

**Algemeen Overleg woningwaardering, 17 oktober 2013.
Bijdrage Paulus Jansen (SP) in eerste termijn**

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 Nederlandse Gemeenten in zijn brief van 11 oktober letterlijk stelt: “Dit kabinet wil de sociale huursector minimaliseren.” Benieuwd wat de minister én collega Monasch daarvan vinden.

En direct ook maar een vraag: ik neem aan dat het geen probleem is dat de Kamer het ABF-onderzoek, de onderbouwing van de stelling dat er sprake is van een budgettair neutrale operatie, krijgt toegestuurd. Graag een toezegging op dit punt.

Nog een vraag over die budgettaire neutraliteit: op dit moment bevindt de WOZ-waarde zich in een diep dal. Nominaal 20% en netto ca. 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. Bij renovatie vervallen de verouderingspunten, waardoor er ook weer een dekking is voor de investering. Graag een reactie.

De liberaliseringsgrens, die nu voor alle woninggrootten hetzelfde 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 terecht komt. Ook hierop graag een reactie.

Volgende punt: de Donner punten. Die worden afgeschaft, zoals in het regeerakkoord 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 met 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 Zuid-Oost blijft hij ook dan nog ver boven de actuele huur.

Kortom: in de mindere wijken heeft de nieuwe puntentelling geen drukkend effect, 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 banlieu's? Komt hij met wetgeving om liberalisering en trouwens ook verkoop te verbieden als er nog mensen uit de doelgroep wachten op een woning?

En kan de minister ook reageren op de de kritiek van 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.

Laatste punt. Het trap-op-trap-af-principe. 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?

Voorzitter, ik hoop dat er een hele strenge en lange winter aankomt. Zodat de minister zijn handen de komende zes maanden diep in zijn eigen zakken houdt.