

Ik ben het in zijn geheel niet eens met het voorstel inzake de beperking van de WOZ-waarde in de vaststelling van de WWS-punten voor huurwoningen. Dit voorstel betreft een ernstige inbreuk op de vrijheid om een marktconforme huurprijs voor een woning te vragen. Van de ene op de andere dag kan een woning het predicaat 'sociaal' krijgen, terwijl dit nooit het geval is geweest. Stelt u zich voor dat uw bezit morgen wordt geclaimd voor 'nationaal belang'. Zou u dan ook niet willen dat er eerst naar andere oplossingen gezocht wordt? In dit geval heeft de Rijksoverheid op geen enkele wijze ingegrepen op de woningmarkt. De productie blijft al jaren achter, er zijn geen fiscale maatregelen om woningbouw te bevorderen en gemeenten worden niet verplicht meer vergunningen te verstrekken of nieuwbouwingebieden aan te wijzen. Maar nu is de oplossing om van particuliere eigenaren inkomen af te nemen, zonder enig uitzicht op compensatie. Het enige dat de particulier in het verschiet heeft is een hervorming van het belastingstelsel, met een stijging van de lasten in Box 3, zonder dat de veronderstelde inkomsten haalbaar zijn.

Uit het onderzoek blijkt al dat het om slechts 14.800 geliberaliseerde woningen zou gaan die sociaal zouden worden. De regeling voegt geen enkele woning toe aan de woningvoorraad en de kans is klein dat veel van deze woningen ooit sociaal verhuurd zullen worden. Door woningverbetering zullen de woningen gerenoveerd worden om alsnog boven de liberalisatiegrens te verhuren of de woningen worden verkocht.

Een koper van een woning verwacht dat deze niet zijn standaardkenmerken zal verliezen. Het heet liberaliseren omdat een woning van sociaal naar geliberaliseerd kan gaan. Het 'versocialen' van de woningvoorraad op deze wijze is een onvoorspelbare en onbetrouwbare ontwikkeling.

Uit een van de reacties valt op te maken dat verzocht wordt om een bestaande regeling af te schaffen. De regeling waarin woningen <40m<sup>2</sup> in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht met bouwjaar t/m 2023 worden vrijgesteld. Gehoor geven aan dit verzoek zou verstrekkende gevolgen hebben. Projectontwikkeling is een proces van jaren, waarbij ontwikkelaars opbrengsten in de toekomst proberen te voorspellen en op basis daarvan een investeringsbeslissing nemen. Aanpassing van wetgeving met een vooraf bepaalde beperkte duur zou een significante negatieve invloed hebben. Dit leidt of tot verliezen bij ontwikkelaars (of de belegger die de woningen portefeuille krijgt) of een verdere stagnering doordat de ontwikkelaar teruggaat naar de gemeente met het verzoek een ander type woningen te mogen bouwen.

Het concrete verzoek is om dit specifieke besluit niet uit te voeren en dit type besluiten niet nader te onderzoeken in het kader van het zoeken van oplossingen voor problemen op de woningmarkt. Een toename van de woningvoorraad is de enige oplossing en een geleidelijk herstel van de balans op de woningmarkt zal leiden tot een geleidelijke ontwikkeling van woningprijzen (zowel daling als stijging en voor zowel huur als koop).