

Vergaderjaar 2020–2021

27 926

Huurbeleid

Nr. 335

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 1 februari 2020

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 11 november 2020 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27 926, nr. 330)

De vragen zijn op 8 december 2020 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 29 januari 2021 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en antwoorden

Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie willen weten of de constatering dat in buurten met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden een correlatie of een causaal effect betreft.

Het Kadaster¹ heeft in opdracht van mij onderzocht wat de invloed is van het aandeel woningaankopen door particuliere investeerders op de woningprijs in een aantal hoog stedelijke regio's. Het onderzoek laat zien dat de woningprijzen hoger liggen in buurten waar particuliere beleggers een groter aandeel hebben in de woningtransacties. Bij hogere percentages aankopen door particuliere beleggers is het prijseffect groter. Er is volgens het Kadaster sprake van een statistische associatie, geen causaal verband.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)² constateert echter dat in de grote steden koopstarters worden verdrongen omdat de beleggingswaarde nu groter is dan de maximale hypotheek. Het onderzoek van PBL concludeert dat de lage rente in combinatie met de hoge huur ervoor zorgt dat woningen aantrekkelijke investeringen zijn voor (particuliere) beleggers. Het PBL constateert dat het in de huursector gerealiseerde directe rendement (de huur uitgedrukt als percentage van de woningwaarde) aanzienlijk ligt boven de economische kosten van de investering. Dit duidt op een causaal effect.

De leden van de VVD-fractie hebben vragen over extreme uitschieters. Zij vragen of er onderzoek is gedaan naar de verhouding van huurprijzen van deze categorieën huurprijzen.

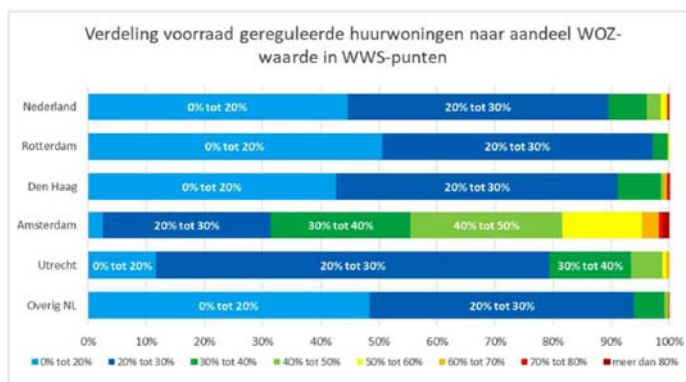
Daar waar in de nota van toelichting wordt gesproken over extreme uitschieters gaat het niet om extreme uitschieters in de huurprijzen. Het betreft hier uitschieters in het WOZ-aandeel in het woningwaarderingstelsel (WWS) in specifieke gebieden dat het aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Hiervoor verwijs ik naar de beschrijving van het WOZ-puntenaandeel in het onderzoeksrapport van ABF³. Dit onderzoeksrapport is gepubliceerd bij de internetconsultatie van het eerste ontwerp van voorliggend ontwerpbesluit. Deze rapportage beschrijft onder meer het WOZ-puntenaandeel voor de vier grote gemeenten in figuur 2.1. Het zijn deze extreme uitschieters in het WOZ-puntenaandeel die aan het voorliggend ontwerpbesluit ten grondslag liggen en in het genoemde onderzoeksrapport aan de orde komen. Deze uitschieters brengen het risico met zich mee van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS-systeem.

¹ Kadaster (2019), Opkomst particuliere verhuurders op de woningmarkt, onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten.

² PBL (2020), Particuliere verhuur vormt problematische oplossing voor structureel probleem.

³ ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.

Figuur 2-1: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten naar gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE2018



Gelet op het oogmerk om de genoemde schokeffecten ter vermijden gaat de genoemde ABF-rapportage dan ook in op de vraag in hoeverre de maximering van het WOZ-puntenaandeel bijdraagt aan het behouden van woningen in het gereguleerde segment. Zo geeft deze rapportage weer dat de maximering van het WOZ-aandeel op 33% bij invoering leidt tot circa 37.900 huurwoningen die door de maximering bij een nieuwe verhuring in het gereguleerde segment moeten worden verhuurd.

Voor de vraag of deze extreme uitschieters in het WOZ-puntenaandeel leiden tot extreme huurprijzen geeft dit onderzoeksrapport de nodige inzichten voor huurverlagingen als gevolg van de maximering van het WOZ-aandeel in het WWS. Zo geeft deze rapportage weer dat de maximering van het WOZ-aandeel op 33% leidt tot huurprijzen die door de maximering € 540 lager worden bij circa 13.900 woningen van particuliere verhuurders. Voor de woningen van corporaties leidt de maximering tot een lagere huurprijs waarbij de omvang zo gering is dat die als nihil wordt weergegeven.

De leden van de VVD-fractie concluderen dat deze maatregel zal zorgen voor een daling van het aantal middenhuurwoningen, terwijl er juist meer middenhuurwoningen nodig zijn. Zij vragen hierop een reactie.

De cap op de WOZ heeft tot doel te voorkomen dat lokale disbalansen in de waardering van een huurwoning die geen verband houden met reële consumentenvoorkeuren vertaald worden naar hogere WOZ-waarden door hogere verkoopprijzen en vervolgens tot hogere huurprijzen en daarmee een verschuiving naar het geliberaliseerde huursegment. Zo blijft bij het bepalen van de huurprijs een variabele zoals de kwaliteit van de woning belangrijk en wordt de prijs niet hoofdzakelijk bepaald door de ligging van de woning. De cap op de WOZ zorgt er naar verwachting in algemene zin niet voor dat middenhuurwoningen verdwijnen. Met de invoering van de cap op de WOZ draag ik bij aan het behouden van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, ook in de gebieden met de meest nijpende schaarste aan betaalbare woningen.

Daarnaast zet ik mij vol in voor het stimuleren van middenhuur. In 2019 heeft uw Kamer de Wet maatregelen middenhuur aangenomen, waarmee ik de mogelijkheden heb verduidelijkt om schaarse middenhuurwoningen toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Verder stimuleer ik de bouw van middenhuurwoningen met de woningbouwimpuls en in de Woondeals. De betaalbaarheid van middenhuurwoningen wordt verder

gestimuleerd met de aangekondigde maximering van de huurverhogingen in de vrije sector op inflatie + 1 procentpunt.

De leden van de VVD-fractie concluderen dat deze maatregel voor een terugval van vrijesectorhuurwoningen naar het gereguleerde segment in Amsterdam en andere grote steden zorgt. Zij stellen dat juist in die grote steden er al een overschot is aan gereguleerde huurwoningen. De leden van de VVD-fractie vragen waarom middenhuurwoningen worden opgeofferd voor het gereguleerde segment.

Momenteel is er een grotere vraag dan aanbod van woningen in vrijwel alle segmenten. Dat geldt ook voor gereguleerde woningen in grote steden zoals Amsterdam. In een stad als Amsterdam zijn er, ondanks het feit dat er relatief veel huurwoningen zijn, lange wachttijden om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen. Ik deel de mening van de leden van de VVD-fractie dat er in Amsterdam daarnaast maatregelen genomen moeten worden om de middenhuur te stimuleren. Ik heb hiervoor diverse maatregelen genomen en aangekondigd, zoals de woningbouwimpuls, en de Wet maatregelen middenhuur. Het Rijk heeft samen met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in een Woondeal afgesproken om middels een langjarige samenwerking het woningtekort terug te dringen en te zorgen voor structureel voldoende betaalbaar woningaanbod. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam met institutionele beleggers een akkoord gesloten om in vijf jaar tijd 10.000 extra middenhuurwoningen te realiseren.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoeveel middenhuurwoningen ik verwacht dat er zullen verdwijnen naar de koopsector vanwege de maatregel en hoeveel van die woningen op de koopmarkt terecht komen voor een prijs die binnen bereik is van middeninkomens.

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. Op deze manier kan de woning in het koopsegment terecht komen. Ik kan niet voorspellen in hoeveel gevallen dit zal gebeuren.

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom ik er niet voor kies om het WOZ-aandeel in het WWS te beperken op 50%, waardoor excessen worden tegengegaan maar groei van het middenhuursegment mogelijk blijft.

De keuze voor een maximaal WOZ-aandeel van 33% is tot stand gekomen na een afweging gegeven de algemene effecten van de waardering voor de WOZ-waarde en de effecten bij een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel. Enerzijds is geconstateerd dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

Anderzijds is geconstateerd dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke gebieden extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt ertoe dat veel gereguleerde woningen bij mutaties

verhuurd kunnen worden in de vrije sector. Indien het WOZ-aandeel tot 50% wordt beperkt, is er nog steeds sprake van een grote afwijking ten opzichte van het gemiddelde aandeel dat is beoogd (25%). Dit leidt tot het risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS-systeem.

De leden van de VVD-fractie zien dat huurders van gereguleerde huurwoningen met liberalisatiepotentie door deze maatregel omlaaggaan in het totaal aantal WWS-punten en direct bij de huurcommissie een huurverlaging kunnen aanvragen. Dit breekt direct in op lopende huurcontracten. Deze leden willen weten of ik dit wenselijk acht, en welke juridische grond hiervoor is.

Ik acht het wenselijk dat de maatregel zoveel mogelijk wordt geïmplementeerd binnen de bestaande huurprijsregelgeving en in lijn met eerdere wijzigingen van het WWS. In lijn met de bestaande huurprijsregelgeving zal de maatregel in de meeste gevallen, bij een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens, pas gevolgen hebben bij een nieuwe verhuring. Er wordt dan dus niet ingebroken op lopende huurcontracten. Volgens de ABF-rapportage waar de leden van de VVD-fractie naar verwijzen zijn er landelijk circa 23.100 woningen met liberalisatiepotentie die nu zijn verhuurd met een gereguleerde huurprijs. De ABF-rapportage geeft daarbij aan dat de gemiddelde huurverlaging bij deze woningen nihil is. Het ontwerpbesluit leidt er dus toe dat niet of in elk geval nauwelijks wordt ingebroken op lopende huurcontracten.

In die situatie waarin wel evenwel toch wordt ingebroken is dat vergelijkbaar met de huidige situatie. Ook in de huidige situatie is het op grond van de huurprijsregelgeving mogelijk dat een huurder om een huurverlaging te bewerkstelligen zich met een beroep op de huurprijsregelgeving wendt tot de huurcommissie of de rechter. Hiervoor wijs ik met name op mijn antwoord waarin ik inga op het eigendomsrecht.

De leden van de VVD-fractie concluderen dat de maatregel in veel gevallen zal leiden tot een forse (toekomstige) inkomstenderving voor verhuurders. Deze leden willen weten of ik in kaart heb gebracht welke consequenties dit heeft voor de verduurzamingsopgave van deze huurwoningen.

De maatregel zou kunnen leiden tot lagere huren en daardoor tot minder inkomsten voor verhuurders. Tegelijkertijd laat het ontwerpbesluit ongewijzigd dat een verhuurder meer huurinkomsten kan realiseren door te investeren in verduurzaming. Het ontwerpbesluit handhaaft de prikkel tot verduurzaming bij woningen door het toekennen van een puntenaantal horend bij de energieprestatie van de woning. Verduurzaming in dat segment kan immers leiden tot een hogere maximale huurprijs door meer punten in het WWS voor een beter energielabel. Een belangrijk uitgangspunt van het Klimaatakkoord is dat de benodigde verduurzaming haalbaar en betaalbaar is. De haalbaarheid van de verduurzamingsopgave is dan ook aan de orde bij de uitwerking van het Klimaatakkoord.

De leden van de VVD-fractie concluderen dat de maatregel in veel gevallen kan leiden tot een waardedaling van het vastgoed en een terugval in huurinkomsten. Deze leden willen weten of in kaart is gebracht wat dit voor consequenties heeft voor (kleine) vastgoedeigenaren die hierdoor in de problemen komen met hun bank doordat bijvoorbeeld de loan-to-value ratio verandert.

Naar verwachting zijn de gevolgen beperkt 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 geldverstreckers 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. Hierdoor lopen verhuurders minder risico bij een eventuele waardedaling of terugval in inkomsten waardoor er minder kans is dat zij daardoor niet meer aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen.

De leden van de VVD-fractie willen weten of in kaart is gebracht hoeveel huurwoningen door deze maatregel zullen verdwijnen omdat vastgoedeigenaren zullen kiezen om woningen uit te ponden.

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op de vraag van deze leden waarin ingegaan wordt op de verwachting van het aantal middenhuurwoningen naar de koopsector zullen gaan.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe ik het cumulatieve effect van deze maatregel zie in samenhang met eerder aangekondigde maatregelen – zoals de beperking van de jaarlijkse huurprijsstijging, de opkoopbescherming en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor verhuurders van 2% naar 8%.

Betaalbaar en prettig wonen is belangrijk. Met de maatregelen die worden genomen wordt gezocht naar een balans en het mitigeren van bepaalde effecten, bijvoorbeeld door te kiezen voor tijdelijke maatregelen. Op de langere termijn zet het kabinet actief in op de bouw van extra woningen via de woningbouwimpuls en met het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro. Hiermee ontstaat een gerichte stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders om meer betaalbare woningen bouwen in zowel het gereguleerde als geliberaliseerde segment. Daarnaast moeten er extra maatregelen worden genomen, omdat de woningen niet van vandaag op morgen gebouwd kunnen worden. De verschillende maatregelen streven hetzelfde doel, betaalbaar en prettig wonen, na en vullen elkaar aan. Met deze (te nemen) maatregelen zoek ik naar een balans tussen het tegengaan van excessen en het voorkomen van uitschieters, en het behouden van een gezond investeringsklimaat voor verhuurders. Bij iedere maatregel die door mij wordt geïntroduceerd, wordt altijd zoveel mogelijk gekeken naar het effect van de maatregel tezamen met andere reeds bestaande maatregelen. Zo heb ik recentelijk Brink en het Kadaster een onderzoek laten verrichten naar de eventuele effecten van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers op nieuwbouw. Vooralsnog is niet gebleken dat de stapeling aan maatregelen een negatief effect heeft op het woningaanbod van de geliberaliseerde huursector. Voor de effecten van de maatregelen in samenhang bezien houd ik de vinger aan de pols via de «Staat van de woningmarkt» en «WoOn». Hierbij kan ik bezien wat de effecten zijn van genomen maatregelen en, indien daartoe aanleiding mocht zijn, kunnen deze waar nodig worden bijgestuurd.

De leden van de VVD-fractie willen weten of ik het wenselijk acht dat deze maatregel in sommige gebieden het overschot aan gereguleerde huurwoningen in stand houdt, terwijl daar juist meer behoefte is aan middenhuurwoningen.

Voor dit antwoord verwijs ik de leden van de VVD-fractie graag naar de eerdere gestelde vraag over de terugval van huurwoningen in Amsterdam

in de vrije sector naar het gereguleerde segment. De maatregel voorkomt dat woningen die wegens een hoog aandeel van de WOZ-waarde bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, terwijl deze langs andere maatstaven uit het WWS niet tot het geliberaliseerde segment zouden behoren.

Bovendien zijn er lange wachtlijsten in de sociale huur. Ik vind het belangrijk dat er voor diverse groepen zoals starters, mensen met een laag of middeninkomen, ouderen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn. Om (ook) het tekort aan betaalbare middenhuurwoningen tegen te gaan, investeer ik via de woningbouwimpuls ook in woningen voor mensen met een middeninkomen.

De leden van de VVD-fractie willen weten wat deze maatregel gaat betekenen voor nieuwbouw- en transformatieprojecten die op basis van het huidige WWS zijn aanbesteed en gefinancierd, en waarbij deze nieuwe woningen niet meer in het middensegment maar in het gereguleerde segment zullen vallen.

Ik heb geen signalen gekregen dat dit problemen oplevert bij concrete projecten.

Bovendien is er gedurende de bouw nog speelruimte om te anticiperen op de maatregel door de kwaliteit van de woning te verbeteren, bijvoorbeeld door aanpassing van de keuken en/of badkamer. Daarnaast zullen woningen tot 40 m² die worden gebouwd in de COROP-gebieden onder de uitzondering vallen. Dit betekent dat voor deze woningen het WOZ-puntenaandeel in het WWS niet wordt gemaximeerd op 33%.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe ik verklaar dat deze maatregel ertoe kan leiden dat investeringen in isolatie over renovatie tot gevolg hebben dat er een lagere huurprijs kan worden gevraagd, omdat een huurwoning met een gereguleerd huurcontract na deze ingrepen boven de liberalisatiegrens uitkomt op basis van het puntenstelsel en of ik dit wenselijk acht.

Ik acht het risico op de door de leden van de VVD-fractie gestelde situatie gering. Bovendien acht ik een verhuurder goed in staat dit risico in te schatten en daardoor in staat hierin te voorzien.

In de eerste plaats geldt dat betere isolatie kan leiden tot meer punten voor een beter energielabel. Het totale puntenaantal neemt hierdoor toe en het aandeel voor de WOZ-waarde neemt af. Het WOZ-puntenaandeel kan juist daardoor minder dan 33% gaan bedragen. De mogelijkheid die de leden van de VVD-fractie benoemen kan alleen voorkomen wanneer er bij een woning drie aspecten aan de orde zijn:

- weinig punten voor het energielabel,
- een beduidend hoger aandeel voor de WOZ-waarde dan 33%,
- minder dan 142 punten vóór het aanbrengen van isolatie. Na het aanbrengen van isolatie meer dan 142 punten én ook dan een WOZ-aandeel met de nieuwe puntentelling meer dan 33%.

Deze drie aspecten zijn goed te bepalen door een verhuurder. Het Besluit huurprijzen woonruimte geeft namelijk concreet het puntenaantal aan voor de energielabels en voor de WOZ-waarde. Met een maatwerkadvies kan een verhuurder goed inzicht krijgen in het effect van een betere isolatie op het energielabel. Ook kan de verhuurder bijvoorbeeld gebruikmaken van de huurprijscheck. Ik ben dan ook van mening dat een verhuurder vooraf het effect van zijn investeringen op de te vragen huurprijs kan bepalen en op basis daarvan zijn keuze kan maken. Ook bij woningen met een goed energielabel vind ik dat een onevenredig groot

WOZ-puntenaandeel er niet toe kan leiden dat daardoor huurprijsliberalisatie mogelijk wordt.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe ik verklaar dat deze maatregel ertoe kan leiden dat huurwoningen met minder WWS-punten voor de kwaliteit van een woning op basis van objectieve elementen (niet-WOZ) een hogere maximale huur krijgen dan woningen met meer objectieve WWS-punten en of ik dit wenselijk acht.

Ik begrijp de vraag aldus dat gevraagd wordt naar het effect van de maatregel op twee woningen met een gelijk puntenaantal die evenwel verschillen waar het gaat om het puntenaantal per categorie zoals oppervlakte. De essentie van het WWS is dat de maximale huur van een woning wordt bepaald met het totaal van de puntenwaardering en niet door slechts een deel zoals aangegeven in de vraag. Het ontwerpbesluit brengt hierin geen verandering. Dit houdt in dat er inderdaad tussen woningen verschillen in maximale huren kunnen optreden die niet verklaarbaar zijn als uitsluitend naar een deel van de puntenwaardering wordt gekeken zoals een objectief element als de oppervlakte.

De leden van de VVD-fractie willen weten of het in strijd is met het eigendomsrecht als een verhuurder vanwege de maatregel te maken krijgt met een negatief rendement. Ook vragen zij of ik bereid ben deze verhuurders – waaronder particulieren die voor hun pensioen sparen in stenen – te compenseren.

Er is sprake van strijd met het eigendomsrecht als een beperking van het eigendomsrecht niet gerechtvaardigd is. Een beperking van het eigendomsrecht hoeft dus niet per definitie in strijd te zijn met het eigendomsrecht. Om te beoordelen of een beperking van het eigendomsrecht gerechtvaardigd is moet eerst worden vastgesteld of er sprake is van eigendom in de zin van artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EP). Onroerend goed, een verwacht rendement op een investering en huurinkomsten kunnen worden beschouwd als eigendom in de zin van artikel 1 van het EP.

Een beperking van het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 EP kan bestaan uit ontneming of regulering van het eigendomsrecht, of uit een beperking op het algemene beginsel van het ongestoord genot van het eigendom. De maatregel, zoals opgenomen in dit ontwerpbesluit, zal het rendement op een investering kunnen doen afnemen, aangezien bepaalde woningen door de maximering van het aandeel WOZ-punten kunnen terugvallen in het gereguleerde segment waardoor de huurinkomsten kunnen afnemen. Een dergelijke maatregel kan worden gekwalificeerd als een regulering van het eigendomsrecht. Een regulering van het eigendomsrecht is gerechtvaardigd indien voldaan is aan de voorwaarden, die ook in de nota van toelichting zijn uiteengezet. De eerste voorwaarde is dat de maatregel voorzien moet zijn bij wet. Dit betekent dat de maatregel voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn.⁴ Voorliggende maatregel is neergelegd in een algemene maatregel van bestuur die voor een ieder kenbaar is en iedere vorm van willekeur voorkomt, daarmee is aan de eerste voorwaarde voldaan. De regulering van het eigendomsrecht

⁴ Zie EHRM 26 april 1979, NJ 1980, 146 (Sunday Times), EHRM 2 augustus 1984, NJ 1988 m.nt. P. van Dijk (Malone), EHRM 24 april 1990, NJ 1991, 523 m.nt. EJD (Huvig-Kruslin), EHRM 28 oktober 1994, NJ 1995, 509 m.nt. Kn. (Murray) en EHRM 29 augustus 1997, 1999, 710 m.nt. EJD (Worm). Zie voor gevallen waarin niet aan deze kwaliteitscriteria werd voldaan: EHRM 26 april 1991, NJ 1993, 710 (Asch) en EHRM 15 november 1996, NJ 1998, 488 m.nt. Kn. (Domenichini).

moet daarnaast een algemeen belang dienen. Met voorliggende maatregel wordt beoogd de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en te hoge huurprijzen tegen te gaan. Zowel de betaalbaarheid van huurwoningen als de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen zijn belangen die aansluiten bij door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) erkende doelstellingen.⁵ Verder moet de beperking van het eigendomsrecht proportioneel zijn. Een regulering van het eigendomsrecht is gerechtvaardigd indien er een «fair balance» bestaat tussen het algemeen belang en de bescherming van individuele rechten. In het geval van voorliggende maatregel is er een fair balance tussen het beschermen van de gereguleerde woningvoorraad en het tegengaan van te hoge huren enerzijds, en de belangen en rechten van woningeigenaren anderzijds.

Sinds 2015 wordt bij de bepaling van de WWS-punten rekening gehouden met de WOZ-waarde van de woning. Hiermee werd beoogd dat de WOZ-waarde gemiddeld genomen voor circa 25% de maximale huurprijs zou bepalen, waarbij is aangegeven dat het WOZ-aandeel in het WWS elke drie jaar zouden worden herijkt.⁶ Uit de evaluatie van het WOZ-aandeel in het WWS is gebleken dat het systeem in het algemeen goed werkt. In gebieden met een gespannen woningmarkt, met name de grote steden en in het bijzonder Amsterdam, zijn echter extreme uitschieters zichtbaar in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Om deze uitschieters, die leiden tot ongewenste liberalisatie van woningen en te hoge huurprijzen, tegen te gaan, wordt de bestaande puntenwaardering bijgesteld door het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te maximaleren. Een andere mogelijkheid is hiervoor niet voor handen.

De beperking van de WOZ-waarde in het WWS zal voornamelijk effect hebben in gebieden met extreme uitschieters. In die gebieden kan de maximering van het aandeel WOZ-punten leiden tot een verlies in inkomsten voor verhuurders. Dat door de maatregel het verwachte rendement op een investering afneemt, betekent echter niet dat dit per definitie 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».⁷ Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder.⁸

Daarnaast was het voor verhuurders bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS voorzienbaar dat de liberalisatie van woningen vanwege een beduidend hoger aandeel WOZ-punten dan 25% niet in lijn was met het beoogde beleid. Tevens was het voorkomen van schokeffecten een randvoorwaarde voor de introductie van de WOZ-waarde in het WWS.⁹ Daarom was het ook voorzienbaar voor de desbetreffende verhuurders dat op termijn dergelijke uitschieters zouden worden gereduceerd om de gereguleerde woningvoorraad te beschermen en te hoge huurprijzen tegen te gaan. De maatregel zal in de meeste gevallen, bij een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens, pas gevolgen hebben bij een nieuwe verhuring. In enkele gevallen zal de maatregel direct tot een huurverlaging kunnen leiden. Dit is het geval bij woningen

⁵ Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 47 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

⁶ Stb. 2015, 290, p. 8.

⁷ HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109, r.o. 3.5 t/m 3.6.3.

⁸ Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 56 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

⁹ Stb. 2015, 290, p. 6.

in het gereguleerde segment die 142 punten of meer hebben en waarvan het WOZ-puntenaandeel meer dan 33% bedraagt. Deze woningen krijgen door de voorgenomen maatregel minder punten en daardoor een lagere maximale huurprijs. In zijn algemeenheid worden deze woningen echter al verhuurd met een relatief lage huurprijs, zodat er bij deze woningen praktisch geen huurverlagingen zullen plaatsvinden. Omdat in de meeste gevallen de maatregel pas effect heeft bij een nieuwe verhuring, is ervoor gekozen geen overgangsregeling op te nemen.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoeveel rechtszaken ik verwacht van verhuurders wiens (positieve) rendement wegvalt vanwege deze maatregel.

Op dit moment heb ik geen cijfers van het aantal te verwachten rechtszaken die aangespannen zullen worden door verhuurders wiens rendement afneemt. Naar aanleiding van de internetconsultatie heb ik een reactie ontvangen waarin, bij ongewijzigde invoering van voorliggende maatregel, een procedure wordt aangekondigd. Gelet hierop valt niet uit te sluiten dat een of meerdere rechtszaken zullen worden aangespannen.

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom ik niet kies voor het uitzonderen van bestaande huurcontracten. Daarnaast willen de leden van de VVD-fractie weten waarom ik niet kies voor het pas toepassen van de maximering bij eigendomsmutatie. Ook willen de leden van de VVD-fractie weten hoe de maatregel zich verhoudt tot het principe van een betrouwbare overheid.

In mijn antwoord op de vraag van de leden van de VVD-fractie over of de voorgestelde maatregel in strijd zou zijn met het eigendomsrecht als een verhuurder vanwege de maatregel te maken krijgt met een negatief rendement heb ik aangegeven dat de maatregel een gerechtvaardigde beperking op het eigendomsrecht vormt, aangezien die aan de daaraan gestelde voorwaarden voldoet. Tevens heb ik daarin aangegeven dat al met de introductie van de WOZ-waarde in het WWS werd beoogd dat de WOZ-waarde gemiddeld genomen voor circa 25% de maximale huurprijs zou bepalen en dat het WOZ-aandeel in de WWS-punten elke drie jaar zouden worden herijkt.¹⁰ Ik acht het herijken dan ook voorzienbaar en in overeenstemming met het handelen van een betrouwbare overheid.

Uit de evaluatie van het WOZ-aandeel in het WWS is gebleken dat het systeem in het algemeen goed werkt. Landelijk gezien bedraagt het aandeel WOZ-punten circa 22%, maar er zijn regionaal extreme uitschieters die de overheid niet beoogd heeft bij de invoering van de maatregel. Met name in gebieden met een gespannen woningmarkt zijn extreme uitschieters zichtbaar. De introductie van de WOZ-waarde in het WWS heeft in die gebieden geleid tot een stijging van de maximale huren en het liberalisatiepotentieel. Die stijging brengt de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende huurwoningen in gevaar. Op basis van de bij de introductie beoogde werking en aangekondigde herijking van het systeem, en de resultaten van de evaluatie, is het noodzakelijk dat het systeem zodanig wordt aangepast dat eerdergenoemde uitschieters worden voorkomen. Gelet op deze noodzaak ligt het niet in de rede om de maximering van het WOZ-puntenaandeel uitsluitend toe te passen voor nieuwe huurovereenkomsten of bij eigendomsmutatie. De uitschieters in het WOZ-puntenaandeel zouden dan immers nog zeer lang kunnen leiden tot een risico voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende huurwoningen.

¹⁰ Stb. 2015, nr. 290, p. 8.

De leden van de VVD-fractie willen weten of de maximering van de WOZ-factor ook gebruikt wordt als basis voor lokale en landelijke belastingen die gebaseerd zijn op de WOZ-waarde van de huurwoning zoals de OZB en de verhuurderheffing en, indien dit niet het geval is, of ik het niet ongepast vind dat er met twee maten wordt gemeten.

Deze maatregel past het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS aan, maar niet het aandeel van de WOZ in andere regelingen. De grondslag voor de verhuurderheffing is reeds beperkt. Zo bedraagt het maximale bedrag van de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing per 1 januari 2021 € 315.000. Ook geldt er een vrijstelling van 50 woningen per belastingplichtige. De OZB is een belasting die het Rijk niet heft, nu dit een lokale belasting is waar de gemeenten zelf hun regels over vaststellen. Het zou niet passend zijn als het kabinet daar regels over gaat stellen en de beleidsvrijheid van gemeenten doorkruist. Ik acht dit ook niet noodzakelijk nu ik de maximering van het WOZ-puntenaandeel, zoals ik hiervoor heb aangegeven, voorzienbaar acht zodat hiervoor geen flankerende maatregelen noodzakelijk zijn zoals het beperken van de OZB. Ik vind het verder belangrijk de investeringsbereidheid van de verhuurders op peil te houden. Daarom zet het kabinet actief in op het aanjagen van de bouw via de woningbouwimpuls en via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro.

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom niet is gekozen voor een overgangsregeling, conform de aanpassing van het WWS in 2015.

De aanpassing van het WWS in 2015 met de waardering van de WOZ-waarde ging niet vergezeld van een overgangsregeling. De ABF-rapportage «Evaluatie WWS»¹¹ gaf aan dat dit ertoe leidde dat die aanpassing leidde tot 25.800 huurverlagingen, hetgeen overeenkwam met 1,7% van het aantal woningen in de gereguleerde huursector. Ik zond u die rapportage als bijlage bij mijn brief van 22 februari 2019¹².

Voor de nu voorliggende aanpassing acht ik het van belang dat dit zo snel mogelijk een reële plek krijgt in het huurbeleid. Ik heb daarom gekozen ook aan deze wijziging geen overgangsregeling te verbinden. Ik merk daarbij op, dat de voorliggende maximering van het WOZ-aandeel in de praktijk niet direct tot lagere huren leidt maar pas op het moment dat de huurder verhuist en de woning opnieuw wordt verhuurd. Dit betreft 14.800 woningen. Daarnaast gaat het om 23.100 woningen die nu al zijn verhuurd in het gereguleerde segment terwijl de huurprijs in principe kan worden geliberaliseerd. Het gaat hier om woningen in het gereguleerde segment waarbij de maximering van het WOZ-puntenaandeel leidt tot minder punten en daardoor tot een lagere maximale huurprijs. Die lagere maximale huurprijs zou in principe tot een huurverlaging kunnen leiden. De gemiddelde huurverlaging bij deze woningen is echter nihil. Het ontwerpbesluit leidt er dus toe dat niet of in elk geval nauwelijks wordt ingebroken op lopende huurcontracten. Ook bij deze woningen geldt hierdoor dat het effect van de maatregel pas geleidelijk merkbaar wordt, namelijk op het moment dat de huurder verhuist én de verhuurder op dat moment de woning tegen een geliberaliseerde huurprijs had willen verhuren.

De leden van de VVD-fractie zien in het rapport Evaluatie WWS van ABF Research dat de WOZ-waarde in het WWS alleen in Amsterdam gemiddeld hoger ligt dan 33%. Deze leden willen weten of dit getal klopt en of de WOZ-cap dus met name in Amsterdam gevolgen heeft. Daarbij

¹¹ ABF (2019), Evaluatie WWS.

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 470.

willen deze leden ook weten of bij invoering van de WOZ-waarde in het WWS het gemiddelde aandeel in de puntentelling in Amsterdam 43% was en of dit in de populaire wijken in Amsterdam wellicht nog hoger lag. Ook vragen zij of ik kan bevestigen dat het landelijk gemiddelde destijds 25% was.

Het rapport Evaluatie WWS van ABF Research geeft aan dat het gemiddelde WOZ-aandeel in het WWS inderdaad alleen in Amsterdam gemiddeld hoger is dan 33%. Daarnaast geeft dit rapport echter ook aan, dat het WOZ-aandeel in het puntenaantal van een significant aantal woningen, ook buiten Amsterdam, meer dan 33% bedraagt. Het gaat hier om Den Haag en Utrecht. Ook laat dit rapport zien dat het WOZ-puntenaandeel toeneemt bij woningen in Amsterdam en Utrecht in het particuliere segment. De invoering van de WOZ-cap heeft dus bij invoering niet alleen effect in Amsterdam maar ook daarbuiten.

Het rapport Evaluatie WWS van ABF Research geeft verder aan dat het gemiddelde WOZ-aandeel in het WWS in Amsterdam bij invoering respectievelijk 31% en 43% is voor de corporatiesector en de particuliere sector. Er zijn geen cijfers beschikbaar over het WOZ-puntenaandeel per wijk in Amsterdam. Het landelijk gemiddelde bij invoering was circa 23%.

De leden van de VVD-fractie lezen dat gesteld wordt dat beleggers konden weten dat een hoger aandeel dan 25% WOZ-waarde punten in het WWS niet houdbaar zou zijn. Deze leden willen weten hoe ik tot dat oordeel kom, gezien het feit dat het gemiddelde percentage in Amsterdam (met name in sommige wijken) veel hoger lag.

Het vorige kabinet heeft bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS aangegeven dat deze gemiddeld 25% zou moeten gaan meetellen in het WWS, maar ook aangekondigd de maatregel te evalueren en zonodig aan te passen. Dat bij een gemiddeld percentage er soms uitzonderingen zijn, ligt daarbij in de lijn de verwachting. Bij de evaluatie van deze invoering is echter gebleken dat voor de gehele G4-steden de invloed van de WOZ-waarde van 30% in 2015 naar 44% in 2018 is gestegen. Deze grootschalige afwijking van de geschetste norm was niet voorzien en is ook niet gewenst.

De leden van de VVD-fractie zien in de internetconsultatie dat een aantal insprekende partijen heeft gewezen op strijd met artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM. De leden van de VVD-fractie willen weten of het voor de hand ligt dat marktpartijen de Staat hiervoor aansprakelijk gaan stellen en zij willen weten waarom de toelichting zo weinig aandacht besteed aan het punt «schending van het eigendomsrecht». Tevens zouden deze leden graag een advies willen van de Landsadvocaat om toekomstige procedures te voorkomen. Ook vragen deze leden of de tijdens de internetconsultatie ingebrachte berekening van de firma Cushman & Wakefield dat het waardeverlies door deze maatregel in de miljarden loopt, wordt onderschreven.

Voor een antwoord op de eerste vraag verwijs ik naar de beantwoording van de eerdere vraag van deze leden over of het in strijd is met het eigendomsrecht als een verhuurder vanwege de maatregel te maken krijgt met een negatief rendement. Ik heb de maatregel getoetst op eigendomsrecht en acht deze maatregel gerechtvaardigd. Ik zal, mede naar aanleiding van deze vraag, de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit op dit punt aanvullen. In aanvulling daarop wil ik erop wijzen dat het ontwerpbesluit na de voorhang aan uw Kamer en de Eerste Kamer ter advisering voorgelegd wordt aan de Afdeling advisering van de Raad van State. De Afdeling kan daarbij ook adviseren over de verhouding van de

maatregel met artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM. Ik acht daarom een advies van de Landsadvocaat ten aanzien van deze specifieke maatregel op het eigendomsrecht op dit moment niet nodig.

Verder heeft Cushman & Wakefield in de internetconsultatie een artikel ingebracht «Politieke bemoeienis leidt tot verdamping van circa 1 miljard euro huurpotentie»¹³. In dit artikel is hiervoor de volgende berekening opgenomen:

Type	Aantal	Verlies huurpotentie / maand per woning	Verlies huurpotentie / jaar
1. gereguleerd	2.500.000	11	330 miljoen
2. Niet meer te liberaliseren	75.000	500	450 miljoen
3. Van liberaal naar gereguleerd	25.000	500	150 miljoen
Totaal			930 miljoen

Inzake deze berekening geldt;

1. Het ontwerpbesluit heeft geen effect voor de eerstgenoemde categorie in deze berekening, in deze berekening omschreven als «gereguleerd». Het ontwerpbesluit leidt immers niet tot het toepassen van een maximering van het WOZ-puntenaandeel als de huurprijs niet is te liberaliseren.
2. Voor de tweede categorie, de categorie «niet meer te liberaliseren», blijkt uit het onderzoek van ABF¹⁴ dat het hierbij gaat om circa 23.100 woningen waarbij in het algemeen geen huurverlaging optreedt.
3. Voor de derde categorie, de categorie «van liberaal naar gereguleerd» geldt dat uit het genoemde onderzoek van ABF een omvang blijkt van 14.800, waarvan 13.900 woningen met een huurprijs die € 540 lager wordt, en 900 woningen zonder reëel lagere huur.

In afwijking van de berekening door Cushman & Wakefield leidt dat tot een beduidend geringere huurpotentie:

Type	Aantal	Verlies huurpotentie / maand per woning	Verlies huurpotentie / jaar
1. gereguleerd	–	–	–
2. Niet meer te liberaliseren	23.100	–	–
3. Van liberaal naar gereguleerd	13.900	540	90 miljoen
Totaal			90 miljoen

Inbreng CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie merken op dat uit de evaluatie van ABF blijkt dat hoofdzakelijk in Amsterdam het aandeel WOZ-punten in de punten-telling boven de 33% ligt. Deze leden vragen of deze maatregel eigenlijk alleen voor Amsterdam gaat gelden.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik de leden van de CDA-fractie naar het eerdere antwoord dat ik heb gegeven op een soortgelijke vraag van de leden van de VVD- fractie. Zoals ik daarin aangeef ligt het WOZ-puntenaandeel alleen in Amsterdam *gemiddeld*

¹³ Politieke bemoeienis leidt tot verdamping van circa 1 miljard euro huurpotentie, Vastgoedmarkt 11 mei 2020.

¹⁴ ABF (2019), Maximering van WOZ-punten in het WWS.

hoger dan 33%. Daarnaast is het WOZ-puntenaandeel van een significant aantal woningen, ook buiten Amsterdam, meer dan 33%. Het gaat hier om Den Haag en Utrecht. Ook laat dit rapport zien dat het WOZ-puntenaandeel toeneemt bij woningen in Amsterdam en Utrecht in het particuliere segment. De invoering van de maatregel heeft dus bij invoering niet alleen effect in Amsterdam maar ook daarbuiten.

De leden van de CDA-fractie maken zich zorgen over de weggenomen prikkel om als verhuurder te investeren in de verduurzaming van woningen. Immers, iedere WWS-punt die gewonnen wordt door verduurzaming en boven de liberalisatiegrens komt, wordt door de WOZ-cap tenietgedaan. De leden van de CDA-fractie vragen of ik dit probleem erken en wat ik bereid ben om hieraan te doen. Ook vragen deze leden of de energietransitie in deze woningen (in met name Amsterdam) tot stilstand dreigt te vallen door de voorgenomen maatregel.

Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord op een soortgelijke vraag van de leden van de VVD-fractie. Hetgeen ik aangeef betekent dat ik verwacht dat de huurprijsregelgeving voldoende prikkel zal houden om te investeren in verduurzaming. Het zal zeker niet zo zijn dat ieder WWS-punt voor verduurzaming teniet wordt gedaan door de WOZ-cap. Een verhuurder kan vooraf het effect van zijn investeringen op de te vragen huurprijs bepalen, op basis daarvan zijn keuze maken en zo nodig zijn investeringen voor verduurzaming daarop aanpassen.

De door de leden van de CDA-fractie aangegeven prikkel tot verduurzaming doet zich uitsluitend voor bij woningen met een puntenaantal horend bij het gereguleerde segment. Verduurzaming in dat segment kan leiden tot meer punten in het WWS door een beter energielabel en daardoor tot een hogere maximale huurprijs. Het is niet zo dat deze punten in het gereguleerde segment teniet worden gedaan door de WOZ-cap. De in te voeren WOZ-cap zorgt ervoor dat een hoge WOZ-waarde niet meer kan leiden tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens door een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel. Dit borgt juist dat de aangegeven prikkel tot verduurzaming bij een groot deel van de huurwoningen in stand blijft, en zorgt ervoor dat de WOZ-cap niet leidt tot het stilvallen van de energietransitie in deze woningen. Ik acht het wenselijk dat een onevenredig groot WOZ-puntenaandeel er in alle gevallen niet toe kan leiden dat daardoor huurprijsliberalisatie mogelijk wordt, ook niet bij een woning met een goed energielabel.

De leden van de CDA-fractie vragen of met de voorgestelde WOZ-cap het gat tussen de sociale huur en geliberaliseerde huur nog groter zal worden dan die nu al is in plekken als Amsterdam. Immers, zullen kleine woningen in de bestaande bouw goedkoper worden, iemand die net te veel daarvoor verdient zal zo'n woning niet meer mogen huren. De leden van de CDA-fractie vragen of er niet juist maatregelen genomen moeten worden voor de gemeente Amsterdam om middenhuur te stimuleren.

Gezien het geheel aan maatregelen vrees ik niet voor een groter gat tussen de sociale huur en de geliberaliseerde huur. Met de invoering van de cap op de WOZ draag ik bij aan het behouden van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad. Ik meen niet dat alle kleine woningen daardoor goedkoper zullen worden. Zo laat het ontwerpbesluit de specifieke puntenwaardering in stand van kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Ik deel de mening van de leden van de CDA-fractie dat er in Amsterdam daarnaast maatregelen genomen moeten worden om de middenhuur te stimuleren. Ik heb hiervoor diverse maatregelen genomen en aangekondigd, zoals de

woningbouwimpuls en de Wet maatregelen middenhuur. Het Rijk heeft samen met de Metropoolregio Amsterdam (MRA) in een Woondeal afgesproken om middels een langjarige samenwerking het woningtekort terug te dringen en te zorgen voor structureel voldoende betaalbaar woningaanbod. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam met institutionele beleggers een akkoord gesloten om in vijf jaar tijd 10.000 extra middenhuurwoningen te realiseren.

De leden van de CDA-fractie vragen of de WOZ-cap alleen particulieren treft, aangezien de woningcorporaties voornamelijk onder de liberalisatiegrens huren, en onder welke omstandigheden dit besluit wel de woningcorporaties treft. Daarnaast vragen deze leden wat de gevolgen van dit besluit zijn voor de vrije toewijzingsruimte van woningcorporaties.

De WOZ-cap is van toepassing op alle gereguleerde woningen en kan daarom ook woningcorporaties raken, zij het in mindere mate. Omdat woningcorporaties doorgaans ruim onder de maximale huur verhuren, zal deze regeling slechts in zeer beperkte gevallen tot huurverlaging leiden. Het aantal potentieel te liberaliseren woningen in de DAEB-tak neemt naar verwachting af met circa 6.800 woningen op een totaal van 1,2 miljoen te liberaliseren woningen nu. In de niet-DAEB-tak zijn er naar schatting circa 900 woningen met een geliberaliseerde huurprijs die weer terug in het gereguleerde segment zouden vallen. Deze cijfers zijn te vinden in de ABF-rapportage Maximering van WOZ-punten in het WWS van 16 december 2019. Op de vrije toewijzingsruimte heeft de regeling geen effect.

De leden van de CDA-fractie hebben een vraag over de inwerkingtredingsdatum van het besluit. Het proces rondom de huuraanpassingen vindt normaal gesproken plaats van oktober tot juli. Zij vragen of 1 oktober 2021 een mogelijke inwerkingtredingsdatum van dit besluit kan zijn, aangezien dit een natuurlijk moment is.

Het is gebruikelijk dat een wijziging in het WWS in werking treedt per 1 oktober. Op deze manier wordt samenloop met de huurverhogingsronde van 1 juli en eventuele verwarring voorkomen. Het daadwerkelijke moment van inwerkingtreding is uiteindelijk afhankelijk van de behandeling van het ontwerpbesluit door de Kamer en het daaropvolgende advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

Inbreng D66-fractie

De leden van de D66-fractie lezen dat woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment met 110 punten buiten de puntentoekening van de WOZ-cap uit de periode 2015–2019 buiten beschouwing van de maximering van de WOZ-cap worden gelaten. Deze leden vragen in hoeverre dit voor verhuurders van woningen uit deze periode een prikkel biedt om een woning zodanig aan te passen dat men extra punten kan scoren om zo de WOZ-cap te ontlopen. Deze leden vragen in hoeverre deze harde grens een versturende werking zal hebben, vanwege de prikkel om eigenschappen van de woning beter voor te stellen dan ze zijn.

In beginsel is het mogelijk om woningen met minder dan 110 punten aan te passen om te pogen zo boven de WOZ-cap uit te komen. In de praktijk zal dit echter grote aanpassingen vergen met voortijdige afschrijving van bestaande voorzieningen bij relatief nieuwe woningen. Een groot aandeel van het puntenaandeel wordt namelijk bepaald door de oppervlakte en de energieprestatie van de woning. Deze twee onderdelen zijn in de praktijk niet of slechts met hoge kosten aan te passen. Ik verwacht dan ook niet

dat verhuurders dergelijke aanpassingen doen, alleen om boven de WOZ-cap uit te komen.

Wel zou een verhuurder ervoor kunnen kiezen de keuken en het sanitair aan te passen. Het is dan wel de vraag of de woning de ruimte biedt voor dergelijke aanpassingen. Het WWS bepaalt op grond van objectieve criteria welke onderdelen tot extra punten kunnen leiden. Het WWS beperkt het aantal punten om toe te kennen voor keuken en sanitair. Zo zal bijvoorbeeld de plaatsing van een bubbelbad in een kleine doucheruimte niet mogelijk zijn en waar dat wel het geval is, geeft het beleidshandboek van de huurcommissie aan dat daarvoor slechts 2 extra punten worden toegekend. Ik verwacht hierdoor dan ook geen versturende werking.

De leden van de D66-fractie vragen op hoeveel woningen de bovenstaande uitzondering naar verwachting van toepassing is.

Over het aantal woningen dat in deze categorie valt, zijn geen concrete cijfers bekend. Wel zijn de cijfers aan te geven van de nieuwbouw in deze jaren. Corporaties hebben in de periode 2015–2019 circa 64.100 woningen gebouwd. Gelet op de doelstelling van de corporatiesector is het de verwachting dat het merendeel van deze 64.100 woningen is verhuurd met een gereguleerd huurcontract. Van de private huursector is bekend dat zij in de periode 2015–2018 circa 61.300 woningen hebben gebouwd.

De leden van de D66-fractie constateren dat er in geval van onenigheid bij huurverlaging in het gereguleerde segment een beroep kan worden gedaan op de huurcommissie. Deze leden vragen in hoeverre de huurcommissie voldoende toegerust is op deze potentieel toenemende vraag.

Ik heb de huurcommissie gevraagd om voor dit ontwerpbesluit een uitvoeringstoets te doen. Daaruit blijkt dat de huurcommissie jaarlijks 87 extra geschillen verwacht als gevolg van dit besluit. Het gaat in de praktijk dus om een gering aantal extra geschillen. Om de huidige achterstanden weg te kunnen werken heeft de huurcommissie een actieplan opgesteld. De huurcommissie verwacht – op basis van de huidige ingeschatte instroom aan verzoeken – dat de achterstanden in 2021 met het actieplan kunnen worden weggewerkt tot een reguliere werkvoorraad. Ik voorzie in voldoende financiële middelen voor de huurcommissie om deze taak uit te voeren.

Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie op welke manier voor huurders duidelijk inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel punten de woning bij aanvang waard is, of op welke wijze zij worden verwezen naar methodes om dit te controleren.

De Woonbond is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor is de Woonbond in staat gesteld om de bij hun aangesloten huurders en huurdersorganisatie over het ontwerpbesluit te informeren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huurprijzen. Daarnaast zal aan huurders(organisaties) informatie beschikbaar worden gesteld door middel van een circulaire en zal informatie beschikbaar worden gesteld via de websites www.rijksoverheid.nl, www.woningmarkt-beleid.nl en www.huurcommissie.nl. Ook wordt de huurprijscheck van de huurcommissie aangepast naar aanleiding van de nieuwe regelgeving.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre het een optie is om bij de contractstukken van een huurwoning verplicht een uiteenzetting bij te voegen over hoe de verhuurder tot het aantal punten onder het WWS is gekomen.

Een wettelijke verplichting opleggen tot het verstrekken van een uitgewerkte puntenwaardering zal tot aanzienlijke administratieve lasten leiden. Veel verhuurders zullen al bij het aangaan van een huurcontract voor een woning in het gereguleerde segment een indicatie geven van de woningwaardering en de daarbij behorende maximale huurprijsgrens; of op verzoek van huurder een puntentelling verstrekken, ook als de huurder er na het aangaan van het huurcontract om verzoekt.

Wat betreft de vrije sector, waarop het WWS niet van toepassing is, ben ik in het kader van het verbeteren van betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomens en starters in overleg met de sector in overleg om meer transparantie te creëren voor huurders over hoe de aanvangshuurprijs tot stand komt. Zo kunnen verhuurders zich beter verantwoorden over de hoogte van de huurprijs. Dit zal leiden tot een convenant met de sector. De afspraken van het convenant kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving, zodat zij bindend worden voor de gehele sector. Ik heb uw Kamer daarover bericht in mijn brief over Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen¹⁵.

De leden van de D66-fractie vragen op welke manier richting verhuurders wordt gecommuniceerd over de af te dwingen huurverlagingen bij aanpassing van de WOZ-waarde in het gereguleerde segment.

De brancheorganisaties Aedes, Vastgoed Belang en IVBN zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor zijn zij in staat gesteld om de bij hun aangesloten verhuurders over het ontwerpbesluit te informeren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huurprijzen. Daarnaast zal aan hen informatie beschikbaar worden gesteld door middel van een circulaire en zal informatie beschikbaar worden gesteld via de sites www.rijksoverheid.nl en www.woningmarktbeleid.nl.

De leden van de D66-fractie vragen welk aandeel van de betreffende 23.100 woningen momenteel onder de maximale huurprijs wordt verhuurd.

De 23.100 woningen genoemd in paragraaf 3.2 van de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit worden alle onder de maximale huurprijs verhuurd. Dit ontwerpbesluit leidt bij deze 23.100 woningen tot een lagere maximale huurprijs, maar in het algemeen niet tot een mogelijke huurverlaging.

Deze leden vragen daarnaast in hoeverre de verwachting is dat tijdelijke huurcontracten verlengd zullen worden door verhuurders, omdat de woning anders bij herberekening in het gereguleerde segment terechtkomt.

Op dit moment heb ik geen kennis van het aantal tijdelijke contracten welke mogelijk verlengd zullen worden omwille van deze maatregel.

Inbreng fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of de voorgestelde maatregel wel voldoende effect heeft voor gevallen met schrijnend hoge huren. Deze leden vragen of hun beeld klopt dat in deze gevallen de voorgestelde wijziging geen effect zal hebben. Ook vragen zij of ik nader kan toelichten waarom voor deze groep huurders geen regeling wordt getroffen.

¹⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 654.

Dit ontwerpbesluit richt zich op het beperken van de WOZ-waarde in het WWS waar een onevenredig hoog aandeel kan leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie die niet was beoogd. Uitgangspunt is voorts dat het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS in essentie een goede functie vervult. Een huurprijs die in overeenstemming is met het WWS wordt dan ook niet als schrijnend hoog aangemerkt gezien de kwaliteit van de woning. De leden van de fractie van GroenLinks vinden mogelijk dat de huur als schrijnend hoog kan worden aangemerkt in verhouding tot het inkomen van de huurder. Voor de huurders met een lager inkomen zijn verschillende maatregelen van toepassing zoals de huurtoeslag en het passend toewijzen door woningcorporaties. Corporaties vragen dan ook huurprijzen die gemiddeld beduidend lager zijn dan mogelijk is op basis van het WWS. Ook realiseer ik met het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen¹⁶ een eenmalige huurverlaging voor huurders bij corporaties waarbij de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Ten slotte blijft het mogelijk onder voorwaarden een huurverlaging voor te stellen na een inkomensdaling indien eerder een hogere huurverhoging is toegepast vanwege het systeem van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De leden van de fractie van GroenLinks constateren dat er een uitzonderingsbepaling is die de puntentelling onnodig ingewikkeld maakt: het geldt alleen voor woningen die zonder de maatregel boven de 142 punten uitkomen. Dat maakt de maatregel in de praktijk niet alleen ingewikkeld, maar zorgt er naar het oordeel van de aan het woord zijnde leden ook voor dat het nauwelijks tot geen effect heeft voor zittende huurders. Immers, bij een dergelijk puntenaantal is sprake van een geliberaliseerde huurprijs. Hierdoor kunnen alleen huurders die nog binnen de zes maanden na afsluiten van een contract zitten op het moment dat de maatregel ingaat een beroep doen op toetsing van de aanvangshuurprijs. Dat zullen er maar weinig zijn. Logisch is verder dat de huurcommissie (of de kantonrechter) dan kijkt naar het op dat moment (dus 6 maanden eerder) geldende regime en dan heeft de maatregel helemaal geen effect. De leden van de fractie van GroenLinks vragen hierop een reactie.

De maximering van het WOZ-puntenaandeel heeft bij invoering een effect op circa 37.900 woningen. De huurprijs van deze woningen kan door de maximering van het WOZ-puntenaandeel niet meer worden geliberaliseerd. Dit ontwerpbesluit richt zich op het beperken van de WOZ-waarde in het WWS waar een onevenredig hoog aandeel kan leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie die niet was beoogd. Het ontwerpbesluit leidt er vervolgens toe dat de huurders van deze woningen beschermd worden door de huurprijsregelgeving voor het gereguleerde segment, en in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

Het WWS maakt het niet mogelijk om de huurprijs te liberaliseren van woningen met minder dan 142 punten. Huurders van deze woningen worden al beschermd door de huurprijsregelgeving voor het gereguleerde segment en komen al in aanmerking voor huurtoeslag. Om die reden maakt het ontwerpbesluit dan ook een onderscheid bij dit puntenaantal. Daarnaast wordt opgemerkt dat huurders met minder dan 142 punten de nodige huurprijsbescherming hebben die de effecten van een stijgende WOZ-waarde sterk mitigeert.

In die gevallen waarin een verhuurder het WWS niet of onjuist toepast kan een huurder zich tot de huurcommissie wenden. Daarvoor geldt uitsluitend een termijn van zes maanden indien de verhuurder gekozen heeft voor een geliberaliseerde aanvangshuurprijs bij het afsluiten van de huurovereenkomst. Na die zes maanden is het uitgangspunt dat de

¹⁶ Stb. 2020, nr. 547.

geliberaliseerde huurprijs van de huurovereenkomst wordt gerespecteerd. Dit uitgangspunt geldt ook met de thans geldende huurprijsregelgeving. Overigens kan de huurder zich ook na zes maanden tot de huurcommissie wenden als de verhuurder kiest voor een gereguleerde huurprijs. De huurder kan dat doen met een voorstel tot huurprijsverlaging.

Voor huurders zal voorlichting worden gerealiseerd zodat zij op eenvoudige wijze over de nodige informatie kunnen beschikken over de maximering van het WOZ-puntenaandeel en de mogelijkheden van een procedure bij de huurcommissie. Zo zal de huurcommissie voorzien in een aanpassing van de bestaande huurprijscheck. Hiermee kan de huurder het puntenaantal berekenen zonder kennis van de achterliggende wettelijke regeling. Dit zal bijdragen aan eenvoud voor huurders en verhuurders en daarmee bijdragen aan het reële effect van de maatregel.

De leden van de fractie van GroenLinks zouden de maatregel een stuk logischer en effectiever achten als zij zonder deze «uitzondering» van 142 punten en met een lager percentage WOZ zou worden uitgevoerd. De Woonbond pleit bijvoorbeeld voor 20 procent. Deze leden vragen om een reactie op dit voorstel en vragen tevens hoe ik de andere percentages die zijn voorgesteld heb gewogen.

Zoals aangegeven in de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit bleek uit de evaluatie dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke gebieden extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt ertoe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden. Deze extreme uitschieters leiden tot het risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan, terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS-systeem.

Het ontwerpbesluit is dan ook gericht op het borgen van de gereguleerde voorraad. Het WWS maakt het niet mogelijk om de huurprijs te liberaliseren van woningen met minder dan 142 punten. Om die reden maakt het ontwerpbesluit dan ook een onderscheid bij dit puntenaantal. De effectiviteit van de maatregel wordt daarom niet vergroot als de maximering van het WOZ-puntenaandeel ook wordt toegepast op het moment dat de woning minder dan 142 punten heeft. De woning heeft dan immers onvoldoende punten voor een geliberaliseerde huurprijs. Daarnaast wordt opgemerkt dat huurders met minder dan 142 punten de nodige huurprijsbescherming hebben die de effecten van een stijgende WOZ-waarde sterk mitigeert.

Inbreng SP-fractie

Het valt de leden van de SP-fractie op dat er nog steeds gesteld wordt dat de «Donnerpunten» zijn komen te vervallen. Huurwoningen in gebieden met weinig sociale huurwoningen (schaarste gebieden) kregen extra huurpunten, de Donnerpunten. In 2015 is de maatregel afgeschaft, maar de Donnerpunten zelf zijn nooit afgetrokken van de huurwoningen die de extra punten hebben gekregen. De leden van de SP-fractie vragen wat ik ervan vind dat het toenmalig kabinet dit niet heeft gedaan. De leden van de SP-fractie vragen om de Donnerpunten alsnog geheel af te trekken van de huurpunten. Tevens stellen deze leden de vraag hoeveel huurwoningen er zijn waarin Donnerpunten nog steeds een doorwerking hebben in de huurprijs. Daarnaast wijzen de leden van de SP-fractie op de introductie van de «Blokpunten» in 2016; extra huurpunten voor kleine woningen in

COROP-gebieden. Wederom werd een hogere maximale huurprijs mogelijk gemaakt. De leden van de SP-fractie vragen om een reflectie hierop.

De waardering van de WOZ-waarde in het WWS per 1 oktober 2015 heeft wel degelijk geleid tot het vervallen van de punten voor de schaarstegebieden die door de leden van SP-fractie worden aangeduid als «Donnerpunten». Enerzijds vervielen punten, waaronder die voor de schaarstegebieden, anderzijds kwamen er punten bij vanwege de waardering van de WOZ-waarde. Dit heeft ertoe geleid dat er woningen zijn die met de wijziging per 1 oktober 2015 minder punten kregen. Bij de evaluatie bleek bijvoorbeeld een afname van de gemiddelde maximale huur in Utrecht: van € 796 per maand naar € 737 per maand. De zogenoemde «Donnerpunten» hebben dus geen doorwerking meer in de huurprijs.

De door de leden van de SP-fractie aangeduide «Blokpunten» zijn beperkt tot 2 COROP-gebieden, namelijk de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Voorts gaat het om een specifieke categorie woningen, namelijk kleine nieuwbouwwoningen. Deze punten zijn gericht op het stimuleren van middensegmentwoningen in de twee regio's waar de grootste behoefte is aan dit soort type woningen. Ook nu is deze behoefte nog aanwezig, zodat er geen aanleiding is om deze punten te laten vervallen. Naar aanleiding van de evaluatie van het WWS concludeer ik verder dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Behoudens de wijziging van het WWS zoals vormgegeven met het ontwerpbesluit, zie ik dan ook geen reden om voor andere wijzigingen inzake de puntentoekening voor de WOZ-waarde.

Tevens vernemen de leden van de SP-fractie of het kabinet het met hen eens is dat deze achtergrond scheef en oneerlijk is, en hersteld moet worden. Door het blijven hanteren van deze achtergrond is het maximeren van de WOZ-waarde symptoombestrijding en geen aanpak van de onderliggende problematiek. De leden van de SP-fractie zien hier graag een toelichting op tegemoet.

Dit besluit vloeit voort uit een uitgevoerde evaluatie over het doel en de randvoorwaarden die zijn verbonden aan deze puntentoekening en de effecten van deze puntentoekening voor de WOZ-waarde in het WWS. Daarbij is dus rekening gehouden met de puntenwaardering die per 1 oktober 2015 tot stand is gekomen en met de door de leden van de SP-fractie aangeduide «Blokpunten». Uit deze evaluatie bleek dat het toekennen van punten op basis van de WOZ-waarde in het WWS goed werkt. Daarnaast maakt voorliggend besluit onderdeel uit van een aantal maatregelen op het terrein van de woningmarkt om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken.

De krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. De slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en huishoudens met lage en middeninkomens verdienen aandacht. Naast het bouwen van meer woningen wordt aandacht gegeven aan het behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Hiertoe beperkt het kabinet niet alleen het aandeel van de WOZ in het WWS met voorliggend besluit, maar pakt het kabinet ook scheefwonen aan en vergroot de ruimte voor het lokale maatwerk door woningcorporaties.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom de WOZ-waarde überhaupt in het woningwaarderingstelsel mee zou moeten tellen.

Hoofdconclusie van de evaluatie is dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs en daarmee betaalbaarheid van huurders. Conclusie is dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Ook heeft de WOZ in het WWS ervoor gezorgd dat in gebieden met een lagere druk de maximaal toegestane huur wordt overgewaardeerd. Het kabinet ziet voor nu dan ook geen aanleiding om de WOZ-waarde in zijn geheel te schrappen uit het WWS. Wel wil het kabinet met de onderhavige maatregel uitschieters voorkomen.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre er «beweging is gekomen in de huurmarkt», wat een omschreven doel was van het huurbeleid met daarin de introductie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel.

In de brief van 22 februari 2019¹⁷ ben ik reeds ingegaan op de woningmarkt waaronder de doorstroming. In die brief heb ik geconstateerd dat er nog diverse maatregelen nodig zijn om de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren. Ik wil daarvoor dan ook verwijzen naar die brief. In die brief heb ik geconcludeerd dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in algemene zin goed functioneert. Ik gaf aan dat uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs. Conclusie is dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

Daarnaast bleek echter uit de evaluatie van het WWS dat er op verschillende plekken in Nederland extreme uitschieters in het aandeel WOZ in het WWS zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe 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. Deze maatregel voorkomt dat dat woningen die wegens een hoog aandeel van de WOZ-waarde bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, terwijl deze langs andere maatstaven niet tot het geliberaliseerde segment zouden behoren.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de grootste huurstijging van de afgelopen 6 jaar zich verhoudt tot de door mij beschreven randvoorwaarden van betaalbaarheid en het voorkomen van schokeffecten.

De krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. De slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en huishoudens met lage en middeninkomens verdienen aandacht. Ik zet mij daarom in op het bouwen van meer woningen. In mijn beleid richt ik mij daarnaast op het behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Hiertoe heb ik niet alleen het

¹⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 470.

aandeel van de WOZ in het WWS beperkt met voorliggend besluit, maar pak ik ook scheefwonen aan en vergroot ik de ruimte voor het lokale maatwerk door woningcorporaties. Verder heb ik de maximale huurverhogingen ingeperkt en meer specifieke maatregelen genomen, zoals de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen, om de betaalbaarheid te verbeteren.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel huurwoningen zijn geliberaliseerd door de Donnerpunten, hoeveel huurwoningen zijn geliberaliseerd door de introductie van de WOZ-waarde en hoeveel door de Blokpunten.

Inzake het aantal huurwoningen dat is geliberaliseerd door de door de leden van de SP-fractie aangeduide Donnerpunten zijn geen gegevens bekend. Zoals aangegeven, zijn deze punten vervallen met de introductie waardering van de WOZ-waarde in het WWS per 1 oktober 2015. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal punten per 1 oktober 2015 is afgenomen voor een deel van de woningen waarvoor deze punten golden. Zo bleek in de gemeente Utrecht het aantal te liberaliseren huurwoningen bij corporaties te zijn afgenomen van 65% naar 47%.

Bij brief van 22 februari 2019¹⁸ is de evaluatie van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS aan de Tweede Kamer gezonden met daarbij de door ABF opgestelde rapportage¹⁹. Gelet op deze evaluatie is er landelijk slechts een marginaal aantal woningen waarvoor de door de leden van de SP-fractie aangeduide Blokpunten van toepassing zijn, waardoor niet is aan te geven hoeveel woningen geliberaliseerd zijn door de introductie van de zogenoemde Blokpunten. Bij deze evaluatie bleken er namelijk geen woningen aanwezig te zijn in de steekproef die gebruikt is voor deze evaluatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Huurenquête 2016 -2018 met circa 400.000 woningen. De steekproef daarvoor is gericht op een zo goed mogelijke weerspiegeling naar regio, bouwjaar, type eigenaar en type woning.

De leden van de SP-fractie vragen om een actueel overzicht van de ontwikkeling van het percentage van de WOZ-waarde wat het totaal aantal huurpunten bepaalde tussen 2015 en 2020 per woningmarktgebied, uitgesplitst tussen het gereguleerde segment bij woningcorporaties en de particuliere sector. Daarnaast zien de leden van de SP-fractie graag eenzelfde overzicht voor de 10 grootste steden in ons land.

Voor een actueel overzicht zoals gevraagd door de leden van de SP-fractie ontbreekt met name voldoende data van de particuliere huursector om een betrouwbaar beeld te kunnen schetsen. Het is wel mogelijk om het volgende betrouwbare overzicht te geven met een vergelijking van de corporaties en de particuliere verhuurders voor de vier grootste steden:

	2020 ¹	2015 ²	2020 ¹	2016 ²
	Corporatie / overheid / niet commercieel	corporaties	Bedrijf / particulier / institutionele belegger	Particuliere verhuurders
Overige gemeenten	21	22	22	22
Utrecht	22	24	35	30
Amsterdam	40	31	48	43
Den Haag	24	23	30	27
Rotterdam	22	20	25	23

¹⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 470.

¹⁹ ABF (2019), Evaluatie WWS.

	2020 ¹	2015 ²	2020 ¹	2016 ²
	Corporatie / overheid / niet commercieel	corporaties	Bedrijf / particulier / institutionele belegger	Particuliere verhuurders
Totaal	21	22	24	25

¹ cijfers bepaald met Huurenquête 2020

² bron: ABF evaluatie WWS, tabel 2.1, 2.3

Voor een actueel overzicht van de corporaties in vergelijking tot de situatie in 2015 wordt gewezen op het volgend overzicht. Voor de cijfers over 2020 is op dit moment uitsluitend voldoende informatie beschikbaar om een onderverdeling te maken voor de corporaties per provincie.

Corporaties			
	2020 ¹	2015 ²	
Groningen	17	20	
Friesland	15	17	
Drenthe	15	17	
Overijssel	18	21	
Flevoland	18	19	
Gelderland	20	22	
Utrecht	25	24	
Noord-Holland	30	26	
Zuid-Holland	23	23	
Zeeland	16	18	
Noord-Brabant	21	23	
Limburg	16	18	
Totaal	22	22	

¹ cijfers bepaald met Huurenquête 2020

² bron: ABF evaluatie WWS, tabel 2.1

Uit de cijfers blijkt dat het WOZ-puntenaandeel bij de woningen in de vier grote steden de afgelopen jaren is toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat het gemiddelde WOZ-puntenaandeel meer bedraagt dan het beoogd gemiddelde van 25% bij de woningen in Amsterdam, Utrecht en Den Haag die niet in bezit zijn van corporaties.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er voor een maximering van 33% wordt gekozen, terwijl uit een evaluatie van ABF blijkt dat de WOZ-waarde gemiddeld voor 22% het totaal aan huurpunten bepaalt. Deze leden vragen waarom niet is gekozen voor een maximering op 22%.

De keuze voor een maximaal WOZ-aandeel van 33% is tot stand gekomen na een afweging gegeven de algemene effecten van de waardering voor de WOZ-waarde en de effecten bij een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel. Enerzijds is geconstateerd dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties. Anderzijds is geconstateerd dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke gebieden extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt ertoe dat veel

gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden.

Een lager percentage voor het WOZ-puntenaandeel kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen op de kortere termijn. Daartegenover staat dat dit op de langere termijn kan leiden tot een sterkere beperking van de maximale huurprijzen op gewilde locaties, wat de investeringsbereidheid voor deze woningen kan beperken. Dit kan leiden tot een geringer aanbod van sociale huurwoningen op die locaties. Ook acht ik een negatief effect dat een lager percentage van het maximum WOZ-puntenaandeel kan leiden tot een verslechtering van de aansluiting op de consumentenvoorkeur.

Uit dezelfde evaluatie blijkt dat alleen Amsterdam uitkomt op een percentage boven de 33%. De leden van de SP-fractie vragen of hieruit geconcludeerd kan worden dat voorliggend wetsontwerp alleen de maximale huurprijzen beknot in Amsterdam.

Het rapport Evaluatie WWS van ABF Research geeft aan dat het gemiddelde WOZ-aandeel in het WWS inderdaad alleen in Amsterdam gemiddeld hoger is dan 33%. Daarnaast geeft dit rapport echter ook aan dat het WOZ-aandeel in het puntenaantal van een significant aantal woningen, ook buiten Amsterdam, meer dan 33% bedraagt. Het gaat hier om Den Haag en Utrecht. Ook laat dit rapport zien dat het WOZ-puntenaandeel toeneemt bij woningen in Amsterdam en Utrecht in het particuliere segment. De invoering van de WOZ-cap heeft dus bij invoering niet alleen effect in Amsterdam maar ook daarbuiten. Bovendien zal de maatregel in alle gemeenten in Nederland effect hebben bij een mogelijke verdere stijging van de WOZ-waarde.

De leden van de SP-fractie willen daarnaast weten of ik bereid ben om het percentage te verlagen of op andere manieren de maximale huurprijzen te verlagen, en zo nee waarom niet.

In het antwoord hierboven heb ik toegelicht waarom ik heb gekozen voor een WOZ-aandeel van 33%. Naast deze maatregel neem ik nog diverse maatregelen om huren betaalbaar te houden, eerder noemde ik al de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen en de maximering van de huurverhogingen op inflatie + 1 procentpunt.

De leden van de SP-fractie vragen wat er gebeurt met de minimale WOZ-waarde die in sommige gevallen wordt gehanteerd, bijvoorbeeld bij containerwoningen, in het voorliggende ontwerpbesluit. Tevens vragen de leden van de SP-fractie of ik bereid ben een maximale waarde (bovengrens) te hanteren.

De ondergrens van € 52.085 blijft met voorliggend ontwerpbesluit in stand, om schokeffecten te voorkomen in de vorm van onredelijk lage huurprijzen bij specifieke woningen, zoals de containerwoningen. Het voorliggend ontwerpbesluit vloeit voort uit de bereidheid om een bovengrens te hanteren voor het WOZ-puntenaantal vanwege de schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad door een onevenredig hoog aandeel voor de WOZ-punten. Gelet op dit schokeffect is gekozen voor een bovengrens in relatie tot het totale puntenaantal. Dit leidt tot een bovengrens in de vorm van 33% als maximum voor het WOZ-puntenaandeel.

Ook willen de leden van de SP-fractie weten wat ik anno 2020 versta onder te lage huurprijzen. Ook vragen deze leden hoe de nieuwe wet- en

regelgeving omtrent huursprongen en inhaalhuurverhogingen zich verhoudt tot voorliggend ontwerpbesluit.

De leden van de SP-fractie verwijzen naar de inhaalhuurverhoging die mogelijk is nadat een verhuurder een huurder een tijdelijke huurkorting heeft gegeven. De inhaalhuurverhoging en de huursprong drijven de prijs niet op. Het staat een verhuurder vrij om in overleg met een huurder tijdelijke huurkorting toe te kennen. Dit kan een passende oplossing zijn als een huurder bijvoorbeeld een tijdelijke inkomensdaling heeft doorgemaakt. Na afloop van die huurkorting krijgt de verhuurder de mogelijkheid de huur weer te verhogen naar het oorspronkelijke niveau. De kwaliteit van de woning blijft daarmee het uitgangspunt voor de huurprijs. De maximale huurprijs in de gereguleerde sector blijft ook bij inhaalhuurverhogingen en huursprongen begrensd door het aantal toegekende punten uit het WWS.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom de maximering van 33% niet geldt voor woningen die bedoeld zijn voor het geliberaliseerde segment. De aanvullende vragen luiden hoe schokeffecten worden voorkomen bij dit segment en hoe verdere liberalisatie wordt voorkomen.

Om schokeffecten te vermijden en om middenhuurwoningen te realiseren is indertijd gekozen voor een aantal regelingen voor een aantal specifieke situaties. Een maximering van het WOZ-aandeel in het WWS zou voor geliberaliseerde woningen niet wenselijk zijn omdat dit de bescherming tegen ongewenste schokeffecten teniet zou doen, evenals de eerder ingezette gewenste stimulans ter realisatie van middenhuurwoningen.

Wat betreft het geliberaliseerde segment, waarop het WWS niet van toepassing is, ben ik in het kader van het verbeteren van betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters in overleg met de sector in overleg om meer transparantie te creëren voor huurders over hoe de aanvangshuurprijs tot stand komt. Zo kunnen verhuurders zich beter verantwoorden over de hoogte van de huurprijs. Dit zal leiden tot een convenant met de sector. De afspraken van het convenant kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving, zodat zij bindend worden voor de gehele sector. Ik heb uw Kamer daarover bericht in mijn brief over Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen²⁰.

De leden van de SP-fractie vragen waarom kleine nieuwbouwwoningen in COROP-gebieden niet vallen onder de WOZ-maximering. Daarnaast vragen zij hoe schokeffecten worden voorkomen bij deze woningen, aangezien voor deze groep ook al de Blokpunten kunnen worden gerekend.

De specifieke puntenwaardering voor kleine nieuwbouwwoningen is beperkt tot de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht en betreft de door de leden van de SP-fractie aangeduide «Blokpunten». Het betreft dus geen dubbeltelling, maar één regeling die door de leden van de SP-fractie op twee manieren wordt aangeduid. Deze punten zijn gericht op het stimuleren van middensegment woningen in de twee regio's waar de grootste behoefte is aan dit soort type woningen. Ook nu is deze behoefte nog aanwezig, zodat er geen aanleiding is om deze punten te laten vervallen. Inzake het vermijden van schokeffecten bij deze woningen in de vorm van ongebreidelde huurverhogingen wijs ik voorts op mijn brief van 6 november 2020²¹. Daarin kondig ik aan de huurverhogingen te

²⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 654.

²¹ Kamerstuk 32 847, nr. 695.

maximeren op inflatie + 1 procentpunt voor huurders in de gereguleerde en de vrije sector. Dit leidt tot bescherming van huurders in het middenssegment. Om dit snel in te kunnen voeren stel ik in die brief voor het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA²² te steunen dat de jaarlijkse huurstijging in vrije sector beperkt tot inflatie + 1%.

De leden van de SP-fractie vragen een nadere onderbouwing waarom de maatregel uitsluitend een huurprijseffect heeft bij woningen die nu voldoende punten hebben om de huurprijs te liberaliseren waarbij het aandeel voor de WOZ-punten meer dan 33% bedraagt.

Deze maatregel stelt een maximum aan de mate waarin de WOZ-waarde in het WWS wordt betrokken bij het bepalen van de redelijkheid van de huurprijs om te voorkomen dat een onevenredig aandeel leidt tot de mogelijkheid de huurprijs te liberaliseren. Woningen waarvan de WOZ-waarde niet tot die mogelijkheid leidt zullen dan ook niet geraakt worden door deze maatregel.

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast waarom de regering de huurprijzen voor de overgebleven woningen niet (verder) wil maximeren of verlagen.

Gewezen wordt op de mogelijkheden die de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen²³ en het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting²⁴ bieden. De Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen verplicht corporaties een eenmalige verlaging van de huurprijs toe te passen bij huurders met een laag inkomen in een relatief dure corporatiewoning. Hierdoor hebben naar inschatting 260.000 huurders recht op een huurverlaging van gemiddeld 40 euro per maand. Het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting neemt belemmeringen voor verhuurders weg om op verzoek van de huurder een tijdelijke huurkorting toe te passen.

Voorts gelden voor deze woningen de nodige maximeringen inzake de huurprijs.

Woningen met minder dan 142 punten zijn bij een nieuwe verhuring met een gereguleerde huurprijs te verhuren en daar blijft de huurprijzbescherming van het WWS gelden. Daarnaast wordt de jaarlijkse huurverhoging voor drie jaar gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt, waardoor de huurontwikkeling voor huishoudens met een lager (midden)inkomen gematigd zal zijn. Voor huishoudens in het gereguleerde huursegment blijft de maximering van de jaarlijkse huurverhoging in stand (voor komende drie jaar inflatie + 1 procentpunt), ook voor huurders met een hoger (midden)inkomen in dat huursegment. Ook blijft de maximale huurprijsgrens op basis van het WWS de grens voor de toegestane huurverhoging. Het kabinet ondersteunt het initiatiefwetsvoorstel van het lid Nijboer (PvdA)²⁵ om ook de huurverhoging in de vrije sector te maximeren. Indien het parlement dat wetsvoorstel aanneemt, wordt de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector (voor geliberaliseerde huurcontracten) de komende drie jaar ook gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt.

De leden van de SP-fractie vinden het goed dat woningen terugvallen in het sociale segment wanneer een maximum wordt gesteld aan het meetellen van de WOZ-waarde, maar begrijpen niet waarom deze

²² Kamerstuk 35 488, nr. 5.

²³ Stb. 2020, nr. 547.

²⁴ Kamerstuk 35 516, A.

²⁵ Kamerstuk, 35 488, nr. 5.

maatregel alleen gegund wordt aan huurders van duurdere woningen (met 142 punten of meer). Deze leden vragen naar een rechtvaardiging van die keuze.

Dit ontwerpbesluit richt zich op het beperken van de WOZ-waarde in het WWS waar een onevenredig hoog aandeel kan leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie die niet was beoogd. Het WWS maakt het niet mogelijk om de huurprijs te liberaliseren van woningen met minder dan 142 punten. Om die reden maakt het ontwerpbesluit dan ook een onderscheid bij dit puntenaantal. Daarnaast wordt opgemerkt dat huurders met minder dan 142 punten de nodige huurprijsbescherming hebben die de effecten van een stijgende WOZ-waarde sterk mitigeert.

De leden van de SP-fractie vragen waarop de verwachting is gebaseerd dat woningen in krimpgebieden niet onder de reikwijdte van het voorstel vallen.

Deze verwachting is gebaseerd op de ABF-rapportage Maximering van WOZ-punten in het WWS. Bij de krimpgebieden gaat het namelijk om een aantal specifieke gebieden in Friesland, Gelderland Groningen, Limburg en Zeeland. Uit deze ABF-rapportage blijkt dat er in deze provincies geen huurprijs effecten optreden door de maximering van het WOZ-aandeel tot 33%.

De leden van de SP-fractie vernemen graag hoeveel huurders een huurverlaging zullen krijgen en hoe groot de verlaging zal zijn, daarbij vragen zij om een uitsplitsing in zittende en nieuwe huurders.

Op grond van de reeds bestaande huurregelgeving kan een huurder zich beroepen op het WWS. Bij een te hoge huurprijs kan dat vervolgens leiden tot een huurverlaging. De voorliggende maatregel leidt tot een lager puntenaantal bij circa 23.100 zittende huurders met een gereguleerde huurprijs. Bij deze circa 23.100 zittende huurders leidt de maatregel ertoe dat in beginsel direct een huurverlaging mogelijk is. In de eerste plaats geldt hierbij echter dat de gemiddelde huurverlaging bij deze huurders nihil is. Het gaat hier namelijk om huurders met een lage huurprijs. De woning is namelijk verhuurd met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens, en onder de thans wettelijk maximale huurprijs. De verlaging van de maximale huurprijs bij deze huurders leidt hierdoor in algemene zin niet of nauwelijks tot huurverlaging bij deze huurders. In de tweede plaats leidt de maximering van het WOZ-puntenaandeel niet tot een huurverlaging die van rechtswege plaatsvindt. De huurverlaging vindt pas plaats nadat deze is overeengekomen door een huurder en verhuurder; de huurder kan zich tot de huurcommissie wenden indien de verhuurder niet instemt met een voorstel tot huurprijsverlaging van de huurder.

Daarnaast zijn er circa 13.900 woningen waarbij nieuwe huurders die door de maximering van het WOZ-puntenaandeel in aanmerking komen voor een lagere huur, een huur zullen krijgen die circa € 540 per maand lager is dan de huidige voor de woning geldende huurprijs. Het gaat hier om woningen die thans zijn verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs. Voorts zijn er circa 900 woningen die thans geliberaliseerd zijn verhuurd, waarbij de nieuwe huurders van die woningen in aanmerking voor een huurprijs behorend bij het gereguleerd segment, maar voor die woningen zal de nieuwe huur praktisch niet of nauwelijks lager zal zijn dan de huidige huur.

De leden van de SP-fractie vragen of huurders zelf in de gaten moeten houden of zij wel of niet in aanmerking kunnen komen voor een

maximering van hun huurprijs, of zij dit zelf kunnen verzoeken en hoe zij dit moeten weten. Deze leden zien dat er veel nieuwe wet- en regelgeving is voor huurders en verhuurders, wat het onoverzichtelijk kan maken voor beide groepen. De leden van de SP-fractie vragen daarom op welke manieren – zowel huurders als verhuurders – worden gewezen op alle nieuwe wet- en regelgeving, inclusief de bijbehorende rechten, plichten en bezwaarmogelijkheden.

De Woonbond is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor is de Woonbond in staat gesteld om de bij hun aangesloten huurders en huurdersorganisatie over het ontwerpbesluit te informeren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huurprijzen. Daarnaast zal aan hen informatie beschikbaar worden gesteld door middel van een circulaire en zal informatie beschikbaar worden gesteld via de websites www.rijksoverheid.nl, www.woningmarktbeleid.nl en www.huurcommissie.nl. Ook wordt de huurprijscheck van de huurcommissie aangepast naar aanleiding van de nieuwe regelgeving.

De leden van de SP-fractie vragen wanneer de maatregel wordt ingevoerd.

Zoals reeds aangegeven in het antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie, is het gebruikelijk dat een wijziging in het WWS in werking treedt per 1 oktober. Op deze manier wordt samenloop met de huurverhogingsronde van 1 juli en eventuele verwarring voorkomen. Het daadwerkelijke moment van inwerkingtreding is uiteindelijk afhankelijk van de behandeling van het ontwerpbesluit door de Kamer en het daaropvolgende advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

De huurcommissie geeft aan jaarlijks 87 extra zaken te verwachten. De leden van de SP-fractie vragen zich af hoe de huurcommissie de gevolgen van deze nieuwe maatregel en van andere wet- en regelgeving kan opvangen als er niet meteen wordt geïnvesteerd in de capaciteit van de huurcommissie. Zij vragen hoe en per wanneer ik dit ga doen.

De Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen en naar verwachting het wetsvoorstel tijdelijke huurkorting zullen samen met dit besluit zorgen voor extra verzoeken aan de huurcommissie in 2021. Om deze verzoeken en de bestaande achterstanden aan te kunnen, heeft de huurcommissie een actieplan opgesteld. De huurcommissie verwacht dat de werkvoorraad daarmee in 2021 kan worden teruggedrongen tot een reguliere werkvoorraad. In die inschatting is ook de extra instroom meegerekend die zal volgen uit dit besluit en andere wetgeving. Ik voorzie in voldoende financiële middelen voor de huurcommissie voor de uitvoering van deze taak. Daarnaast zal ik de uitvoering van de taken van de huurcommissie tussentijds blijven monitoren. Indien blijkt dat meer nodig is om aan deze taak te voldoen, zal ik de huurcommissie extra middelen verstrekken.

Inbreng PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom ik ervoor heb gekozen om de maatregel alleen toe te passen op woningen met 142 punten of meer. Zij vragen tevens of deze keuze ertoe leidt dat een stijging van de huur door een hogere WOZ-waarde anders gewaardeerd wordt voor huurders met een kleinere beurs dan voor huurders in het middensegment, terwijl huurders met een kleinere beurs juist de meeste bescherming nodig hebben.

Dit ontwerpbesluit richt zich op het beperken van de WOZ-waarde in het WWS waar een onevenredig hoog aandeel kan leiden tot de mogelijkheid van liberalisatie die niet was beoogd. Het WWS maakt het niet mogelijk om de huurprijs te liberaliseren van woningen met minder dan 142 punten. Om die reden maakt het ontwerpbesluit dan ook een onderscheid bij dit puntenaantal.

Daarnaast wordt opgemerkt dat huurders met minder dan 142 punten de nodige huurprijsbescherming hebben die de effecten van een stijgende WOZ-waarde sterk mitigeert. In de eerste plaats hebben zij een bescherming tegen een stijgende WOZ-waarde door de jaarlijkse indexering van de punten voor de WOZ-waarde. Deze indexering vindt plaats met de landelijk gemiddelde stijging. Dit betekent dat een stijging van de WOZ-waarde van de woning niet leidt tot meer punten indien die stijging in lijn is met de landelijk gemiddelde stijging.

Voorts gaat het bij woningen met minder dan 142 punten om woningen die op grond van het WWS leidt tot een gereguleerde huurprijs. De huurders van woningen met een gereguleerde huurprijs worden bij de jaarlijkse huurverhoging beschermd door de wettelijke maximering van de huurverhoging met een koppeling aan de inflatie. Tevens geldt in het segment met een gereguleerd huurprijs dat huurders met een lager inkomen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

De leden van de PvdA-fractie vinden het onbestaanbaar dat er een uitzonderingsgrond is voor kleine nieuwbouwwoningen die kleiner zijn dan 40m² in de duurste steden. Deze leden vragen of deze uitzondering veel studenten en starters zal treffen die in kleine woonruimten verblijven en waarom er niet voor gekozen wordt om deze groep te helpen met het betaalbaar houden van de huur. Deze leden zijn bovendien bang voor een waterbedeffect nu de regeling niet generiek op alle soorten woningen toepasbaar wordt maar met legio uitzonderingen. Zij vragen of ik kan aangeven wat de verwachtingen zijn voor de huurprijzen van woningen die uitgezonderd worden van de beperking van de WOZ in het puntenstelsel. De leden van de PvdA-fractie vrezen voor een beweging van pandjesbazen naar woningen waarop de beperkingen niet van toepassing zijn. Deze leden vragen hoe voorkomen wordt dat juist jongeren, studenten en starters de dupe worden van deze uitzonderingsgrond.

Ik vrees niet voor een waterbedeffect zoals geschetst door de leden van de PvdA-fractie. De uitzonderingen voor de maximering van het WOZ-puntenaandeel zijn namelijk wettelijk omschreven in het WWS met een koppeling aan het bouwjaar.

Zo gaat het voor de kleine nieuwbouwwoningen om woningen met een bouwjaar uit de periode van 2018 tot en met 2022. Bij de woningen bedoeld voor geliberaliseerd segment gaat het om woningen met een bouwjaar uit de periode van 2015 tot en met 2019. Dit bouwjaar is een onveranderbaar gegeven, hierdoor kunnen verhuurders niet willekeurig stellen dat de woning tot één van deze categorieën behoort.

Daarnaast wijs ik op een reeks andere maatregelen waarmee ik jongeren, studenten en starters ondersteun. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het voorstel gericht op het realiseren van opkoopbescherming, het landelijke actieplan studentenhuisvesting 2018–2021 en de verlaging van de overdrachtsbelasting.

De leden van de PvdA-fractie vragen of ik de huurcommissie ook in staat stel de huidige werkvoorraad en de nieuwe werklust af te handelen door extra middelen beschikbaar te stellen. Tevens vragen zij of deze hogere werklust ook niet enigszins te voorkomen was door de regeling generiek uit te voeren in plaats van met veel uitzonderingen.

De huurcommissie verwacht door het voorstel een extra instroom van 87 op jaarbasis. Het aantal extra zaken is gering en wordt niet van substantiële invloed geacht op de werklast. Om deze extra taak en de huidige achterstanden aan te kunnen, heeft de huurcommissie een actieplan opgesteld. De huurcommissie verwacht dat de achterstanden met dit actieplan in 2021 kunnen worden teruggewerkt tot een reguliere werkvoorraad. In deze inschatting is ook de extra instroom meegerekend die wordt verwacht op grond van dit ontwerpbesluit. Daarnaast zal ik de uitvoering van haar taken door de huurcommissie tussentijds monitoren. Indien blijkt dat aanvullende middelen nodig zijn, dan zal ik hierin voorzien. Door de regeling generiek uit te voeren, zonder de genoemde uitzonderingen, zouden meer woningen niet meer geliberaliseerd kunnen worden. Dit zou dus juist leiden tot een stijging van de verwachte werklast ten opzichte van de regeling.

De leden van de PvdA-fractie willen ten slotte nog vragen naar de communicatie richting huurders over de voorgenomen aanpassing. Zij vragen of en hoe ik van plan ben de aanpassing actief onder de aandacht van huurders te brengen, zodat zij die in aanmerking komen voor de lagere huur ook daadwerkelijk lagere huren mogen verwachten.

De Woonbond is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor is de Woonbond in staat gesteld om de bij hun aangesloten huurders en huurdersorganisatie over het ontwerpbesluit te informeren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huurprijzen. Daarnaast zal aan huurders(organisaties) informatie worden gesteld door middel van een circulaire en zal informatie beschikbaar worden gesteld via de websites www.rijksoverheid.nl, www.woningmarktbeleid.nl en www.huurcommissie.nl. Ook wordt de huurprijscheck van de huurcommissie aangepast naar aanleiding van de nieuwe regelgeving.

Inbreng ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af waarom is gekozen voor een maximaal WOZ-aandeel van 33% bij de bepaling van het puntenaantal. Deze leden vragen of een lager percentage kan bijdragen aan het verminderen van het grote tekort aan sociale huurwoningen. Zij vragen tevens wat voor negatieve effecten een maximaal WOZ-aandeel van bijvoorbeeld 25% met zich meebrengt, en wat dat betekent voor het aantal gereguleerde woningen dat niet geliberaliseerd wordt.

De keuze voor een maximaal WOZ-aandeel van 33% is tot stand gekomen na een afweging gegeven de algemene effecten van de waardering voor de WOZ-waarde en de effecten bij een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel. Enerzijds is geconstateerd dat de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, in algemene zin heeft geleid tot een betere aansluiting op de consumentvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

Anderzijds is geconstateerd dat in het WOZ-aandeel in het WWS in specifieke gebieden extreme uitschieters zichtbaar zijn in die zin dat dit aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Dit hoge aandeel leidt ertoe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden. Dit leidt tot het risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan terwijl het vermijden van schokeffecten een belangrijke randvoorwaarde is geweest om de WOZ-waarde onderdeel te laten zijn van het WWS-systeem.

Een lager percentage voor het WOZ-puntenaandeel dan 33% kan bijdragen aan het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen op de kortere termijn. Een negatief effect is echter dat dit het investeren in woningen op gewilde locaties minder aantrekkelijk kan maken door de sterkere beperking van de maximale huurprijzen op gewilde locaties. Dit kan leiden tot een geringer aanbod van sociale huurwoningen op die locaties. Ook acht ik een negatief effect dat een lager percentage van het maximum WOZ-puntenaandeel kan leiden tot een verslechtering van de aansluiting op de consumentenvoorkeur.

Daarnaast zal een maximum WOZ-puntenaandeel van 25% per definitie ertoe leiden dat 25% als gemiddelde WOZ-puntenaandeel niet is te realiseren. Elke woning met een WOZ-puntenaandeel van minder dan 25% zal dan immers het gemiddelde WOZ-puntenaandeel onder de 25% brengen. Daarmee sluit een maximum WOZ-puntenaandeel van 25% niet aan bij de conclusie dat het WWS in algemene zin goed functioneert met de WOZ-puntentoekenning gericht op gemiddeld 25%. De keuze voor een maximaal WOZ-aandeel van 33% is dan ook tot stand gekomen na een afweging gegeven de algemene effecten van de waardering voor de WOZ-waarde en de effecten bij een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af hoe worden de huurders op de hoogte gebracht van de wijziging en hoe huurders worden geïnformeerd over de aanpassing van hun huurprijs en over de mogelijkheden van huurders wanneer de verhuurder hier niet aan voldoet.

De Woonbond is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor is de Woonbond in staat gesteld om de bij hun aangesloten huurders en huurdersorganisatie over het ontwerpbesluit te informeren en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de huurprijzen. Daarnaast zal aan huurders(organisaties) informatie worden gesteld door middel van een circulaire en zal informatie beschikbaar worden gesteld via de websites www.rijksoverheid.nl, www.woningmarktbeleid.nl en www.huurcommissie.nl. Ook wordt de huurprijscheck van de huurcommissie aangepast naar aanleiding van de nieuwe regelgeving.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of ik bereid ben, zoals gangbaar rondom wijzigingen in het WWS, de wijziging per 1 oktober in te voeren, ook gezien de complexiteit voor corporaties wanneer de invoering op een ander moment plaatsvindt.

Zoals reeds aangegeven in het antwoord op de vraag van de leden van de CDA-fractie en SP-fractie, is het gebruikelijk dat een wijziging in het WWS in werking treedt per 1 oktober. Op deze manier wordt samenloop met de huurverhogingsronde van 1 juli en eventuele verwarring voorkomen. Het daadwerkelijke moment van inwerkingtreding is uiteindelijk afhankelijk van de behandeling van het ontwerpbesluit door de Kamer en het daaropvolgende advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de huurcommissie toegerust is om de verwachte extra werkdruk op te kunnen pakken.

Het klopt dat de huurcommissie door het voorstel een extra instroom van 87 geschillen op jaarbasis verwacht. Het aantal extra zaken is gering en wordt niet van substantiële invloed geacht op de werklast. Om deze extra taak en de huidige achterstanden aan te kunnen, heeft de huurcommissie een actieplan opgesteld. De huurcommissie verwacht dat de achterstanden met dit actieplan in 2021 kunnen worden teruggewerkt tot een reguliere werkvoorraad. In deze inschatting is ook de extra instroom

meegerekend die wordt verwacht op grond van het wetsvoorstel. Daarnaast zal ik de uitvoering van haar taken door de huurcommissie tussentijds monitoren. Indien blijkt dat aanvullende middelen nodig zijn, dan zal ik hierin voorzien.

De grote vier gemeenten geven aan dat zij een maximaal aandeel van de WOZ van 25% voor zich zien. De Woonbond geeft aan dat zij een maximering van de WOZ-waarde van 20% voor zich ziet. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom 33% het optimale maximum is voor het aandeel van de WOZ-waarde bij het bepalen van het puntenaantal. Zij zien dit graag onderbouwd met de effecten op het aantal behouden gereguleerde woningen, inclusief een vergelijking met een lager maximum (bijvoorbeeld de genoemde 25%).

Bij aanvang was de puntenwaardering gericht op 25% als gemiddelde van het WOZ-puntenaandeel, niet als maximum. De conclusie van de evaluatie is dat het WOZ-puntenaandeel gemiddeld 22% bedraagt en dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Een maximering van het WOZ-puntenaandeel op 25% zoals aangegeven door de grote vier gemeenten ligt hierom zoals ik in de beantwoording van de vragen hiervoor over de 33%-grens heb aangegeven niet in de rede. Hetzelfde geldt voor een maximering van het WOZ-puntenaandeel op 20% zoals bepleit door de Woonbond.

Een maximum-aandeel van 25% leidt bij invoering tot meer woningen die niet meer kunnen worden geliberaliseerd. Met de maximering op 33% betreft dit circa 14.800 woningen. Met een maximering op 25% betreft dit circa 27.200 woningen die nu zijn geliberaliseerd.

Verhuurders geheel Nederland	Geliberaliseerd segment						
	Totaal geliberali- seerd	WOZ max 33%			WOZ max 25%		
		% minder	Aantal minder	Huurver- laging	% minder	Aantal minder	Huurverlaging
Corporaties	97.400	1%	900		2%	2.400	
Overige verhuurders	343.000	3%	13.900	€ 540	7%	24.800	€ 540

Daarnaast betreft dit een categorie van circa 23.100 woningen met de voorgenomen maximering op 33% en circa 42.400 woningen met een maximering op 25%. Deze categorie betreft woningen die nu zijn verhuurd met een gereguleerde huurprijs maar wel voldoende punten hebben voor een geliberaliseerde huurprijs.

Verhuurders geheel Nederland	Gereguleerd segment met liberalisatiemogelijkheid						
	Totaal nu	WOZ max 33%			WOZ max 25%		
		% minder	Aantal minder	Huurver- laging	% minder	Aantal minder	Huurverlaging
Corporaties	1.220.300	1%	6.800		1%	14.500	€ 90
Overige verhuurders	216.000	8%	16.300		13%	27.900	

Inbreng SGP-fractie

De leden van de SGP-fractie constateren dat al langere tijd overwogen wordt om het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te wijzigen. Recent zijn echter nog twee maatregelen voorgesteld die een effect zullen hebben op de geliberaliseerde huurmarkt. Dit betreffen de maatregel om de overdrachtsbelasting voor beleggers te verhogen en de voorgestelde

maatregel om de huren in deze sector te beperken tot inflatie plus 1 procent. Deze leden vragen of de twee genoemde, recente maatregelen hebben geleid tot een afzwakking van de beperking van het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS of deze maatregelen niet of nauwelijks invloed hebben gehad op de besluitvorming daarover.

De twee genoemde, recente maatregelen hebben niet geleid tot afzwakking van de beperking van de WOZ-waarde in het WWS. Ik heb deze maatregel reeds in 2019 met Prinsjesdag aangekondigd²⁶. De (te nemen) maatregelen vullen elkaar aan en verbeteren de betaalbaarheid.

De leden van de SGP-fractie vragen een reflectie op de gevolgen van de stapeling van maatregelen in de geliberaliseerde huursector op het aanbod van woningen in deze sector. Ook vragen deze leden een kwantitatieve inschatting van de gevolgen van de maatregelen op het woningaanbod in de geliberaliseerde huursector.

Voor middenhuur is het belangrijk de balans te houden om woningen betaalbaar te maken en te houden en te zorgen dat verhuurders bereid blijven om te investeren in het bouwen van meer woningen. We willen dat iedereen in Nederland prettig kan wonen, in een betaalbaar huis, in een prettige omgeving. Dit streven staat onder druk door het tekort aan woningen. Daarom zet het kabinet zich in voor versnelling van de bouw van woningen. Tegelijkertijd zet ik in op betaalbaarheid, toegankelijkheid en het voorkomen van excessen. Maatregelen die hieraan bijdragen zijn het voorliggende besluit, de maximering van de huurprijsstijging en de opkoopbescherming. Ook is de wet differentiatie van de overdrachtsbelasting met ingang van 1 januari jl. in werking getreden waardoor starters op de woningmarkt een duwtje in de rug krijgen en hun relatieve positie ten opzichte van beleggers verbeterd. Ik acht deze maatregelen noodzakelijk om ervoor zorg te dragen dat de balans tussen betaalbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid op peil blijft. Bij iedere maatregel die door mij wordt geïntroduceerd wordt altijd zoveel mogelijk gekeken naar het effect van de maatregel tezamen met andere reeds bestaande maatregelen. Zo heb ik recentelijk Brink en het Kadaster een onderzoek laten verrichten naar de eventuele effecten van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers op nieuwbouw. Vooralsnog is niet gebleken dat de stapeling aan maatregelen een negatief effect heeft op het woningaanbod van de geliberaliseerde huursector.

Het is nog niet mogelijk om een kwantitatieve inschatting te geven van de gevolgen van de genomen en nog in werking tredende maatregelen op het woningaanbod in de geliberaliseerde huursector. Met het driejaarlijks Woningbehoefteonderzoek (WoON) brengen we de woonsituatie van Nederlandse huishoudens in beeld, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Met het WoON2018 is in beeld gebracht dat het woningaanbod in de middenhuur is toegenomen van circa 272.000 in 2012 naar circa 433.000 in 2018. In de corporatiesector is het tussen 2015 en 2018 afgenomen van 180.000 tot 160.000 in 2018, als gevolg van de splitsing tussen DAEB en niet-DAEB. Met het WoON2021 zal een nieuw beeld geschetst worden van de ontwikkeling van het woningaanbod in de huurenkoopsector. Daarnaast stuur ik uw Kamer jaarlijks de Staat van de Woningmarkt.

De leden van de SGP-fractie vragen of ik inzicht kan geven in de verwachte (financiële) gevolgen van dit voorstel op de totale huurafdrachten voor huurders dan wel de huuropbrengsten voor verhuurders.

²⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

De verwachte financiële effecten op de huurafrachten vallen uiteen in 2 categorieën.

1. Woningen met een geliberaliseerde huurprijs
2. Woningen met een gereguleerde huurprijs die gezien het puntenaantal zijn te liberaliseren

Ad 1: Woningen met een geliberaliseerde huurprijs

De huurprijs van deze woningen blijft geliberaliseerd totdat de huurder verhuist en de woning ongewijzigd wordt verhuurd aan een nieuwe huurder. Het ontwerpbesluit leidt ertoe dat de huurprijs dan in circa 14.800 gevallen lager moet worden vastgesteld. In 13.900 gevallen betreft dit woningen van private verhuurders waarbij de huurprijs circa € 540 lager moet worden vastgesteld. Dit effect treedt pas op als de huurder verhuist. Hierdoor zal dit effect zich geleidelijk voordoen over een aantal jaar.

Verhuurders geheel Nederland	Totaal geliberali- seerd	Geliberaliseerd segment		
		% minder	Aantal minder	WOZ max 33% Huurverlaging
Corporaties	97.400	1%	900	
Overige verhuurders	343.000	3%	13.900	€ 540

Ad 2: Woningen met een gereguleerde huurprijs die gezien het puntenaantal zijn te liberaliseren

De huurprijs van deze woningen is in beginsel direct te verlagen. Een belangrijk kenmerk bij deze woningen is evenwel dat de huurprijs nu al lager ligt dan de wettelijk maximale. Dit zorgt ervoor dat de huurprijs bij deze zittende huurders in de praktijk veelal niet of nauwelijks zal kunnen worden verlaagd. Het onderzoek van ABF geeft aan de gemiddelde huurverhoging bij deze woningen nihil is. Hierbij geldt dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel niet leidt tot een huurverlaging die van rechtswege plaatsvindt. De huurverlaging vindt pas plaats nadat deze is overeengekomen door een huurder en verhuurder. De huurder kan zich tot de huurcommissie wenden indien de verhuurder niet instemt met een voorstel tot huurprijsverlaging van de huurder.

De leden van de SGP-fractie vragen hoeveel woningen naar verwachting binnen de gereguleerde huursector blijven, die zonder dit voorstel naar verwachting geliberaliseerd zouden worden.

De maximering van het WOZ-puntaandeel leidt ertoe dat circa 23.100 woningen uit de gereguleerde huursector niet meer kunnen worden geliberaliseerd. Daarvan zijn er 6.800 van corporaties en circa 16.300 woningen van overige verhuurders.