

Vergaderjaar 2020–2021

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 342**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 6 juli 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 22 april 2021 over de antwoorden op vragen commissie inzake het bij de Kamer voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27 926, nr. 339).

De vragen en opmerkingen zijn op 27 mei 2021 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 5 juli 2021 zijn de vragen beantwoord.

De fungerend voorzitter van de commissie,  
M. Bosma

De griffier van de commissie,  
Roovers

## **Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de Minister (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)**

### **Inleiding**

Gelet op het verstrijken van de formele voorhangtermijn per 11 december 2020, het feit dat het ontwerpbesluit niet controversieel is verklaard en de wens om het besluit per 1 oktober 2021 in werking te laten treden, ben ik voornemens om op korte termijn de voordracht te doen om het ontwerpbesluit ter advisering voor te leggen aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Latere inwerkingtreding betekent dat een onbegrensd aandeel WOZ-punten, met name in de grote steden, leidt tot een toenemende mogelijkheid tot liberalisatie van huurprijzen en een afname van het aantal huurwoningen met een gereguleerd contract.

### **Inbreng VVD-fractie**

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat het percentage sociale huur is afgenomen in Amsterdam en Utrecht en dat de omvang van de doelgroep in Amsterdam en Utrecht gelijk is gebleven. Deze leden constateren dat deze doelgroep ook gebruik kan maken van koopwoningen en flexwoningen. De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dat al gebeurt in Amsterdam en Utrecht. Daarnaast zien deze leden dat het percentage sociale huur in Amsterdam en Utrecht 51% en 34% is. Zij willen weten of dat alleen om sociale huur van corporaties gaat en wat het totale percentage sociale huur van corporaties, institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders is.*

Voor de doelgroep geldt dat in Amsterdam en Utrecht 12% respectievelijk 24% gebruikmaakt van koopwoningen. Over het aandeel in flexwoningen is geen informatie beschikbaar. Tegelijkertijd weten we dat in het algemeen huishoudens met een lager inkomen, behorende tot de doelgroep van woningcorporaties, zich moeilijker zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden. Bij de sociale huur in Amsterdam en Utrecht gaat het niet alleen om verhuur in het gereguleerde huursegment door corporaties. Dat aandeel betreft voor Amsterdam en Utrecht 73% respectievelijk 82%. Het overig aandeel wordt verhuurd door institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders waarbij in de cijfers geen onderscheid naar deze twee categorieën mogelijk is.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat het niet gaat om percentages WOZ-punten van 48% en 35% die in Amsterdam en Utrecht acceptabel zouden zijn, maar dat het gaat om de toename van het percentage WOZ-punten. De leden vragen waarom een toename van slechts 5% onacceptabel zou zijn.*

In antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn eerdere beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng.<sup>1</sup> In die beantwoording is reeds gewezen de functie van het woningwaarderingssysteem (WWS). Deze functie is het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning.

De aanleiding voor voorliggend ontwerpbesluit is niet een specifieke toename van het aantal te liberaliseren huurprijzen van woningen. Deze toename laat wel zien dat een begrenzing van het WOZ-puntenaandeel nodig is om ervoor te zorgen dat het WWS aan zijn functie kan blijven voldoen.

<sup>1</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 339, p. 2.

*Voorts lezen de leden van de VVD-fractie in de beantwoording dat de invoering van de WOZ-cap niet alleen effect heeft in Amsterdam en Utrecht, maar ook daarbuiten. Deze leden willen weten welk effect in welke regio's daarbuiten de WOZ-cap heeft.*

Ter beantwoording van deze vraag wijs ik op de evaluatierapportage van ABF.<sup>2</sup> Deze rapportage is toegezonden aan de Tweede Kamer bij de brief van 22 februari 2019.<sup>3</sup> Daarin is te lezen dat bij een gelijkblijvende groep woningen in alle G4 gemeenten tussen 2015 en 2018 het percentage om de huurprijs te kunnen liberaliseren is toegenomen. Naast Amsterdam en Utrecht gaat het daarbij om:

**Tabel 1: Liberalisatiemogelijkheid corporatiewoningen<sup>1</sup>**

Stad	2015 Bij invoering huidige WOZ-waarderingsmethodiek	2018	Vershil
Den Haag	29%	33%	+ 4%
Rotterdam	28%	31%	+ 3%

<sup>1</sup> Zie ABF (2019), Evaluatie WWS, p. 12, tabel 3-2.

Waar het gaat om een gelijkblijvende groep woningen van particuliere verhuurders, bleek het in de genoemde ABF-rapportage uitsluitend mogelijk een beeld te geven van de ontwikkeling over de G4 als geheel ten opzichte van overig Nederland. Dat leidde tot de volgende cijfers, waaruit bleek dat er ook buiten de G4 sprake was van een toename:

**Tabel 2: Liberalisatiemogelijkheid particulier**

Gebied	2015 Bij invoering huidige WOZ-waarderingsmethodiek	2018	Vershil
G4	28%	36%	+ 8%
Overig NL	47%	49%	+ 2%

Om meer inzicht te krijgen in de gevolgen bij huurwoningen van particuliere verhuurders, is gekeken naar de liberalisatiemogelijkheden met de op dat moment actuele woningvoorraad. Dat leidde in het genoemde ABF-rapport tot tabel 3.3. Daaruit blijkt een toename in elke gemeente behorende tot de G4:

**Tabel 3: Liberalisatiemogelijkheid particulier**

Gebied	2015 vóór invoering huidige WOZ-waarderingsmethodiek	2018
Overig NL	52%	44%
Utrecht	19%	31%
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%

<sup>2</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.

<sup>3</sup> Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

Gebied	2015 vóór invoering huidige WOZ-waarderings- methodiek	2018
Rotterdam	10%	25%

De hiervoor aangegeven cijfers illustreren voorts het geschetste risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan door buitengewone stijgingen van de WOZ-waarde in de komende jaren. De maximering van het WOZ-puntenaandeel zorgt ervoor, dat in algemene zin in dit risico wordt voorzien, ook buiten Amsterdam en Utrecht.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat een deel van de middenhuurwoningen die overgaan naar de sociale huursector bereikbaar blijven voor middeninkomens, omdat die middenhuurwoningen door institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders worden verhuurd. Zij vragen of ik het met de leden van de VVD-fractie eens ben dat dat niet geldt voor gemeenten die een huisvestingsvergunning vragen voor sociale huurwoningen van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders.*

In mijn eerdere beantwoording heb ik aangegeven dat een deel van de woningen die terugvallen in het gereguleerde segment ook bereikbaar is voor middeninkomens, omdat deze door institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders verhuurd worden. Deze verhuurders zijn namelijk niet gebonden aan de DAEB-inkomensgrenzen zoals bij woningcorporaties wel het geval is. Wel heeft een gemeente, als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte, de mogelijkheid om door middel van het vaststellen van een huisvestingsverordening schaarse woningen met voorrang te verlenen aan een specifieke huishoudensgroep. Als gereguleerde huurwoningen schaars zijn, kunnen gemeenten deze met voorrang verlenen aan een bepaalde inkomensgroep. Dit kan gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van deze woningen voor middeninkomens wanneer zij niet onder de gedefinieerde inkomensgroep vallen. Overigens kunnen gemeenten ook middenhuurwoningen met voorrang verlenen aan middeninkomens wanneer deze woningen schaars zijn. Op deze manier kan de gemeente borgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij mensen met een middeninkomen.

*Tevens vragen zij om een overzicht van gemeenten die wel en die niet een huisvestingsvergunning vragen voor sociale huurwoningen van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders. Ook vragen deze leden of ik voornemens ben die bevoegdheid voor gemeenten te beperken. Zo niet, of ik het dan met de leden van de VVD-fractie eens ben dat institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders alsnog een DAEB-taak worden opgelegd.*

Bij mijn brief van 17 november 2020<sup>4</sup> zond ik u de rapportage Evaluatie Huisvestingswet 2014. Dit rapport geeft aan dat er 137 gemeenten in Nederland zijn met een huisvestingsverordening. Hierbij gaat het om 69 gemeenten met een huisvestingsverordening uitsluitend voor corporaties, en om 68 gemeenten met een huisvestingsverordening voor corporaties en particuliere verhuurders:

<sup>4</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 696.

Alleen voor corporaties	Voor zowel corporaties als particuliere verhuurders
Albrandswaard	Aalsmeer
Alphen aan den Rijn	Alkmaar
Arnhem	Almere
Barendrecht	Ameland
Barneveld	Amersfoort
Berg en Dal	Amstelveen
Beuningen	Amsterdam
Blaricum	Baarn
Brielle	Beemster
Capelle aan den IJssel	Bergen (NH.)
Doesburg	Beverwijk
Druten	Bloemendaal
Duiven	Bodegraven-Reeuwijk
Ede	Bunnik
Elburg	Bunschoten
Epe	Castricum
Ermelo	De Bilt
Gooise Meren	De Ronde Venen
Groningen	Delft
Harderwijk	Den Haag
Hattem	Diemen
Heerde	Edam-Volendam
Hellevoetsluis	Eemnes
Heumen	Gouda
Hillegom	Haarlem
Hilversum	Haarlemmermeer
Huizen	Heemskerk
Kaag en Braassem	Heemstede
Katwijk	Heerhugowaard
Krimpen aan den IJssel	Heiloo
Lansingerland	Houten
Laren	IJsselstein
Leiden	Krimpenerwaard
Leiderdorp	Landsmeer
Lingewaard	Langedijk
Lisse	Leidschendam-Voorburg
Maassluis	Lopik
Montferland	Midden-Delfland
Nieuwkoop	Montfoort
Nijmegen	Nieuwegein
Nissewaard	Oostzaan
Noordwijk	Ouder-Amstel
Nunspeet	Oudewater
Oegstgeest	Pijnacker-Nootdorp
Oldebroek	Purmerend
Overbetuwe	Rijswijk
Putten	Schiermonnikoog
Renkum	Stichtse Vecht
Renswoude	Terschelling
Rheden	Texel
Rhenen	Uitgeest
Ridderkerk	Uithoorn
Rotterdam	Utrecht
Rozendaal	Utrechtse Heuvelrug
Scherpenzeel	Velsen
Schiedam	Vijfheerenlanden
Teylingen	Vlieland
Veenendaal	Waddinxveen
Vlaardingen	Wassenaar
Voorschoten	Waterland
Weesp	Westland
Westervoort	Wijk bij Duurstede
Westvoorne	Woerden
Wijchen	Wormerland
Wijdmeren	Zandvoort
Woudenberg	Zeist
Zaanstad	Zoetermeer
Zevenaar	Zuidplas
Zoeterwoude	

Ik heb geen voornemen om de bevoegdheid van gemeenten tot het maken van dit onderscheid te beperken.

Voorts kan de huisvestingsverordening slechts worden ingesteld indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Indien een gemeente dit noodzakelijk acht, kan in dit kader ook een beroep worden gedaan op particuliere verhuurders. Dit betekent echter niet dat particuliere verhuurders een DAEB-taak krijgen zoals die aan woningcorporaties is toebedeeld.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat uit onderzoek is gebleken dat de verhuur van een woning waarop ingevolge het Burgerlijk Wetboek huurbescherming van toepassing is, een waarde drukkende werking heeft. Deze leden willen weten op welk onderzoek wordt gedoeld.*

Voorafgaand aan de invoering van de leegwaarderatio in box 3 in 2010 is een stuurgroep opgericht die onderzoek heeft gedaan naar de relatie tussen de waarde in het economische verkeer en de huurinkomsten van verhuurde woningen waarop ingevolge het Burgerlijk Wetboek huurbescherming van toepassing is. In deze stuurgroep zaten naast belastingdienstmedewerkers van de afdeling waardeonderzoek en het Vastgoed Kennis Centrum ook externe deskundigen (o.a. Vastgoed Belang, de makelaardij en VastgoedPro). Op basis van modelberekeningen en analyses van transacties die deze stuurgroep heeft uitgevoerd is de tabel van de leegwaarderatio tot stand gekomen.

*De leden van de VVD-fractie constateren dat ik het gat tussen kopen en geliberaliseerd huren kleiner zie worden. Zij willen weten hoe ik het gat tussen sociale huren en geliberaliseerd huren dan zie. Deze leden vragen of ik het met de leden van de VVD-fractie eens ben dat met de invoering van de WOZ-cap dit gat juist groter wordt. Ook vragen zij of het CPB-onderzoek naar subsidies op de woningmarkt kan worden meegenomen in de beantwoording van de vraag.*

Gezien het geheel aan maatregelen vrees ik niet voor een groter gat tussen de sociale huur en de geliberaliseerde huur. Het kabinet vindt het belangrijk dat er geen excessen plaatsvinden in het geliberaliseerde segment. Sinds kort is daarom de maximale jaarlijkse huurverhoging beperkt tot inflatie + 1 procentpunt in de vrije sector. Daarnaast ben ik met de sector in gesprek over het transparanter maken van aanvangshuurprijzen, zodat potentiële huurders weten wat ze krijgen voor de te betalen huur en goed kunnen afwegen of ze de woning willen huren of niet.

Onderzoek van het Centraal Plan Bureau (CPB)<sup>5</sup> constateert dat er vanuit de middeninkomens ook vraag bestaat naar woningen in het prijssegment beneden de liberalisatiegrens. Daarbij is er juist vraag naar overige verhuurders die woningen aanbieden in de gereguleerde sector, omdat woningcorporaties een deel van hun vrijkomende woningen aan kunnen bieden aan inkomens boven de toewijzingsgrens. Met de invoering van de cap op de WOZ draag ik bij aan het behouden van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad.

Daarnaast concludeert het CPB dat huurcontracten voor gereguleerde woningen van deze verhuurders niet overal gemakkelijk tot stand komen. Op plaatsen waar de maximaal toegestane huur volgens het WWS beneden de markthuur ligt, kan geen marktconform rendement worden

<sup>5</sup> Centraal Plan Bureau (2016), de positie van middeninkomens op de woningmarkt.

gehaald, waardoor deze verhuurders uitwijken naar alternatieve investeringen. Het ontwerpbesluit kan voor verhuurders aanleiding geven om de positie te heroverwegen van de woningen die nu zijn verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs en die daarvoor door de maximering van het WOZ-puntenaandeel onvoldoende punten overhouden. Wanneer een verhuurder de woning niet wil blijven verhuren in het gereguleerde segment, kan hij ervoor kiezen om de woning in verhuurde staat door te verkopen aan een verhuurder die dit wel wil. Hij kan er ook voor kiezen om de woning na het vertrek van de zittende huurder te verkopen.

*Daarnaast lezen de leden van de VVD-fractie in de beantwoording dat de invoering van de WOZ-cap is aangekondigd in de brief van 22 februari 2019. Zij constateren dat dat slechts een onderzoek was en vragen of ik deze constatering met hen deel.*

Ik deel niet de constatering van de leden van de VVD-fractie dat de brief van 22 februari 2019 uitsluitend een weergave was van een onderzoek. In mijn brief van 22 februari 2019<sup>6</sup> gaf ik namelijk aan een conclusie te verbinden aan het evaluatieonderzoek van ABF. Zo gaf ik in mijn brief aan dat er op verschillende plekken in Nederland extreme uitschieters in het aandeel WOZ-punten in het WWS bleken te zijn. Ook gaf ik aan dat dit op die plekken er niet alleen toe leidt dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Ik gaf daarbij aan te overwegen in het WWS het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. In mijn brief van 22 februari 2019 gaf ik aan vooralsnog te denken een WOZ-maximum van circa een derde. In mijn brief van 17 september 2019<sup>7</sup> bevestig ik deze aanpak.

*De leden van de VVD-fractie delen niet de mening dat institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders de invoering van de WOZ-cap konden zien aankomen. In dat licht vragen zij of er een overweging kan worden gemaakt om de WOZ-cap niet toe te passen op woningen die zijn aangekocht voor 22 februari 2019 of Prinsjesdag 2019.*

Ik blijf van mening dat institutionele beleggers en particuliere verhuurders de invoering van de WOZ-cap konden zien aankomen, gelet op de eerder omschreven functie van het WWS en de aangekondigde evaluatie van de WOZ-punten. Wat betreft de mogelijkheid om deze maatregel niet toe te passen op woningen die zijn aangekocht voor 22 februari 2019 of Prinsjesdag 2019 wijs ik op mijn eerdere beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng.<sup>8</sup> Daarin wees ik op de functie van het WWS zoals in voorgaande antwoorden op vragen van de leden van de VVD-fractie al is aangegeven. Ik gaf aan dat deze functie niet leidt tot een onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en bestaande huurwoningen. Het ontwerpbesluit maakt daarom dan ook geen onderscheid tussen huurwoningen die op een bepaald moment zijn aangekocht en bestaande huurwoningen.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat door de invoering van de WOZ-cap 23.100 woningen niet kunnen worden geliberaliseerd, wat zou overeenkomen met circa 2% van de sociale huurwoningen. Deze leden constateren dat dit een percentage is voor woningen van corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders in heel Nederland. De leden van de VVD-fractie willen weten*

<sup>6</sup> Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

<sup>7</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 555.

<sup>8</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 339, p. 2.

wat dit percentage zou zijn als gekeken wordt naar geliberaliseerde woningen van institutionele beleggers en particulieren in de steden Amsterdam en Utrecht.

Bij deze 23.100 woningen gaat het om woningen met een gereguleerde huurprijs, maar met voldoende punten voor liberalisatie. Het betreft circa 6.800 woningen van corporaties en circa 16.300 woningen van particuliere verhuurders. Bij deze 16.300 woningen gaat het om 15.900 woningen in Amsterdam en 400 woningen in Den Haag. Het gaat bij deze categorie dus niet om woningen van particuliere verhuurders in Utrecht. Van de verhuurders niet zijnde corporaties zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om daarin een onderscheid te maken tussen institutionele beleggers en particuliere verhuurders. Qua aandeel betekent dit het volgende:

**Tabel 4: Aantal gereguleerde woningen met liberalisatiepotentieel<sup>1</sup>**

	Type verhuurder	Huidig aantal	Afname	
			aandeel	aantal
Amsterdam	Corporaties	94.100	7%	6.200
	Overige	39.600	40%	15.900
	totaal	133.700	17%	22.100
Den Haag	Corporaties	24.800	2%	400
	Overige	6400	6%	400
	Totaal	31.200	3%	800
Geheel NL	Corporaties	1.220.300	1%	6.800
	Overige	216.000	8%	16.300
	TOTAAL	1.436.300	2%	23.100

<sup>1</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 51, tabel 6-32.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat door de invoering van de WOZ-cap 14.800 woningen terugvallen van de geliberaliseerde huursector naar de sociale huursector, wat zou overeenkomen met circa 3% van geliberaliseerde huurwoningen. Deze leden constateren dat dit een percentage is voor woningen van corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders in heel Nederland. De leden van de VVD-fractie willen weten wat dit percentage zou zijn als gekeken wordt naar geliberaliseerde woningen van institutionele beleggers en particulieren in de steden Amsterdam en Utrecht.*

Bij deze 14.800 woningen gaat het om circa 900 woningen van corporaties en circa 13.900 woningen van overige verhuurders. Van de verhuurders die geen corporaties zijn, zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om daarin een onderscheid te maken tussen institutionele beleggers en particuliere verhuurders. Qua aandeel betekent dit het volgende:

**Tabel 5: Aantal geliberaliseerde woningen zonder liberalisatiepotentieel bij cap op 33%<sup>1</sup>**

	Type verhuurder	Huidig aantal	Afname	
			aandeel	Aantal
Amsterdam	Corporaties	11.800	1%	100
	Overige	38.400	28%	10.900
	totaal	50.200	22%	11.000
Utrecht	Corporaties	2.700	28%	800
	Overige	8.400	0%	0
	totaal	11.100	7%	800
Rotterdam	Corporaties	9.400	0%	0
	Overige	20.100	10%	2.000
	totaal	29.500	7%	2.000



	Type verhuurder	Huidig aantal	Afname	
			aandeel	Aantal
Den Haag	Corporaties	5.400	0%	0
	Overige	11.600	4%	500
	totaal	17.000	3%	500
Overig NL	Corporaties	68.200	0%	100
	Overige	264.500	0%	500
	totaal	332.700	0%	600
Geheel NL	Corporaties	97.400	1%	900
	Overige	343.000	4%	13.900
	totaal	440.400	3%	14.800

<sup>1</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS, p. 51, tabel 6-31.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de aanleiding voor de invoering van de WOZ-cap niet gericht is op een hoog percentage WOZ-punten voor uitsluitend bepaalde buurten. Het beeld van deze leden stelt dat dit wel het geval is. Zij vragen naar de data die het beeld onderschrijven dat de WOZ-cap niet is gericht op hoge percentages in bepaalde buurten.*

Ik bestrijd dat het ontwerpbesluit is gericht op bepaalde buurten. Er zijn dan ook geen data beschikbaar op buurtniveau die aan het voorliggende ontwerpbesluit ten grondslag zouden hebben gelegen. Wel is er een rapport beschikbaar met de nodige gegevens over de effecten van de huidige WOZ-waardering in het WWS. Dit is het eerdergenoemde evaluatierapport van ABF.<sup>9</sup> Dit rapport is reeds aan de Tweede Kamer toegezonden als bijlage bij de brief van 22 februari 2019.<sup>10</sup> Daarnaast is er een rapport beschikbaar over de effecten van de maximering van het WOZ-puntenaandeel in het WWS. Hierbij gaat het om het rapport Maximering van WOZ-punten in het WWS van ABF.<sup>11</sup> Dat rapport is gepubliceerd bij de internetconsultatie van het eerste ontwerp van het voorliggend ontwerpbesluit.<sup>12</sup> In beide rapporten wordt niet ingegaan op de effecten op buurtniveau.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat het enkele feit dat het rendement op een investering afneemt, niet per definitie hoeft te betekenen dat dit ook een buitensporige last voor verhuurders oplevert. Deze leden constateren dat dit argument ook geldt voor de huurbevriezing. De leden van de VVD-fractie vragen waarom dat argument wel doorslaggevend was om verhuurders voor de huurbevriezing te compenseren en waarom dat argument niet doorslaggevend is om verhuurders voor de WOZ-cap niet te compenseren.*

Zoals ik in mijn eerdere beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng aangaf, ging ik met mijn brief van 17 maart 2021<sup>13</sup> in op de gevolgen voor de toegankelijkheid van de huursector door het effect van de huurbevriezing op de nieuwbouw, de kwaliteit van wonen (verduurzaming en onderhoud) en de leefbaarheid van wijken. Ik gaf in die brief aan dat de komende jaren nog een grote inzet nodig is op deze doelen, waarbij ook verhuurders hard nodig zijn, en waarvoor voldoende financiële middelen en voorspelbaarheid van de ontwikkeling daarvan

<sup>9</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.

<sup>10</sup> Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

<sup>11</sup> ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.

<sup>12</sup> <https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingsstelsel/document/5882>

<sup>13</sup> Kamerstuk 35 488, nr. 17.

belangrijk zijn. Het kabinet maakt daarom daarvoor structureel € 200 miljoen vrij.

Zoals hiervoor aangegeven, is de functie van het WWS het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Verhuurders kunnen reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te kunnen doen, bijvoorbeeld bij toenemende schaarste. Met het oog op deze toenemende schaarste heb ik in mijn brief van 17 september 2019<sup>14</sup> naast de maximering van het WOZ-puntenaandeel een reeks aan maatregelen aangekondigd, zoals een woningbouwprogramma van 2 miljard euro om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen. Ook kunnen verhuurders weten dat gewijzigde inzichten over de invulling van het WWS tot huurverlagingen zouden kunnen leiden. Zo werd bij de invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 al rekening gehouden met daardoor mogelijke huurverlagingen. Uit de evaluatie van de invoering van de WOZ-punten bleek dat deze huurverlagingen inderdaad zijn opgetreden.<sup>15</sup>

Bovendien werd al bij invoering van de WOZ-punten aangegeven dat er een evaluatie zou plaatsvinden waarbij diverse aspecten aan de orde zouden komen. Onder meer werden aspecten aangegeven zoals de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn. Gelet op de functie van het WWS en deze aangekondigde evaluatie, konden investeerders bij invoering in redelijkheid verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd. Daarnaast hoeft het enkele feit dat het rendement op een investering afneemt niet per definitie te betekenen dat dit ook een buitensporige last voor de verhuurder oplevert. Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder.<sup>16</sup> Bovenal heeft de maatregel in de meeste gevallen pas effect bij een nieuwe verhuring van de woning. Een tegemoetkoming vanwege de maximering van het WOZ-puntenaandeel acht ik daarom dan ook niet noodzakelijk. Verder is er recent besloten tot een huurbeprijsing dit jaar in de sociale sector naar aanleiding van de aangenomen motie van het lid Beckerman cs.<sup>17</sup>

*De leden van de VVD-fractie lezen voorts in de beantwoording dat weer wordt gesproken over excessieve winsten die verhuurders zouden maken, maar dat de invoering van de WOZ-cap zich niet zou richten op excessieve winsten. Deze leden willen weten waarom dan toch wordt gesproken over excessieve winsten en in hoeverre dit toch een achterliggend argument is voor de invoering van de WOZ-cap.*

In mijn beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbrenging ik in op een vraag van de leden van de VVD-fractie over excessieve winsten. Zoals ik in die beantwoording opmerkte, richt de maatregel zich echter niet op excessieve winsten. Ik gaf daarbij aan geen gegevens te hebben over de verhouding tussen de huurprijzen en winsten in relatie tot de investeringen die door verhuurders zijn gedaan. Het al dan niet

<sup>14</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 555.

<sup>15</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.

<sup>16</sup> Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 56 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

<sup>17</sup> Kamerstuk 35 488, nr. 13.

optreden van excessieve winsten is dan ook geen achterliggend argument voor de invoering van de maximering van het WOZ-puntenaandeel.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat de invoering van de WOZ-cap zich wel richt op lokale disbalansen en dat wordt gesproken over een verschuiving van woningen van de sociale huursector naar de geliberaliseerde huursector. Deze leden willen weten hoe groot deze verschuiving is. Ook vragen zij of ik het met de leden van de VVD-fractie eens ben dat die verschuiving juist nodig is om lokale disbalansen op te lossen.*

Voor de verschuiving wijs ik op de hiervoor gegeven antwoorden over het aantal woningen dat door het ontwerpbesluit niet meer kan verschuiven naar de geliberaliseerde huursector. Ook deze cijfers heb ik nader geduid. Daarvoor verwijs ik naar het hiervoor gegeven antwoord over de 23.100 huurwoningen die niet meer kunnen doorschuiven naar het geliberaliseerde huursegment en het antwoord over de 14.800 huurwoningen die bij een nieuwe verhuur verschuiven van geliberaliseerd naar gereguleerd huursegment. Deze potentiële verschuivingen die optreden door een onbegrensd WOZ-puntenaandeel acht ik niet wenselijk als het gaat om het oplossen van lokale disbalansen. Wel acht ik het wenselijk om lokale disbalansen op te lossen door het pakket aan maatregelen dat ik heb genoemd in mijn brief van 17 september 2019.<sup>18</sup>

*Deze leden van de VVD-fractie lezen dat ik me wil blijven inzetten voor het stimuleren van meer middenhuurwoningen en dat de verwachting is dat er uiteindelijk niet minder aanbod zal komen van middenhuurwoningen in Amsterdam als gevolg van de WOZ-cap. Deze leden willen weten om welke termijn dit gaat. Ook willen zij weten hoeveel nieuwgebouwde middenhuurwoningen vorig jaar zijn opgeleverd in Amsterdam en hoeveel dit jaar en hoe dit met elkaar rijmt.*

De leden van de VVD-fractie refereren aan mijn verwachting dat er als gevolg van de invoering van de maximering van het WOZ-puntenaandeel niet minder aanbod zal komen van middenhuurwoningen in Amsterdam en vragen om welke termijn dit gaat. Bij mijn verwachting heb ik geen termijn genoemd, omdat ik in zijn geheel verwacht dat er niet minder aanbod van middenhuurwoningen zal komen in Amsterdam. In Amsterdam zijn in 2020 575 nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment in aanbouw genomen. In het eerste kwartaal van 2021 waren dit er 728. Amsterdam heeft de bestuurlijke ambitie om gemiddeld 1.670 nieuwbouwwoningen per jaar in het middenhuursegment te bouwen en is op dit moment bezig met het realiseren van een inhaalslag op deze ambitie.<sup>19</sup> Gegevens over de daadwerkelijke oplevering zijn niet beschikbaar, omdat het CBS in zijn nieuwbouwstatistiek geen prijssegmenten onderscheidt.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording inzake de huurinkomsten van verhuurders dat het niet mogelijk is in kaart te brengen wat het effect van de invoering van de WOZ-cap op bestaande huurwoning is op de verduurzaming van particuliere huurwoningen. Zij vragen of ik het dan met de leden van de VVD-fractie eens ben dat de invoering van de WOZ-cap voor bestaande huurwoningen dan een onverantwoorde beslissing is.*

Ik acht het verantwoord om het WOZ-puntenaandeel te maximeren op 33% zoals vormgegeven met het ontwerpbesluit. Ik verwijs hiervoor naar mijn eerdere antwoorden inzake de functie van het WWS en de bij de

<sup>18</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 555.

<sup>19</sup> Deze cijfers zijn afkomstig van de gemeente Amsterdam.

evaluatie gebleken cijfers inzake het huidige aandeel en de huidige mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie. In mijn eerdere beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng gaf ik aan dat verduurzaming investeringen vergt waarvoor elke particuliere verhuurder zijn eigen afweging maakt. Daarbij gaf ik aan dat enerzijds geringere huurinkomsten niet zullen bijdragen aan de beschikbare financiële middelen bij verhuurders om investeringen te kunnen uitvoeren. Anderzijds zullen investeringen in verduurzaming kunnen leiden tot meer huurinkomsten. Een beter energielabel leidt immers uiteindelijk tot een hogere maximale huurprijs. Daarbij geldt dat een verhuurder bij investeringen in verduurzaming kan worden ondersteund met de Regeling Vermindering Verhuurderheffing en diverse subsidies zoals de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen.

Met mijn brief van 18 maart 2021<sup>20</sup> heb ik diverse stappen aangekondigd ter uitwerking van de huurregelgeving voor het Klimaatakkoord. Bij die stappen zal ik de positie van de particuliere huursector in beeld brengen. Het volgend kabinet kan dan rekening houden met deze positie bij besluitvorming over de huurregelgeving.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat al een rechtszaak is aangekondigd, al een dagvaarding is ontvangen en een of meerdere rechtszaken uiteindelijk zullen worden aangespannen tegen de invoering van de WOZ-cap voor bestaande huurwoningen. Deze leden vragen of ik het dan met hen eens ben dat de invoering van de WOZ-cap voor bestaande huurwoningen dan een onverantwoorde beslissing zou zijn.*

Anders dan de leden van de VVD-fractie lezen, is er geen dagvaarding ontvangen, maar slechts een concept van een dagvaarding. Ik ben het niet eens met de leden van de VVD-fractie dat het een onverantwoorde beslissing is om een maximum WOZ-puntenaandeel in te voeren. Het enkele feit dat rechtszaken zijn aangekondigd en mogelijk een of meerdere rechtszaken zullen worden aangespannen, betekent immers niet dat de invoering van voorliggende maatregel onverantwoord zou zijn.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat wordt gesteld dat het WOZ-aandeel in het puntenaantal van een significant aantal woningen, ook buiten Amsterdam, meer dan 33% bedraagt. Deze leden willen weten welk percentage hier significant wordt genoemd.*

Bij de woningen met een gereguleerde huurprijs buiten Amsterdam gaat het om 2% tot 20%:

**Tabel 6: Aantal woningen met gereguleerde huurprijs en een WOZ-puntenaandeel van meer dan 33%**

	Aantal gereguleerd	> 33% WOZpunten	
		aantal	Aandeel
Utrecht	67.000	13.600	20%
Amsterdam	227.000	156.100	69%
Den Haag	121.000	9.500	8%
Rotterdam	176.000	3.100	2%
Overig Nederland	2.202.000	83.600	4%
TOTAAL	2.793.000	265.900	10%

<sup>20</sup> Kamerstukken 32 813 en 32 847, nr. 673.

Bij de woningen met een geliberaliseerde huurprijs buiten Amsterdam gaat het om 2% tot 21%:

**Tabel 7: Aantal woningen met een geliberaliseerde huurprijs en een WOZ-puntenaandeel van meer dan 33%; bron: CBS huurenquête 2019**

	Aantal geliberaliseerd	> 33% WOZpunten	
		aantal	Aandeel
Utrecht	14.000	3.000	21%
Amsterdam	75.000	61.300	82%
Den Haag	23.000	500	2%
Rotterdam	24.000	1.600	7%
Overig Nederland	347.000	5.700	2%
TOTAAL	482.000	72.100	15%

*De leden van de VVD-fractie lezen verder dat de groep die door de invoering van de WOZ-cap wordt getroffen, aanmerkelijk groter zal zijn dan de groep van overweging 115 van het EHRM in het arrest Bittó/Slowakije. Deze leden willen weten of het aantal woningen van 38.400 als percentage van het totaal aantal woningen inderdaad kan worden omschreven als aanmerkelijk groter.*

In mijn beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng gaf ik aan dat het in het arrest Bittó/Slowakije ging om een hele kleine groep, namelijk 0,24% van alle bestaande huurwoningen.<sup>21</sup> In die eerder beantwoording gaf ik ook aan dat het ontwerpbesluit betrekking heeft op twee categorieën:

- woningen met een geliberaliseerde huurprijs die door het ontwerpbesluit bij een nieuwe verhuring terugvallen naar het gereguleerde segment (landelijk 3%); en
- woningen met een gereguleerde huurprijs die door het ontwerpbesluit bij een nieuwe verhuring onvoldoende punten hebben voor verhuring in het geliberaliseerde huursegment terugvallen naar het gereguleerde segment (landelijk 2%).

Abusievelijk is in de eerdere beantwoording aangegeven dat het bij deze twee categorieën gaat om 38.400 woningen. Het betreft hier echter 37.900 woningen:

**Tabel 8: Aantal woningen waarop de maatregel effect heeft**

	1. Nu geliberaliseerd	2. Gereguleerd maar te liberaliseren	Totaal
Corporaties	900	6.800	7.700
Private huursector	13.900	16.300	30.200
Totaal	14.800	23.100	37.900

Zoals eerder aangegeven betreft de eerste categorie 3% en de tweede 2% van het aantal woningen binnen de desbetreffende categorie. Beide percentages zijn hoger dan de 0,24% in het arrest Bittó/Slowakije. Het aantal woningen waar voorliggende maatregel effect op heeft afgezet tegen het totaal aantal bestaande huurwoningen betreft eveneens een hoger percentage, namelijk 1,16%.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Zie EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 16 (Bittó/Slowakije).

<sup>22</sup> 37.900 woningen op een totaal van 3.274.000 woningen waar in het ABF-onderzoek (ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS, van uit is gegaan, zie de totaal aantal woningen in geheel Nederland in de tabellen 6–31 tot en met 6–33.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat niet het moment van de aankoop van de woning van belang is voor de vraag of de woning onder de COROP-regeling valt, maar het moment waarop de woning bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd. Deze leden willen weten wat het praktische (tijds)verschil is tussen de oplevering en de aankoop van een nieuwbouwwoning.*

In algemene zin is het niet goed mogelijk om het praktische (tijds)verschil aan te geven tussen oplevering en de aankoop van een nieuwbouwwoning. In de koop- en/of aannemingsovereenkomst staat hoelang na het tekenen van de overeenkomst de bouw van een project moet aanvangen. In de praktijk kan het voorkomen dat deze periode wordt opgeschort. De totale tijd tussen aankoop en bouw verschilt per project en duurt meestal een paar maanden tot een half jaar. Hier moet de duur van de bouw nog bij opgeteld worden van ongeveer één jaar. Er zijn echter ook voorbeelden van projecten waarin de bouw van een woning vele jaren later plaatsvindt dan wanneer de aankoop heeft plaatsgevonden. Ook zijn er projecten die worden uitgevoerd door een ontwikkelde belegger waar nooit een aankoop plaatsvindt omdat de ontwikkelende partij ook de partij is die daarna het object bezit.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat ik in de nota van toelichting op de invoering van de WOZ-cap zal verduidelijken wanneer de uitzondering van nieuwbouwwoningen onder de COROP-regeling op de WOZ-cap eveneens van toepassing zal zijn op verbouwde woningen. Deze leden willen graag weten wat precies wordt verduidelijkt.*

De leden van de VVD-fractie hebben in hun tweede schriftelijke inbreng gevraagd naar de COROP-regeling die in 2016 is ingevoerd om nieuw gebouwde woningen meer WOZ-punten te geven. Deze leden gaven daarin aan te zien dat nieuw gebouwde woningen aangekocht door verhuurders, worden vrijgesteld van de WOZ-cap, maar verbouwde woningen aangekocht door verhuurders niet. Wat betreft de verbouwde woningen gaf ik aan dat hiervoor uitdrukkelijk in de regeling is opgenomen dat ook een verbouwde woning kan worden beschouwd als nieuwbouwwoning mits deze woning door de verbouwing over een energieprestatie is gaan beschikken gelijk aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. Mede omdat ik uit de vraagstelling van de leden van de VVD-fractie afleid dat dit niet voor een ieder duidelijk genoeg is, zal ik dit nader verhelderen in de vaste toelichting op bijlage I.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat dat particuliere verhuurders hun woning aan een ieder kunnen verhuren, maar dat zij zich daarbij wel aan de maximale huurprijs moeten houden als de woning valt in de sociale huursector. Deze leden constateren dat dit niet het geval is als een gemeente een huisvestingsvergunning vraagt. De leden van de VVD-fractie willen weten hoe dit met elkaar valt te rijmen.*

De leden van de VVD-fractie gaven in hun tweede schriftelijke inbreng aan te zien dat particuliere verhuurders voor hun woning een door de overheid opgelegde groep kandidaat huurders krijgt waaruit particuliere verhuurders moeten kiezen. Zij gaven daarbij aan hierin te zien dat de overheid hierdoor particuliere verhuurders een DAEB-taak oplegt (Dienst Algemeen Economisch Belang). In reactie hierop wees ik erop dat de toewijzingsregels, zoals de toewijzing aan de DAEB-doelgroep en de vrije toewijzingsruimte en de regels over passend toewijzen, waarop de voornoemde leden naar ik meen doelen, niet van toepassing zijn op particuliere verhuurders. In dat verband gaf ik aan dat particuliere verhuurders hun woning dus aan een ieder kunnen verhuren. Ook gaf ik aan dat ook andere vereisten die aan woningcorporaties worden gesteld

in het kader van hun DAEB-taak, zoals regels over passend toewijzen en de begrenzing van hun werkgebied tot werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, niet van toepassing zijn op particuliere verhuurders die woningen verhuren in het gereguleerde segment. Aangezien uit het voorgaande volgt dat particuliere verhuurders geen DAEB-taak uitoefenen, is hier geen sprake van een ongelijke behandeling van particuliere verhuurders ten opzichte van woningcorporaties.

Ook waar het gaat om de regels omtrent het WWS, de daaruit voortvloeiende maximale huurprijs en de mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie is er geen sprake van een ongelijke behandeling van particuliere verhuurders ten opzichte van woningcorporaties. Van deze ongelijke behandeling is evenmin sprake als een gemeente een huisvestingsvergunning vraagt. De opvatting van de leden van de VVD-fractie dat een en ander niet met elkaar te rijmen zou zijn, deel ik dan ook niet.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat wordt vastgehouden aan het plan om particuliere verhuurders geen inkomensgrens voor hun huurders op te leggen. Deze leden constateren dat volgens Artikel 1 EP regulering van de huurprijs niet een doel op zich mag zijn. De huurwoning moet ten goede komen aan een bepaalde doelgroep. Indien deze doelgroep niet wordt vastgesteld, is er sprake van schending van Artikel 1 EP: immers, een ingreep in eigendomsrecht kan alleen om minvermogenden aan een goedkope huurwoningen te helpen. De leden van de VVD-fractie constateren dat nu de toewijzing aan een bepaalde doelgroep ontbreekt dit in strijd is met Artikel 1 EP. De leden willen weten hoe ik hier nu tegen aankijk.*

In mijn beantwoording naar aanleiding van de eerste schriftelijke inbreng gaf ik reeds aan dat voorliggende maatregel beoogt de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en tevens te hoge huurprijzen tegen te gaan. In het kader van het tegengaan van te hoge huurprijzen wees ik in mijn beantwoording naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng ook op de functie van het WWS, te weten het borgen van een balans tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van een woning. Het borgen van die balans is minder direct gekoppeld aan een bepaalde doelgroep. Dit neemt echter niet weg dat een dergelijke doelstelling als een algemeen belang kan worden erkend dat een inbreuk op het eigendomsrecht rechtvaardigt. Zo zijn het bestrijden van grote verschillen in huurprijzen voor vergelijkbare woningen en het voorkomen van vastgoedspeculatie belangen die aansluiten bij het door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) erkende doelstellingen, maar die niet direct zijn gekoppeld aan een bepaalde doelgroep.<sup>23</sup> Een inbreuk op het eigendomsrecht in de vorm van een regulering van de woningmarkt is dus niet uitsluitend toegestaan als die regulering minder vermogende personen helpt om aan een passende woning te komen. Volledigheidshalve wijs ik er wel op dat gemeenten, als er sprake is van schaarste aan woonruimte, via een huisvestingsverordening deze woningen alsnog met voorrang kunnen verlenen aan een bepaalde inkomensgroep.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat investeerders konden weten dat er een beperking zou kunnen komen van de WOZ-punten. Zij wijzen er daarbij op dat er echter nergens wordt ingegaan op het feit dat reeds bij invoering van dit systeem het aantal punten in geheel Amsterdam op 43% lag. In veel populaire buurten in Amsterdam lag dat percentage dus toen*

---

<sup>23</sup> Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 47 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

*al veel hoger. Deze leden willen dan ook weten hoe een investeerder kon weten dat die beginpercentages anno 2021 te hoog zouden worden geacht.*

In hun tweede schriftelijke inbreng stelden de leden van de VVD-fractie al de vraag hoe investeerders konden weten dat een hoger aandeel dan 25% WOZ-punten niet houdbaar zou zijn, gelet op het gemiddelde percentage bij de invoering van de WOZ-punten in Amsterdam. In de beantwoording daarop wees ik op de functie van het WWS die gericht is op het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijzplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Investeerders kunnen worden geacht kennis te hebben van deze functie en kunnen reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te kunnen doen. Dit geldt ook bij gewijzigde inzichten over bijvoorbeeld de elementen die als kwaliteit zijn te beschouwen. Eveneens kunnen investeerders weten dat dergelijke gewijzigde inzichten tot huurverlagingen zouden kunnen leiden. Zo werd bij de invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 al rekening gehouden met daardoor mogelijke huurverlagingen.

*De leden van de VVD-fractie constateren voorts dat het WWS sinds de invoering nog niet zo is aangepast dat er prijsdalingen voor verhuurders kwamen. Deze leden willen dan ook weten hoe investeerders dit hadden kunnen voorzien.*

De leden van de VVD-fractie stellen dat het WWS sinds de invoering niet zo is aangepast dat dit tot prijsdalingen voor verhuurders leidde. Deze stelling deel ik niet. Bij de invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 werd namelijk al rekening gehouden met prijsdalingen als gevolg van deze invoering. Ingeschat werd dat dit bij corporaties zou optreden bij naar schatting maximaal 1% van de voorraad. In mijn vorige beantwoording wees ik al op de evaluatie waaruit bleek dat per 1 oktober 2015 daadwerkelijk prijsdalingen hadden plaatsgevonden.<sup>24</sup> Uit die rapportage bleek dat er circa 1,7% huurverlagingen waren opgetreden:

**Tabel 9: Huurverlagingen naar aanleiding van invoering WOZ-waarde in WWS**

Type verhuurder	Aantal	% van voorraad
Corporaties	23.300	1,7%
Particuliere verhuurders	2.400	2,2%
TOTAAL	25.800	1,7%

Ook los van eerder opgetreden huurprijsdalingen hadden investeerders prijsdalingen kunnen voorzien door een nog door te voeren wijziging van het WWS. Ik verwijs hiervoor naar mijn eerdere antwoorden over de functie van het WWS en de reeds aangekondigde evaluatie bij invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat het WWS-stelsel er is om te voorkomen dat huurprijzen te hoog worden. In dat licht wijzen zij erop dat het WWS-stelsel maar werkt tot 143 punten. Daarboven is de markt vrij. De leden van de VVD-fractie stellen dan ook dat het WWS-stelsel is ingevoerd om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen zouden zijn. Uit de beantwoording halen deze leden dat in 2018 51% van de Amsterdamse woningvoorraad sociaal was. Ook constateren zij dat er veel mensen met hoge en lage inkomens in*

<sup>24</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.



*Amsterdam willen wonen. Het antwoord dat het WWS moet borgen dat de woning betaalbaar is, is vanuit de problematiek van eigendomsrecht volgens de leden van de VVD-fractie niet voldoende. Het gaat er volgens hen immers niet om de regeling an sich in stand te houden, maar om te toetsen of het nog een legitiem doel dient. De leden van de VVD-fractie vragen dan ook of ik kan aangeven of de verdeling in Amsterdam met 51% sociale huurwoningen nog wel redelijk en houdbaar is.*

Ik bezie de vraag van de leden van de VVD-fractie of de verdeling in Amsterdam met 51% sociale huurwoningen nog wel redelijk en houdbaar is in het licht van de vraag of er sprake is van een algemeen belang. Wat betreft dit algemeen belang wil ik wijzen op de problematiek op de woningmarkt. Hierop ben ik onder meer ingegaan met mijn brief van 17 september 2019<sup>25</sup> en mijn eerdere brief van 22 februari 2019<sup>26</sup>. In mijn brief 17 september 2019 gaf ik expliciet aan dat het beleid gericht is op een beter functionerende woningmarkt. Ik gaf daarbij aan dat de krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, een stagnerende doorstroming en soms tot excessen. Ook gaf ik aan dat de slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en lage en middeninkomens aandacht verdienen. Naast het meer bouwen van woningen is aandacht nodig voor het behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad.

In de brief van 17 september 2019 is om die reden dan ook een breder pakket aan maatregelen geschetst zoals een budgettaire impuls voor de woningbouw van 1 miljard euro, het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro, het beperken van het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS, het aanpakken van het scheefwonen en het vergroten van de ruimte voor lokaal maatwerk door woningcorporaties.

*De leden van de VVD-fractie constateren dat uit het WIA onderzoek van Amsterdam 2019 blijkt dat er een enorm tekort is aan middenhuurwoningen. Deze leden zien dat door de invoering van de WOZ-cap de goedkoopste middenhuurwoningen terugvallen naar de sociale huursector. Zij vragen waarom de ene huursector wordt bevoordeeld ten opzichte van de andere huursector.*

Ik ben het niet eens met de leden van de VVD-fractie dat er op enige wijze sprake zou zijn van een bevoordeling van de ene huursector ten opzichte van de andere. De maatregel beoogt de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en tevens te hoge huurprijzen tegen te gaan door met het WWS een balans te borgen tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van een woning. Bovendien houdt de voorliggende maatregel als zodanig al rekening met de positie van middenhuurwoningen. Het ontwerpbesluit zorgt immers niet voor maximering van het WOZ-puntenaandeel voor twee categorieën woningen, die de nodige ruimte bieden voor het middensegment:

- woningen met een bouwjaar uit de periode 2015–2019, mits de woning 110 punten telt zonder de punten voor de WOZ-waarde; en
- kleine nieuwbouwwoningen (bouwjaar 2018–2022) in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht.

Daarnaast is er een reeks van maatregelen om het bouwen te stimuleren van, betaalbaar houden van en beschikbaar houden van het middensegment. Ik wijs hiervoor onder meer op mijn brief van 17 februari 2021<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 555.

<sup>26</sup> Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

<sup>27</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 724.

*Daarnaast lezen de leden van de VVD-fractie dat het liberalisatiepotentieel van 30% in 2015 naar 44% in 2018 is gestegen. Deze leden merken echter op dat in dat percentage ook woningen zitten van corporaties. Zij constateren dat die woningen waarschijnlijk niet zullen worden geliberaliseerd, waardoor dat percentage een vertekend beeld kan geven. De leden van de VVD-fractie willen dan ook een overzicht van percentages dat zich uitsluitend richt op particuliere verhuurders en het liberalisatiepotentieel.*

Ter beantwoording van deze vraag wijs ik op de evaluatierapportage van ABF.<sup>28</sup> Zoals daaruit blijkt, bedroeg het liberalisatiepotentieel van de particuliere huursector landelijk 42% bij invoering van de waardering van de WOZ-waarde. Kijkend naar dezelfde groep woningen was dit in 2018 toegenomen naar 46%. Voor de particuliere huursector in de G4 bedroeg dit percentage 27% bij invoering en 46% in 2018.

Om meer inzicht te krijgen in de gevolgen bij huurwoningen van de particuliere verhuurders, is tevens gekeken naar de liberalisatiemogelijkheden met de op dat moment actuele woningvoorraad. Dat leidde in het voornoemde ABF-rapport tot tabel 3.3:

**Tabel 10: Liberalisatiemogelijkheden particuliere verhuurders**

Gebied	2015 vóór invoering huidige WOZ-waarderings- methodiek	2018
Overig NL	52%	44%
Utrecht	19%	31%
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%
Rotterdam	10%	25%

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat in gebieden rondom de G4 het aandeel WOZ-punten de laatste jaren juist veel is toegenomen. Deze leden constateren dat blijktens tabel 2.4 van ABF dit niet juist is: alleen rond Amsterdam steeg het aandeel van 28% naar 35%, rond de overige steden is er bijna geen verschil. Ook blijkt uit de evaluatie dat het WOZ-puntenaandeel relatief veel toeneemt bij woningen in het COROP-gebied rondom Amsterdam, Den Haag en Rotterdam in het particuliere segment. Deze leden willen weten of waarom hier tegenstrijdige informatie lijkt te worden verstrekt.*

In de genoemde evaluatierapportage heeft ABF vermeld: «In Tabel 2–3 is het aandeel punten voor de WOZ-waarde voor woningen in het particuliere segment in de G4-gemeenten te zien. In Tabel 2–4 is dit op het niveau van de omliggende gemeenten die deel uitmaken van hetzelfde COROP-gebied als de G4-gemeenten. Landelijk is sprake van een stabiel aandeel van de WOZ-punten van 25% à 26%. Het aandeel in Amsterdam en Utrecht is in 2016 fors hoger dan gemiddeld; in 2018 is het verschil toegenomen.»

De genoemde tabel laat voorts zien, dat het aandeel niet alleen rond Amsterdam steeg, maar ook rondom den Haag en Rotterdam.

<sup>28</sup> ABF (2019), Evaluatie WWS.

**Tabel 11: Aandeel WOZ-punten in omliggend COROP-gebied in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef**

	2016	2018
Utrecht	30%	30%
Amsterdam	28%	35%
Den Haag	24%	25%
Rotterdam	21%	23%

Ik deel dus niet de mening van de leden van de VVD-fractie dat alleen rond Amsterdam sprake is van een gestegen aandeel. Van een tegenstrijdigheid in het evaluatierapport is naar mijn mening geen sprake.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat bij de berekening van de WOZ-punten rekening is gehouden met schokeffecten, door de WOZ-punten op twee verschillende manieren te berekenen. Deze leden lezen dat investeerders aan de hand daarvan hadden kunnen stellen dat ook hier al rekening was gehouden met het voorkomen van schokeffecten. Zij vragen of ik het met de leden van de VVD-fractie eens ben dat investeerders mede daardoor dus niet hadden kunnen voorzien dat er aanpassingen naar beneden zouden komen.*

Ik ben het niet eens met de opvatting van de leden van de VVD-fractie dat investeerders niet hadden kunnen voorzien dat er aanpassingen naar beneden zouden komen. Ik verwijs hiervoor naar mijn eerdere antwoorden naar aanleiding van de tweede schriftelijke inbreng waarin ik inging op de functie van het WWS en op de evaluatie die reeds was aangekondigd bij invoering van de waardering voor de WOZ-waarde.

*Verder constateren de leden van de VVD-fractie dat in veel gevallen huurwoningen ooit zijn gebouwd als afzonderlijke woningen, echter in een gebouw met meerdere woningen en adressen. Dit geldt ook voor een gebouw dat kadastraal niet is gesplitst. Deze leden constateren dat deze woningen niet afzonderlijk verkocht kunnen worden en de in de beantwoording gestelde oplossing voor verkoop door een eigenaar daarom geen stand houdt. Deze leden vragen daarom nogmaals een toelichting met inachtneming dat deze oplossing van de Minister in strijd is met Artikel 1 EP.*

Voorliggende maatregel staat niet in de weg aan het kadastraal splitsen van woningen of woongebouwen in appartementsrechten. Dat een gebouw niet kadastraal is gesplitst, heeft dus niet tot gevolg dat WOZ-cap per definitie strijdig is met artikel 1 van het EP, omdat deze niet kan worden verkocht.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat de landelijke huurprijs van getroffen huurwoningen met 540 euro omlaag gaat en in Amsterdam 620 euro. Gegeven dat de gemiddelde huurprijs van zo'n woning nu rond de 1.200 euro ligt. Deze leden willen weten hoe dit niet als een buitensporige last voor gepensioneerden gezien kan worden.*

In mijn reactie op de tweede schriftelijke inbreng ging ik reeds in op de positie van gepensioneerden. Ik ging daarbij in op het eigendomsrecht en de betekenis daarvan in het licht van de voorgenomen maatregel. Onder meer gaf ik aan dat door de maatregel het verwachte rendement op een investering afneemt, hetgeen echter niet per definitie betekent dat dit een buitensporige last voor de verhuurder meebrengt. Het eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het EP, geeft geen recht op een «decent profit» of «minimal profit». Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de

verhuurder. De aangegeven huurprijseffecten doen zich overigens niet direct voor, maar pas op het moment dat er sprake is van een huurovereenkomst met een nieuwe huurder. In het licht hiervan zie ik geen reden om de aangegeven mogelijke lagere huren te zien als een buitensporige last voor verhuurders.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording enerzijds dat een investeerder niet tot een prijsopdrijving leidt en anderzijds dat kooprijzen en dus het WWS stelsel wel zouden worden beïnvloed door investeerders. Deze leden willen daarom weten of ik nu definitief stel dat investeerders de woningprijzen opdrijven op een manier die een duidelijke invloed heeft op de puntentelling.*

In mijn reactie ging ik in op twee verschillende onderzoeken die beide ingingen op de relatie tussen investeerders en de woningprijzen. Een onderzoek van het Kadaster en een onderzoek van Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De onderzoeken leiden niet tot een eenduidige conclusie over deze relatie. Beide onderzoeken leiden echter wel tot de conclusie dat woningprijzen hoger zijn in buurten waar particuliere beleggers actiever zijn. Mijn conclusie is dan ook dat beide onderzoeken ondersteunen dat het nodig is om het WOZ-puntenaandeel in het WWS te maximaleren.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat de invoering van de WOZ-cap wordt opgelegd aan alle verhuurders. Zij constateren echter dat dat niet geldt voor corporaties. Zij vragen of ik de mening deel dat de invoering van de WOZ-cap is bedoeld voor een beperkte groep, namelijk particuliere verhuurders.*

Het ontwerpbesluit maakt bij de woningen geen onderscheid naar het type verhuurder. Ook corporaties zullen door de maatregel te maken krijgen met lagere maximale huurprijzen. Ik ben het dan ook niet eens met de leden van de VVD-fractie dat de maximalering van het WOZ-puntenaandeel uitsluitend is bedoeld voor een beperkte groep, namelijk particuliere verhuurders.

*De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording over eigenaren die in de problemen komen met hun hypotheekbetalingen, dat kan worden geconcludeerd dat het voor huurders geen probleem is, omdat gedwongen verkoop geen huur breekt. De leden van de VVD-fractie constateren dat hierbij voorbij wordt gegaan aan de financiële problemen van de verhuurder en de onevenredige last die daarmee gepaard gaat. Zij vragen of ik de mening deel dat dit een inbreuk is op het eigendomsrecht.*

In de beantwoording op de eerste schriftelijke inbreng gaf ik aan dat naar verwachting de gevolgen beperkt zijn voor (kleine) vastgoedeigenaren en verwacht ik geen nadelige consequenties voor kleine particuliere verhuurders die een zogenaamde buy-to-let (BTL) hypotheek hebben afgesloten. In Nederland hanteren geldverstrekkers voor BTL-hypotheek namelijk een lagere maximale loan-to-value bij afsluiting dan voor reguliere consumentenhypotheek. Daarnaast worden de (verwachte) huurinkomsten maar gedeeltelijk meegewogen bij het berekenen van de maximale hypotheek. Ik verwacht dus niet dat verhuurders door deze maatregel in de problemen komen met hun hypotheekbetalingen, en dat hierdoor grote financiële problemen bij de verhuurder en een onevenredige last zullen ontstaan.

Voorts gaf ik in reactie op de eerste schriftelijke inbreng al aan dat door de maatregel het verwachte rendement op een investering afneemt, hetgeen echter niet per definitie betekent dat dit een buitensporige last voor de

verhuurder meebrengt. Het eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het EP, geeft geen recht op een «decent profit» of «minimal profit». Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder.

*De leden van de VVD-fractie vroegen ik de mening deel dat de WOZ-cap alleen moet gelden voor nieuw aan te kopen huurwoningen en niet voor bestaande huurwoningen en dat anders compensatie moet worden gegeven voor bestaande huurwoningen. Ook vroegen deze leden of ik hiermee bedoel dat de WOZ-cap in lijn wordt gebracht met de opkoopbescherming. De leden van de VVD-fractie stellen dat er geen antwoord is gegeven op die vragen en verzoeken opnieuw om een gedetailleerde beantwoording.*

Ik ben niet van mening dat de WOZ-cap alleen moet gelden voor nieuw aan te kopen huurwoningen en niet voor bestaande huurwoningen. Evenmin ben ik van mening dat tegemoetkoming moet worden geboden voor bestaande huurwoningen. Het voorliggend ontwerpbesluit zal niet worden aangepast om deze in lijn te brengen met de opkoopbescherming. Ik zal dat hieronder toelichten.

Wat betreft een onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en voor bestaande huurwoningen wijs ik op de functie van het WWS. Op die functie was ik al ingegaan in voorgaande antwoorden op vragen uit de tweede schriftelijke inbreng van de leden van de VVD-fractie. Ik gaf aan dat de functie van het WWS het borgen is van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Het WWS beschermt huurders hierdoor tegen excessieve huurprijzen. Een wijze van waardering in het WWS die kan leiden tot een onevenredig aantal punten in verhouding tot de kwaliteit van de woning doet daardoor in principe afbreuk aan deze functie. De balans tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning die het WWS beoogt te borgen, wordt hierdoor immers verstoord.

Daarnaast gaf ik tevens aan dat het voorzienbaar is dat het WWS bij gelegenheid, bijvoorbeeld bij toenemende schaarste, wordt gewijzigd om de functie daarvan te borgen en was het voorzienbaar voor verhuurders dat de puntenwaardering voor de WOZ-waarde zou worden geëvalueerd, hetgeen kon leiden tot wijziging van de puntenwaardering. Daarbij gaf ik af aan dat de functie van het WWS niet leidt tot een onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en bestaande huurwoningen. Het ontwerpbesluit maakt dit onderscheid daarom niet.

Inzake de vraag of compensatie moet worden geboden voor bestaande woningen, verwijs ik naar mijn reactie op een gelijklopende vraag uit de tweede schriftelijke inbreng. Ik wees daarbij eveneens op de functie van het WWS, zoals hiervoor is beschreven. Gelet op die functie van het WWS en het feit dat reeds bij invoering van de WOZ-punten aangekondigde evaluatie, konden investeerders bij invoering in redelijkheid verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd. Daarnaast hoeft het enkele feit dat het rendement op een investering afneemt niet per definitie te betekenen dat dit ook een buitensporige last voor de verhuurder oplevert. Bovendien heeft de maatregel in de meeste gevallen pas effect bij een nieuwe verhuring van de woning. Een compensatie vanwege de maximering van het WOZ-puntenaandeel acht ik daarom dan ook niet noodzakelijk.

Over de opkoopbescherming gaf ik aan dat deze gemeenten de mogelijkheid geeft om ervoor te kunnen zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor

verhuur. Op deze manier blijven de woningen behouden in het koopsegment, waardoor onder andere starters en mensen met een middeninkomen meer kans maken op een koopwoning. Anders dan de WOZ-cap richt de opkoopbescherming zich op het voorkomen dat huidige koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen. Daarom is het passend dat de opkoopbescherming enkel geldt voor nieuw aangekochte woningen.

*De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de COROP-regeling, die in 2016 is ingevoerd om het bouwen en geliberaliseerd verhuren van kleine woningen te stimuleren, rijmt met de beantwoording dat investeerders de invoering van de WOZ-cap konden verwachten en dat bestaande kleine huurwoningen niet langer geliberaliseerd zouden mogen worden verhuurd. Deze leden vroegen of dit antwoord kon worden afgestemd met de Landsadvocaat. Deze leden lezen dat in voorliggend ontwerpbesluit de regeling in stand wordt gehouden die door de leden van de VVD-fractie wordt aangeduid. De leden van de VVD-fractie constateren dat er geen antwoord is gegeven op die vragen en verzoeken opnieuw om een gedetailleerde beantwoording.*

In 2016 is ter stimulering van het middensegment een regeling ingevoerd voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Het gaat daarbij om een specifieke categorie van woningen: woningen met een oppervlakte tot 40 m<sup>2</sup> met bouwjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022. Deze regeling is vormgegeven in bijlage I, onder A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onderdeel 9.1. Zoals moge blijken uit het voorliggende ontwerpbesluit blijft dit onderdeel ongewijzigd. Dat dit onderdeel ongewijzigd blijft, wordt toegelicht in hoofdstuk 2 van de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit. In mijn vorige beantwoording gaf ik dan ook aan dat geen wijziging optreedt voor de onder deze regeling gerealiseerde kleine huurwoningen.

Ik gaf tevens aan dat het voorzienbaar is dat het WWS bij gelegenheid, bijvoorbeeld bij toenemende schaarste, wordt gewijzigd om de functie daarvan te borgen en was het voorzienbaar voor verhuurders dat de puntenwaardering voor de WOZ-waarde zou worden geëvalueerd, hetgeen kon leiden tot wijziging van de puntenwaardering. Voor meer detail verwijs ik naar mijn antwoord hiervoor op de vraag van de leden van de VVD-fractie over een onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en bestaande huurwoningen, over compensatie voor bestaande huurwoningen en over het in lijn brengen van de WOZ-cap met de opkoopbescherming.

Inzake de afstemming met de Landsadvocaat gaf ik aan dat mijn verantwoordelijkheid als Minister meebrengt dat ik telkens een eigen afweging maak voor welke gevallen ik de Landsadvocaat inschakel. In dit specifieke geval heb ik, gelet op de aankondiging dat een gerechtelijke procedure wordt gestart als de maatregel ongewijzigd in werking treedt en de binnengekomen concept-dagvaarding, aanleiding gezien om in overleg te treden met de Landsadvocaat. Omdat een aantal van de door de leden gestelde vragen verband houden met de aankondiging van een gerechtelijke procedure heb ik in dit geval ook de beantwoording van die vragen betrokken bij mijn overleg met de Landsadvocaat.

*De leden van de VVD-fractie verwezen naar cijfers over het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS, waaruit bleek dat het aandeel sinds de invoering van de WOZ-waarde in het WWS is gestegen in de gemeenten Amsterdam en Utrecht. Zij vroegen of die stijging gezien kon worden als een schokeffect. De leden van de VVD-fractie constateren dat er geen*

*antwoord is gegeven op die vragen en verzoeken opnieuw om een gedetailleerde beantwoording.*

In mijn eerdere beantwoording ging ik al in op de functie van het WWS. Hiervoor verwijs ik ook op mijn antwoorden hiervoor. Ik gaf daarin tevens aan dat het niet zozeer gaat om het aandeel van de WOZ-waarde, maar om de toename daarvan. Deze toename laat zien dat een begrenzing van het WOZ-puntenaandeel nodig is om ervoor te zorgen dat het WWS aan zijn functie kan blijven voldoen. In de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is om die reden dan ook aangegeven dat er nu het risico is van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan. Hierin wordt voorzien met het invoeren van een maximum WOZ-puntenaandeel in het WWS. Aan deze functie zijn geen exacte cijfers te verbinden die op zichzelf aanvaardbaar zijn te achten waar het enkel gaat over de stijging van het WOZ-puntenaandeel in Amsterdam en Utrecht. Deze maatregel dient ook gezien te worden in het geheel aan maatregelen om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt. Deze maatregel was dan ook om die reden aangekondigd in de brief van 22 februari 2019<sup>29</sup> als onderdeel van een pakket aan maatregelen voor de woningmarkt.

---

<sup>29</sup> Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.