikmaken van de mogelijkheid om de huur te verhogen bij het treffen van energiebesparende maatregelen. Het is dus niet zo dat er nooit een financieringsprobleem is, want een verhuurder kan zelf constateren dat het onwenselijk is om die verhoging door te berekenen. Hij moet dan inderdaad wel zelf elders middelen vinden. Dat gebeurt vaak. Ik kom een andere keer in de Kamer terug op de route via de servicekosten. We zijn die route aan het uitwerken, met name om het project, de stroomversnelling een duw in de rug te geven. Ik zie daar goede mogelijkheden voor. Ik stel voor dat we hier op basis van een concrete brief verder over praten. Ik verwacht dat we hier in november op terugkomen.

Mevrouw **Van Veldhoven** (D66): Voor een nadere uitwerking hiervan blijft mijn vraag staan. De tijdelijke verhoging van de kosten die in rekening worden gebracht, zou gerelateerd moeten zijn aan een bepaalde terugverdientijd, maar natuurlijk kan een en ander best over een lange tijd worden uitgesmeerd en misschien ook meerdere huurders beslaan. Het blijft echter de vraag of de Minister ten principale vindt dat er een einde moet komen aan de huurverhoging wanneer een redelijke termijn is verstreken om de investering terug te verdienen.

Minister **Blok**: Ik denk dat je dan een heel ingewikkeld systeem zou krijgen. De redenering die hier voor de levensduur van bepaalde energiebesparende voorzieningen zou gelden, zou je immers ook kunnen toepassen op de keuken of zelfs op het huis als geheel. Je krijgt dan een woest ingewikkeld systeem. Ik kan mij eerlijk gezegd geen werkbare variant voorstellen. Hoe dan ook, we komen nog terug op de servicekosten.

Voorzitter. Ik was bezig met het beantwoorden van de vraag van de heer Bisschop. Hij vroeg om een toekomstperspectief – tegenwoordig heet dat altijd een visie – inzake de hantering van de WOZ-waarde. Hij vroeg ook of we niet naar 100% WOZ zouden moeten gaan. Dat laatste is in het regeerakkoord aangekondigd, met – laat ik het voorzichtig zeggen – gemengd resultaat. Het zou niet helpen om dit opnieuw aan te kondigen. De stap die nu voorligt, is al best een ingewikkelde stap. Dat blijkt ook uit de reacties uit het land, maar ook uit de vele vragen van vandaag. Ik geef in de brief aan dat we dit, als we het invoeren, na twee jaar zullen evalueren. Ik zou er niet op vooruit willen lopen wat we op dit punt moeten doen. We moeten er eerst ervaring mee opdoen.

De heer **Bisschop** (SGP): Ik kan mij de gedachtelij van de Minister heel goed voorstellen. Ik ben het van harte eens met het standpunt dat het nu nog te vroeg is om het te doen. Je moet echter altijd een stip op de horizon hebben als je spreekt van een visie. Als het systeem op deze manier verder is uitgebalanceerd en meer marktconform is, kan ik mij voorstellen dat die stap wel degelijk kan worden gezet. Ik geef het graag in overweging. Ik ben het met de Minister eens dat het in deze regeerperiode niet zal worden gerealiseerd, maar we moeten wel ergens naartoe werken voor de middellange termijn.

Minister **Blok**: Ik wil echt de tijd nemen om goed te bekijken hoe zo'n systeem werkt als we het invoeren en om op dat moment de vraag te beantwoorden of we verdergaan en in welk tempo we verdergaan. Voorzitter. De heer Monasch vroeg of je de WOZ-component zo kunt vormgeven dat je nooit boven de liberalisatiegrens uitkomt. Dat raakt aan het interruptiedebatje dat we net voerden. Je kunt dit niet in algemene zin zeggen. De waarborg moet dus zitten in de afspraken die de verhuurder maakt met de gemeente.

De heer **Monasch** (PvdA): Omdat we het debat hierover al gevoerd hebben, zal ik mijn reactie bewaren voor de tweede termijn. We verschillen op dit punt duidelijk van mening.

Minister **Blok**: Er is ook gevraagd of je in schaarstegebieden met een hogere liberalisatiegrens kunt werken. Dat zou lagere inkomens niet helpen. Je zou hiermee voor middeninkomens een nieuwe grens introduceren, maar die zou botsen met een ander deel van de afspraak uit het woonakkoord en met de afspraak die ik met Aedes heb gemaakt, namelijk dat de verdien capaciteit niet wordt aangetast met dit systeem. Omdat er landelijk geen wijziging plaatsvindt in de verdien capaciteit, zou je, als je de verdien capaciteit op bepaalde plaatsen gaat beperken, wel degelijk ook landelijk een beperking van de verdien capaciteit krijgen. Vandaar dat ik hier geen ruimte voor zie.

Kunnen we het systeem nog verder versimpelen, bijvoorbeeld door elementen als de keuken, het beroemde aanrechtblad, eruit te halen? Als je die componenten erin hebt, zorg je wel voor prikkels om die investeringen te doen. De Woonbond heeft aangegeven dat hij het wel fijn vindt dat er niet is gekozen voor volledig WOZ, want daar zou dit niet in zitten, maar voor een puntensysteem. Ook uit die reactie leid ik af dat juist de koppeling tussen de inwendige kwaliteit van de woning en het punten-systeem wel degelijk nog steeds wordt gewaardeerd. Ik hoor ook dat verhuurders die opvatting delen, omdat ze hiermee zo'n type investering wel kunnen terugverdienen.

De heer **Monasch** (PvdA): Is het niet wat paternalistisch om in een woningwaarderingssysteem voor te schrijven of te prikkelen dat er een keuken en een wc aanwezig zijn? Op het moment dat je je huis in de markt wilt zetten en wilt dat het makkelijk verhuurd kan worden, is dat toch bijna een automatisme? Het is aan de corporatie zelf als zij een kluswoning wil aanbieden waar die voorzieningen niet in zitten, maar dat hoeven wij hier toch niet centraal te regelen?

Minister **Blok**: De crux is dat, als zo'n voorziening wordt aangeboden – over het algemeen is dit het geval – de verhuurder dan ook weet dat hij de kosten daarvan kan terugverdienen. Zo werkt het puntenstelsel. Een kluswoning is overigens een koopwoning. Ik kan mij dus niet voorstellen wat de verhuurdersector hiermee zou kunnen doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Het gaat over de reikwijdte van de WOZ. Laat ik twee vergelijkbare koopwoningen als voorbeeld nemen. Als het ene huis een toilet en een keuken heeft, zal de prijs daarvan hoger zijn dan die van het aanpalende huis dat geen toilet en keuken heeft. Uiteindelijk is dit de prikkel die de verhuurder heeft om de aantrekkelijkheid van zijn woning te vergroten. Dit zit al automatisch in een WOZ-component.

Minister **Blok**: Het toilet zal er wel in zitten als je een woning wilt verhuren, maar er is wel degelijk een investeringsprikkel als de kwaliteit en de omvang van de keuken kunnen worden vertaald in het puntenstelsel. De huurder kan dan ook een beroep doen op het feit dat de kosten van een keuken ook niet in de huur mogen worden verrekend als die keuken niet goed is. Ik vind het toch wel logisch.

Voorzitter. Er is gesproken over de zekerheid van investeringen in nieuw te bouwen huurwoningen. De heer Monasch vroeg of we niet bijvoorbeeld vijf jaar lang kunnen zeggen dat nieuw te bouwen woningen voor altijd zijn vrijgesteld. Ik neem aan dat het hierbij gaat om huren boven de liberalisatiegrens. Ik heb om heel praktische redenen voor die termijn van tien jaar gekozen. Eeuwig durende garanties zijn in de praktijk immers erg lastig. Misschien herinnert u zich de discussie van vorig jaar over de Tiende Penning. Opeens bleek dat een of ander grafelijk of hertogelijk

recht sinds de middeleeuwen op huizen en weilanden ergens in Nederland rustte. Praktisch gezien vind ik het dus wel verstandig om een eindtermijn te hanteren. Ik zit niet vastgebakken aan die tien jaar. Wij zullen er weinig last van hebben als er geen eindtermijn is, maar ergens in de verre toekomst gaat dan vast iemand roepen: welke idioot heeft dit bedacht? Het gaat mij dus vooral om de eindtermijn, maar wij kunnen in de uitwerking best kijken naar een wat langere termijn, althans zo begrijp ik de vraag van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter ...

De **voorzitter**: Nee, mijnheer Monasch, u hebt al twee interrupties gepleegd. De week na het reces hebben we een tweede termijn. Ook omwille van de tijd, wil ik de Minister in de gelegenheid stellen om de beantwoording af te ronden.

Minister **Blok**: Er is een vraag gesteld over het overleg met de zorgkoepels over de serviceopslag. Ik ben inderdaad met de zorgkoepels in overleg over de vraag of 35% nog passend is. Daar zal ik de Kamer ook over informeren.

Mevrouw Visser vroeg of de huurdaling in het voorstel niet vervangen kan worden door een huurbeveiging. Als je met een grotere WOZ-component de woningwaardering tot uitdrukking wilt laten komen in de huurprijs, kan de huurprijs zowel omhoog als omlaag gaan. Dat is toch wel een zuivere redenering. Als een en ander omhoog gaat, moet je toch wat bescherming bieden aan mensen met een beperkt inkomen. Ik vind het goed te verdedigen dat je geen bescherming aan die mensen hoeft te bieden als een en ander omlaag gaat. Mevrouw Visser heeft een punt als zij zegt dat de huurregulering op een aantal plaatsen leidt tot een vorm van rechtsongelijkheid. Een en ander is overigens wel wettelijk gesanctioneerd. Ik wil hieraan toevoegen dat dit in zekere zin ook een theoretische discussie is. Ik heb al eerder aangegeven dat er op grote schaal onder de maximale huurprijs wordt verhuurd. Je zou hiermee wel een heel ingewikkeld systeem introduceren voor een situatie die zich niet zo vaak zal voordoen. Er zijn dus meerdere redenen om niet te kiezen voor de beveiging, maar om het echt mee laten bewegen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Dan zou ik graag de volgende keer inzicht willen krijgen in het onderscheid daarbij tussen corporaties en particuliere/commerciële verhuurders. Als het gaat om de feitelijke huurprijs die in rekening wordt gebracht en het percentage daarvan, is er een verschil tussen corporaties en particuliere verhuurders. De stelling dat er een groot verschil zit tussen de feitelijke huurprijs en de maximale huurprijs, klopt inderdaad voor corporaties. Het gaat hierbij gemiddeld om 70%. Bij de particuliere verhuurders zie je daar echt andere cijfers bij. Er zit dus een groot verschil tussen.

Minister **Blok**: Mevrouw Visser heeft gelijk dat particuliere verhuurders vaak dichter tegen het wettelijk maximum aan zitten. Het is juridisch echter niet gemakkelijk – ik denk dat het zelfs niet mogelijk is – om hierbij onderscheid te maken tussen een sociale huurwoning die wordt verhuurd door een corporatie of een huurwoning die wordt verhuurd door een andere verhuurder.

Mevrouw **Visser** (VVD): Ik wil het in combinatie brengen met de twee randvoorwaarden die de Minister zelf heeft geformuleerd, namelijk geen grote schokeffecten en geen beperking van de verdien capaciteit. Ik wil graag inzicht hebben in hoe dat kan uitpakken voor beide doelgroepen. Het is aan de Minister om na te gaan welk onderscheid en welk feitelijk materiaal er op dit punt te achterhalen is, maar juist in deze discussie,

waarbij je een groot verschil ziet tussen beide doelgroepen, is het wel van belang om hier inzicht in te krijgen. De randvoorwaarden zijn immers: geen beperking van de verdien capaciteit en geen grote schokeffecten.

Minister **Blok**: Ik zal hier in de volgende ronde op ingaan. Het gaat hierbij om de vraag hoe groot de kans is op een substantiële WOZ-daling. Voorzitter. De heer Knops vroeg mij om te reageren op de kritiek van de Woonbond dat een gelijkblijvende verdien capaciteit als randvoorwaarde is gehanteerd. Het gaat hierbij om de afspraak die de bij het woonakkoord betrokken partijen hebben gemaakt, maar ook om de afspraak die ik vervolgens heb gemaakt in het akkoord met Aedes. Om investeringen te kunnen waarborgen, vind ik het ook wel logisch dat we die randvoorwaarden hebben verbonden aan een nieuw woningwaarderingstelsel. De heer Knops vroeg hoe we de betaalbaarheid garanderen. Ik ben al ingegaan op het feit dat de jaarlijkse huurstijging middels de wet wordt beperkt. Daarnaast is er extra geld voor de huurtoeslag. Heel belangrijk is ook de rol die de woningcorporatie zelf speelt, in samenwerking met de gemeente, bij een goede woningtoewijzing. De heer Knops vroeg of ik in overleg wil treden met de VNG. Overigens is ook in het voortraject van dit voorstel gesproken met de VNG. Ik zal bij de uitwerking van de WOZ-waardering zeker met de VNG overleggen. De heer Knops vroeg ook naar de situatie in Amsterdam. Ik meen dat ik daar in reactie op de heer Monasch al uitgebreid op ben ingegaan. Hiermee heb ik, hoop ik, antwoord gegeven op de in eerste termijn gestelde vragen.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser, is er nog een vraag onbeantwoord gebleven?

Mevrouw **Visser** (VVD): Ja. Het gaat om de vraag over kantoortransformatie.

Minister **Blok**: Als ik het goed heb begrepen, vroeg mevrouw Visser of er bij kantoortransformatie specifieke beperkingen zijn door de WOZ-waardering. Ik heb die niet op het netvlies.

Mevrouw **Visser** (VVD): Een kantoortransformatie zou op grond van de WOZ-waardering een vrij lage WOZ-waarde hebben. Als een ruimte met een kantoorfunctie wordt omgebouwd naar een woonfunctie, heeft dat niet direct een vertaalslag in de WOZ-waarde. Veel gemeenten hebben de ambitie om leegstand tegen te gaan. In het kader van herbesteding van gebouwen worden kantoren getransformeerd naar woningen, waar dat kan. Als de WOZ-waarde een flinke component zal zijn in het kader van de woningwaardering, is de kans vrij groot dat de prijs van dit soort woningen flink lager zal zijn dan de prijs waar nu mee gerekend is, ook gelet op de huidige WOZ-waarden van dit soort woningen. Ik roep de Minister op om hier in de uitwerking aandacht aan te besteden. Ik snap dat hij daar nu niet direct een antwoord op kan formuleren, maar laten we die ambitie niet tegenwerken met een nieuw woningwaarderingstelsel.

Minister **Blok**: Ik weet eerlijk gezegd niet waarom de WOZ-waarde van een woning die toevallig – hoewel we dat allemaal toejuichten – wordt gebouwd in een reeds bestaand kantoorpand lager zou zijn dan een even grote woning verderop in de straat in een helemaal nieuw gebouwd complex. Misschien is er een voorbeeld van bekend, maar ik zou niet weten waarom dat zo zou zijn.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat we daar in tweede termijn op terugkomen. Dat lijkt mij verstandig. Mijnheer Jansen, is een van uw vragen ook nog niet beantwoord?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik had nog een vraag gesteld over de differentie van de liberaliseringsgrens naar woninggrootte, opdat het in ieder geval mogelijk blijft om een eengezinswoning in het sociale segment te bouwen zonder dat die per definitie al direct boven de liberaliseringsgrens uitkomt.

Minister **Blok**: Ook op dit moment worden nog eengezinswoningen gebouwd als sociale huurwoning. Ik was afgelopen maandag in Heerenveen. Ik heb daar gevraagd of men nog eengezinswoningen kan bouwen binnen het huidige puntenstelsel en de huurruimte. Dat werd bevestigd. Een paar weken geleden heb ik in Zoetermeer fraaie eengezinswoningen bekeken met een huur van circa € 550 per maand. Dat is dus nog ver onder de liberalisatiegrens. Ik herken dus niet het beeld dat er binnen de sociale huursector geen eengezinswoningen worden gebouwd.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Nee, dat was niet de vraag. Op dit moment komt een nieuwe eengezinswoning standaard boven de 142 punten uit. Sterker nog, zo'n woning komt heel ver boven de 142 uit, namelijk dik boven de 200 punten. Het is de vraag of hier een schappelijke huur voor wordt gevraagd. We zijn in dezen afhankelijk van de blauwe ogen en de goede wil van corporaties en de wind die er waait in gemeenten. Mijn vraag was of deze Minister onderschrijft dat het toch een beetje merkwaardig is dat we in een land leven waar het antwoord op de vraag of die liberalisering wel of niet doorgaat, afhankelijk is van toevalligheden en goede wil?

Minister **Blok**: Het formaat bepaalt uiteindelijk het puntentotaal. Een eengezinswoning van een behoorlijk formaat zal daardoor boven de 142 punten uitkomen. Dan is het toch alleen maar goed om te constateren dat desondanks op grote schaal woningcorporaties ervoor kiezen om die woningen in het sociale segment te verhuren.

De **voorzitter**: Daarmee zijn alle vragen in eerste termijn beantwoord. De tweede termijn van dit AO wordt voortgezet tijdens het AO Huurbeleid op 31 oktober. Dat stond gepland van 14.00 uur tot 16.00 uur. Naar alle waarschijnlijkheid wordt de tijd veranderd naar 13.00 uur tot 16.00 uur. We zullen u de agenda en de uitnodiging doen toekomen. Er zijn drie toezeggingen gedaan voor de tweede termijn van dit AO. Het gaat om de berekening van de varianten en een antwoord op de vraag over kantoortransformatie en de vraag over het onderscheid tussen commerciële verhuurders en woningbouwcorporaties. Ik zie iedereen instemmend knikken. Ik dank de Minister en de ondersteuning voor hun aanwezigheid, evenals de mensen op de publieke tribune. Nog een speciaal woord van dank voor het geduld dat u had tijdens de stemmingen.

Sluiting 20.57 uur.