

Vergaderjaar 2020–2021

27 926

Huurbeleid

Nr. 339

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 23 april 2021

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

De vragen en opmerkingen zijn op 1 maart 2021 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 22 april 2021 zijn de vragen beantwoord.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersonen

Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie verwijzen naar cijfers over het aandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel (WWS), waaruit blijkt dat het aandeel sinds de invoering van de WOZ-waarde in het WWS is gestegen in de gemeenten Amsterdam en Utrecht. De leden vragen of deze stijging wordt gezien als een schokeffect.

De functie van het woningwaarderingssstelsel (hierna: WWS) is het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijstopplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Het WWS beschermt huurders hierdoor tegen excessieve huurprijzen. Een wijze van waardering in het WWS die kan leiden tot een onevenredig aantal punten in verhouding tot de kwaliteit van de woning doet daardoor in principe afbreuk aan deze functie. De balans tussen de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning die het WWS beoogt te borgen, wordt hierdoor immers verstoord.

Uit de evaluatie blijkt dat de waardering van de WOZ-waarde tot een onevenredig hoog aantal punten kan leiden. Uit de evaluatie blijkt immers 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 verhuur geliberaliseerd kunnen worden. Dit hoge aandeel leidt er dus toe dat het WWS zijn hiervoor aangegeven functie verliest.

Daarnaast vragen zij of ook wordt gesproken van een schokeffect wanneer dit wordt afgezet tegen het hoge percentage sociale huur en lage percentage (geliberaliseerde) middenhuur in Amsterdam en Utrecht.

Zoals in de vorige vraag aangegeven, is er sprake van een risico dat het WWS zijn functie verliest. Dit leidt tot risico's voor de omvang van de gereuleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan. Overigens geldt dat het percentage gereuleerde huur is afgenomen in Amsterdam en Utrecht. De omvang van de doelgroep in Amsterdam is echter gelijk gebleven. De omvang van de doelgroep in Utrecht is weliswaar afgenomen, maar deze omvang is nog altijd groter dan de omvang van de gereuleerde huur:

	Amsterdam		Utrecht	
	2015	2018	2015	2018
Gereguleerde huur	56%	51%	40%	34%
Geliberaliseerde huur	13%	18%	11%	15%
Doelgroep gereguleerde huur	54%	54%	43%	40%

Bron: WoON2015 en WoON2018

Ook vragen voornoemde leden waarom eerst percentages van 43% en 30% in Amsterdam respectievelijk Utrecht wel acceptabel waren, maar een percentage van 48% respectievelijk 35% nu niet.

Gewezen wordt op de hiervoor aangegeven functie van het WWS. Het gaat dus niet om de eerdere percentages, maar om de toename daarvan. Deze toename laat zien dat een begrenzing van het WOZ-puntenaandeel nodig is om ervoor te zorgen dat het WWS aan zijn functie kan blijven

voldoen. Hierom wordt erin voorzien dat hogere WOZ-waarden door hogere verkoopprijzen die minder verband houden met reële consumentenvoorkeuren vertaald worden naar hogere huurprijzen en daarmee een verschuiving naar het geliberaliseerde huursegment. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat in de regio's met de grootste woningtekorten, in veelal de grote steden, met een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers, de huizenprijzen lokaal harder kunnen stijgen dan in andere delen van Nederland. Aan dit doel zijn geen exacte cijfers te verbinden die op zichzelf aanvaardbaar zijn te achten waar het enkel gaat over de stijging van het WOZ-puntenaandeel in specifieke steden. Deze maatregel dient ook gezien te worden in het geheel aan maatregelen om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt. Deze maatregel was dan ook om die reden aangekondigd in de brief van 22 februari 2019¹ als onderdeel van een pakket aan maatregelen voor de woningmarkt.

Tevens vragen de leden van de VVD-fractie waarom is afgeweken van een evaluatie op regioniveau en of een evaluatie op regioniveau alsnog kan worden uitgevoerd.

Bij de brief van 22 februari 2019² is het rapport van ABF³ over de evaluatie van de invoering van de WOZ-punten aan uw Kamer aangeboden. Dit rapport bevat diverse analyses waarbij het nodige inzicht wordt geboden met verschillende regionale indelingen: het onderscheid tussen vier grote steden vs. overig Nederland, het onderscheid tussen de COROP-gebieden omliggend aan de vier grote steden, het onderscheid naar provincie, het onderscheid tussen Randstad en periferie, het onderscheid tussen vier grote steden en omliggende COROP-gebied exclusief G4 overige Nederland, het onderscheid in gemeenten naar grootteklassen, en het onderscheid naar COROP-gebied. Er is dus wel degelijk een evaluatie uitgevoerd op regioniveau. Het alsnog uitvoeren van een dergelijke evaluatie is dan ook niet nodig. Met de brief van 22 februari 2019⁴ gaf ik ook aan welke conclusies ik aan deze evaluatie heb verbonden. Ik gaf toen al aan in het WWS het WOZ-puntenaandeel te gaan maximeren, waarbij ik aangaf vooralsnog te denken aan circa 1/3.

De leden van de VVD-fractie vragen waarom ik heb gekozen om de WOZ-cap in te voeren voor heel Nederland en welk algemeen belang hier wordt gediend, aangezien de problematiek zich richt op de Randstad. Ook vragen deze leden hoe investeerders konden weten dat een hoger aandeel dan 25% WOZ-punten niet houdbaar zou zijn, aangezien het gemiddelde percentage bij de invoering van de WOZ-punten in Amsterdam hoger lag.

Zoals hiervoor aangegeven is de functie van het WWS het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Investeerders kunnen worden geacht kennis te hebben van deze functie en kunnen reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te kunnen doen. Dit geldt ook bij gewijzigde inzichten over bijvoorbeeld de elementen die als kwaliteit zijn te beschouwen. Eveneens kunnen investeerders weten dat dergelijke gewijzigde inzichten tot huurverlagingen zouden kunnen leiden. Zo werd bij de invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 al rekening

¹ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

² Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

³ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

⁴ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

gehouden met daardoor mogelijke huurverlagingen. Uit de evaluatie⁵ bleek ook dat deze huurverlagingen inderdaad waren opgetreden.

Investerders konden ook weten dat het vorige kabinet al bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS heeft aangegeven dat het voornemen was dat deze voor 25% zou moeten gaan meetellen in het WWS als gemiddeld percentage. Daarbij is ook aangekondigd de maatregel te evalueren en zo nodig aan te passen. Hierop is al gewezen in de beantwoording van de eerder door uw Kamer gestelde vragen over voorliggend ontwerpbesluit.⁶

Bij deze evaluatie is gebleken dat er regionaal uitzonderingen zijn op het beoogde gemiddelde van 25%, en dat ligt in de lijn der verwachting. Tegelijkertijd is echter gebleken dat er in de loop der jaren verschuivingen hebben plaatsgevonden in het WOZ-puntenaandeel. Voor deze steden toont de ABF-rapportage⁷ een toename:

Tabel 2-2: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten corporatiewoningen per gemeente (in gereguleerde sector per 2015),

	2015	2018
Amsterdam	31%	36%
Utrecht	24%	24%
Nederland	22%	21%

Tabel 2-3: Aandeel WOZ-punten per gemeente in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018,

	2016	2018
Amsterdam	43%	66%
Utrecht	30%	33%
Nederland	25%	26%

Bij de evaluatie is tevens gebleken dat voor de gehele G4-steden het liberalisatiepotentieel van 30% in 2015 naar 44% in 2018 is gestegen.

In de nota van toelichting bij het ontwerpbesluit is dan ook aangegeven dat het aandeel WOZ-punten met name in de grootste steden door de jaren toeneemt, in combinatie met een toenemende mogelijkheid tot liberalisatie van huurprijzen en een afname van het aantal huurwoningen met een gereguleerd contract. Voorts bleek uit de evaluatie dat het WOZ-puntenaandeel relatief veel toeneemt bij woningen in het COROP-gebied rondom Amsterdam, Den Haag en Rotterdam in het particuliere segment.

Het in de nota van toelichting geschetste risico van voortdurende schokeffecten voor de omvang van de gereguleerde voorraad en de regionale verdeling daarvan doet zich dus niet alleen voor in Amsterdam en Utrecht. De invoering van de WOZ-cap heeft dus bij invoering niet alleen effect in Amsterdam, maar ook daarbuiten.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat: «De cap op de WOZ zorgt er naar verwachting in algemene zin niet voor dat middenhuurwoningen verdwijnen». Op eenzelfde locatie zal een kleinere woning een lagere huuropbrengst hebben dan een grotere woning. Door het verdwijnen van deze woningen uit de geliberaliseerde huursector, valt dus

⁵ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

⁶ Kamerstuk 27 926, nr. 335.

⁷ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

het goedkoopste deel van die sector weg. Door de invoering van de WOZ-cap gaan 13.900 woningen over van de geliberaliseerde huursector naar de sociale huursector. Deze leden vragen hoe dit rijmt met de verwachting dat middenhuurwoningen niet verdwijnen. Zij vragen welke woningen dan verdwijnen uit de geliberaliseerde sector.

De leden van de VVD-fractie gaan er in hun vraag van uit dat de kleinere huurwoningen nu deel uitmaken van het middensegment én dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel juist een effect heeft op deze huurwoningen. De in de nota van toelichting genoemde ABF-rapportage «Maximering van WOZ-punten in het WWS»⁸ geeft echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel een specifiek effect heeft op de huurwoningen in het middensegment.

Uiteraard zullen er wel middenhuurwoningen kunnen terugvallen naar het gereguleerde segment door het ontwerpbesluit. Een deel van de woningen die terugvallen in het gereguleerde segment zijn ook bereikbaar voor middeninkomens, omdat deze door private verhuurders worden verhuurd. Private verhuurders zijn namelijk niet gebonden aan de DAEB-inkomensgrenzen zoals woningcorporaties. Ik ben van mening dat het ontwerpbesluit daarom juist ook voordelen biedt voor middeninkomens. Daarbij is het zo dat de voorgenomen maximering van het WOZ-puntenaandeel niet wordt toegepast op de kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Daar waar deze woningen deel uitmaken van het middensegment leidt het ontwerpbesluit dus niet tot wijziging.

Voorts gaf ik al in mijn beantwoording van de eerder door uw Kamer gestelde vragen over voorliggend ontwerpbesluit⁹ aan dat ik mij vol inzet voor het stimuleren van middenhuur. In de Wet maatregelen middenhuur zijn de mogelijkheden 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 maximering van de huurverhogingen in de vrije sector op inflatie + 1 procentpunt.

De leden van de VVD-fractie constateren in hun vraag een verschil in de beschrijving van het begrip schokeffect. Zij stellen dat in de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015 schokeffecten alleen worden beschreven als te lage huren, terwijl schokeffecten in de toelichting van de invoering van de WOZ-cap worden beschreven als te hoge huren. De leden van de VVD-fractie vragen waarom geen aansluiting wordt gezocht bij het begrip schokeffect uit de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015 en waarom het begrip schokeffect nu anders wordt ingevuld.

Anders dan de leden van de VVD-fractie stellen, zijn bij de invoering van de WOZ-punten in 2015 schokeffecten niet alleen beschreven als te lage huren. Ook te hoge huren zijn toen aan de orde gekomen. Om te hoge huren tegen te gaan, is gezorgd voor een puntenwaardering met een mix van de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde. In de brief aan uw Kamer van 11 april 2014¹⁰ is daarover aangegeven dat daardoor bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors stijgt. Het tegengaan van hogere huurprijzen bij met name kleinere

⁸ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 335.

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 119.

woning in schaarstegebieden wordt ook aangegeven in de nota van toelichting bij de invoering van de WOZ-punten.¹¹

In die nota van toelichting is voorts aangekondigd dat bij de evaluatie ook aandacht zou worden gegeven aan aspecten van de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn. Het begrip schokeffect en de evaluatie zijn dus ingevuld zoals indertijd reeds is aangegeven de nota van toelichting bij het besluit ter invoering van de WOZ-punten in het WWS.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de WOZ-waarde maar gedeeltelijk de waarde van een huurwoning kan bepalen. Deze leden vragen hoe dit rijmt met de Belastingdienst die voor Box 3 belasting stelt dat de WOZ-waarde volledig de waarde van een huurwoning bepaalt. De leden van de VVD-fractie vragen waarom wordt afgeweken van de Belastingdienst. Ook vragen zij of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Belastingdienst.

Waar de leden van de VVD-fractie in de beantwoording lezen dat ik stel dat de WOZ-waarde maar gedeeltelijk de waarde van een huurwoning kan bepalen, gaat het erom of het gewenst is om in het WWS onverkort uit te gaan van de WOZ-waarde. Zo is indertijd nadrukkelijk niet gekozen voor een bepaling van de maximale huurprijs op basis van 4,5% van de WOZ-waarde zoals was opgenomen in het regeerakkoord «Bruggen slaan» van VVD en PvdA. In plaats daarvan is uiteindelijk gekozen voor de huidige waardering, waarbij de WOZ-waarde gedeeltelijk meetelt in het WWS. Hiervoor wordt onder meer gewezen op de brief van 13 februari 2013¹² en de brief van 13 september 2013¹³.

Inzake de WOZ-waarde ter bepaling van de waarde van een huurwoning voor de verhuurderheffing wordt gewezen op de beperking van de grondslag. Zo bedraagt het maximale bedrag van de WOZ-waarde voor de verhuurderheffing per 1 januari 2021 € 315.000.

Voor de waardering van woningen in box 3 is de WOZ-waarde het uitgangspunt. Uit onderzoek is echter gebleken dat de verhuur van een woning waarop ingevolge het Burgerlijk Wetboek huurbescherming van toepassing is, een waardedrukkende werking heeft. Hierbij geldt hoe lager de jaarhuur, hoe lager de waarde in verhuurde staat. Om hier binnen box 3 rekening mee te houden is de leegwaarderatio geïntroduceerd. Uit het onderzoek is namelijk gebleken dat aan de hand van de WOZ-waarde en de jaarhuur de waarde van de woning in verhuurde staat kan worden bepaald. Afhankelijk van de hoogte van de jaarhuur wordt de waarde van de woning vastgesteld op minimaal 45% tot maximaal 85% van de WOZ-waarde. Door toepassing van de leegwaarderatio worden verhuurde woningen met huurbescherming in box 3 dus niet gewaardeerd tegen 100% van de WOZ-waarde, maar kan met toepassing van de leegwaarderatio een lagere waarde in aanmerking worden genomen. Dit is bepaald in artikel 5.20, derde lid, Wet inkomstenbelasting 2001 juncto artikel 17a Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001, en dit wordt door de Belastingdienst ook zo toegepast.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de WOZ-cap ook kan gelden voor bestaande huurwoningen, aangezien bij de invoering

¹¹ Stb. 2015, nr. 290, p. 9.

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 42.

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 86.

van de WOZ-punten al was gesteld dat het gemiddelde aandeel 25% zou zijn en dat er een herijking zou plaatsvinden. De leden van de VVD-fractie constateren dat bij de invoering van de WOZ-punten alleen is gesproken over een herijking iedere 3 jaar om het gemiddelde aandeel op 25% te houden, maar niet om afwijkingen van het gemiddelde aan te pakken. De leden van de VVD-fractie vragen of ik deze constatering deel.

De constatering van de leden van de VVD-fractie is dat bij invoering van de WOZ-punten alleen is gesproken over een herijking iedere 3 jaar om het gemiddelde aandeel op 25% te houden. Ik deel deze constatering niet. Zoals hiervoor al is aangegeven, kondigde de nota van toelichting bij de invoering al een evaluatie aan met aandacht voor een aantal aspecten. Het ging hier onder meer om aspecten van de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn.

Voorts willen deze leden weten hoe dit rijmt met de beantwoording dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat een afwijking van het gemiddelde zou worden aangepakt. Ook willen zij weten hoe dit rijmt met de opkoopbescherming die alleen gaat gelden voor nieuw aan te kopen huurwoningen.

Zoals bij de eerste vraag van de leden van de VVD-fractie aangegeven, is de functie van het WWS het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Investeerders kunnen reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te kunnen doen, ook bij gewijzigde inzichten over bijvoorbeeld de elementen die als kwaliteit zijn te beschouwen.

Bovendien konden investeerders ook weten dat een evaluatie zou plaatsvinden gezien de aankondiging daarvan in de nota van toelichting bij de invoering van de WOZ-punten.¹⁴ Daarbij was in de betreffende nota van toelichting aangekondigd dat de evaluatie in zou gaan op aspecten van de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's. Ten aanzien van de regio's zou in het bijzonder worden gekeken naar de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn. Gegeven de in de nota van toelichting aangekondigde evaluatie van het stelsel, konden investeerders bij invoering in redelijkheid verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd. Bij brief van 22 februari 2019¹⁵ zond ik deze evaluatie aan de Tweede Kamer. Daarbij gaf ik aan dat de evaluatie mij aanleiding gaf een maximum WOZ-puntenaandeel te overwegen van circa 1/3. In mijn brief van 17 september 2019¹⁶ heb ik aangekondigd dat deze maximering er ook daadwerkelijk komt.

De opkoopbescherming geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor verhuur. Op deze manier blijven de woningen behouden in het koopsegment, waardoor onder andere starters en mensen met een middeninkomen meer kans maken op een koopwoning. Anders dan de WOZ-cap richt de opkoopbescherming zich

¹⁴ Stb. 2015, nr. 290.

¹⁵ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

¹⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

op het voorkomen dat huidige koopwoningen worden omgezet naar huurwoningen. Daarom is het passend dat de opkoopbescherming enkel geldt voor nieuw aangekochte woningen.

De leden van de VVD-fractie verwijzen naar een passage op de Engelstalige website van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Zij vragen hoe de inhoud van die passage rijmt met de beantwoording dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat de geliberaliseerde huursector zou worden ingeperkt in plaats van uitgebreid.

Wat betreft de aangehaalde passage ga ik ervan uit dat de leden van de VVD-fractie hierin een stimulans zien richting buitenlandse investeerders om in de Nederlandse huisvesting te stimuleren. In algemene zin geldt voor iedereen die een investeringsbeslissing neemt dat op zichzelf mag worden verwacht dat diegene zich verdiept in de geldende wettelijk regelingen, zoals het WWS, en in de achtergronden en functie daarvan.

De invoering van een maximering voor het WOZ-puntenaandeel neemt verder niet weg dat de afgelopen jaren verschillende maatregelen zijn genomen die eraan bij hebben gedragen dat de geliberaliseerde huursector, en met name het middenhuursegment, is vergroot en verder wordt vergroot. Voor nieuwbouw kan de gemeente in het bestemmingsplan gebieden aanwijzen voor (een percentage van de) woningen in de categorie middenhuur. In de Wet maatregelen middenhuur zijn ik de mogelijkheden verduidelijkt om schaarse middenhuurwoningen toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Ook heeft het kabinet de hypotheekrenteaftrek versneld afgebouwd. Hierdoor wordt het huren van een woning relatief gezien aantrekkelijker. Daarnaast wordt met de woningbouwimpuls een additionele bijdrage geleverd aan het bouwen van woningen in het betaalbare segment. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls wordt een groot deel gebruikt voor de realisatie van betaalbare woningen. Er zijn middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van 51.021 woningen, waarvan 65% in het betaalbare segment. Ook bij de tweede tranche van de woningbouwimpuls is er ruim baan voor betaalbare woningen (44.666 woningen in totaal, waarvan 67% betaalbaar).

Zoals aangegeven in het antwoord op een vorige vraag van de leden van de VVD-fractie konden investeerders verwachten dat de waardering voor de WOZ-waarde mogelijk zou worden herzien, gezien de functie van het WWS en de evaluatie die al bij invoering was aangekondigd. De maximering van het WOZ-puntenaandeel laat voorts onverlet dat de Nederlandse huurregelgeving veel mogelijkheden bevat om de geliberaliseerde huursector te vergroten. De ABF-rapportage¹⁷ geeft aan dat er ruim 1,4 miljoen gereguleerde huurwoningen zijn, terwijl het puntenaantal mogelijk maakt dat deze woningen worden overgebracht naar de geliberaliseerde huursector. De voorgenomen maximering van het WOZ-puntenaandeel leidt ertoe dat dit aantal afneemt met 23.100 woningen, hetgeen overeenkomt met circa 2%. Ook geeft deze rapportage aan dat er momenteel circa 440.000 woningen onderdeel uitmaken van het geliberaliseerde segment. De voorgenomen maximering van het WOZ-puntenaandeel leidt ertoe dat dit aantal afneemt met 14.800 woningen. Dit komt overeen met circa 3%.

De leden van de VVD-fractie citeren de volgende passage uit de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015: «wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met

¹⁷ Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.» Deze leden willen weten hoe ook dit rijmt met de beantwoording dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat de geliberaliseerde huursector zou worden ingeperkt in plaats van uitgebreid. Zij vragen tevens of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De door de leden van de VVD-fractie aangehaalde passage maakt onderdeel uit van de paragraaf in de nota van toelichting bij het besluit tot invoering van de punten voor de WOZ-waarde.¹⁸ Die passage gaat in op de effecten van de WOZ-punten op het moment van invoering; per 1 oktober 2015. Die nota van toelichting kondigde echter tevens een evaluatie aan van de WOZ-punten. Investeerders konden dus in redelijkheid verwachten dat de puntenwaardering van de WOZ kan worden gewijzigd. Temeer omdat die nota van toelichting aankondigt dat bij de evaluatie ook aandacht zal worden besteed aan aspecten van de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's. Daarbij geeft de aangehaalde passage op geen enkele manier weer dat de functie van het WWS in 2015 bij de invoering van de WOZ-punten gewijzigd is. Ook met die invoering bleef de functie het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Het WWS beschermt huurders hierdoor tegen excessieve huurprijzen.

De leden van de VVD-fractie lezen ook het volgende in de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015: «de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's wordt meegenomen». Deze leden merken op dat hier wordt gesproken over regio's, in tegenstelling tot buurten zoals de toelichting op de invoering van WOZ-cap doet. De leden van de VVD-fractie willen weten hoe ook dit rijmt met beantwoording dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten. Dit omdat in slechts enkele buurten van Amsterdam en Utrecht huurwoningen zouden overgaan van de sociale huursector naar de geliberaliseerde huursector. De leden vragen verder of ook het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

Hetgeen de leden van de VVD-fractie lezen in de nota van toelichting heeft betrekking op de evaluatie. Zoals hiervoor aangegeven was die reeds aangekondigd in de nota van toelichting bij het besluit waarmee de huidige puntenwaardering voor de WOZ is ingevoerd.¹⁹ Anders dan de leden van de VVD-fractie suggereren, is de aanleiding voor voorliggend ontwerpbesluit niet gericht op een hoog aandeel WOZ-punten voor uitsluitend bepaalde buurten. Dit hoge aandeel laat wel zien dat een begrenzing van het WOZ-puntenaandeel nodig is om ervoor te zorgen dat het WWS de betaalbaarheid kan blijven borgen. De maatregel heeft dus een breder doel dan uitsluitend de ontwikkeling van het WOZ-puntenaandeel in bepaalde buurten.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de COROP-regeling die in 2016 is ingevoerd om het bouwen en geliberaliseerd verhuren van kleine woningen te stimuleren rijmt met beantwoording dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat bestaande kleine huurwoningen niet langer geliberaliseerd zouden mogen worden

¹⁸ Stb. 2015, nr. 290.

¹⁹ Stb. 2015, nr. 290.

verhuurd. Deze leden vragen of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

Voorliggend ontwerpbesluit laat de regeling in stand die door de leden van de VVD-fractie wordt aangeduid. Er treedt dus geen wijziging op voor de onder deze regeling gerealiseerde kleine huurwoningen. Dit laat onverlet dat investeerders al bij invoering van de punten voor de WOZ konden verwachten dat er een evaluatie zou worden uitgevoerd met aandacht voor het WOZ-puntenaandeel.

Voorts wijzen de leden van de VVD-fractie erop dat ik in de Kamerbrief over de huurbevriezing in de sociale huursector zeg dat er een compensatie aan corporaties moet worden gegeven en dat hiervoor dekking moet worden gevonden. De leden van de VVD-fractie vragen waarom ik voor de WOZ-cap ook niet zeg dat er een compensatie aan particuliere verhuurders moet worden gegeven en dat hiervoor dekking moet worden gevonden.

Anders dan de leden van VVD-fractie aangeven in hun vraag ga ik met mijn brief van 17 maart 2021²⁰ in op de gevolgen voor de toegankelijkheid van de huursector door het effect van de huurbevriezing op de nieuwbouw, de kwaliteit van wonen (verduurzaming en onderhoud) en de leefbaarheid van wijken. Ik geef in die brief aan dat de komende jaren nog een grote inzet nodig is op deze doelen, waarbij ook verhuurders hard nodig zijn, en waarvoor voldoende financiële middelen en voorspelbaarheid van de ontwikkeling daarvan daarvoor belangrijk zijn. Het kabinet maakt daarom structureel € 200 miljoen vrij.

Zoals hiervoor aangegeven, is de functie van het WWS het borgen van het algemene belang van betaalbaarheid door een huurprijsp plafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning. Verhuurders kunnen reeds hierom weten dat het WWS bij gelegenheid kan wijzigen om aan deze functie recht te kunnen doen, bijvoorbeeld bij toenemende schaarste. Met het oog op deze toenemende schaarste heb ik in mijn brief van 17 september 2019²¹ naast de maximering van het WOZ-puntenaandeel een reeks aan maatregelen aangekondigd, zoals een woningbouwprogramma van 2 miljard euro om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen. Ook kunnen verhuurders weten dat gewijzigde inzichten over de invulling van het WWS tot huurverlagingen zouden kunnen leiden. Zo werd bij de invoering van de puntenwaardering voor de WOZ-waarde per 1 oktober 2015 al rekening gehouden met daardoor mogelijke huurverlagingen. Uit de evaluatie²² bleek dat deze huurverlagingen inderdaad waren opgetreden.

Bovendien werd al bij invoering van de WOZ-punten aangegeven dat er een evaluatie zou plaatsvinden waarbij diverse aspecten aan de orde zouden komen. Onder meer werden aspecten aangegeven zoals de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn. Gelet op de functie van het WWS en deze aangekondigde evaluatie, konden investeerders bij invoering in redelijkheid verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd. Daarnaast hoeft het enkele feit dat het rendement op een investering afneemt niet per definitie te betekenen dat dit ook een buitensporige last

²⁰ Kamerstuk 35 488, nr. 17.

²¹ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

²² Bijlage bij Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470

voor de verhuurder oplevert. Bovendien heeft de maatregel in de meeste gevallen pas effect bij een nieuwe verhuring van de woning. Een compensatie vanwege de maximering van het WOZ-puntenaandeel acht ik daarom dan ook niet noodzakelijk.

Verder is er recent besloten tot een huurbevriezing in de sociale sector dit jaar naar aanleiding van de motie van het lid Beckerman²³. Het kabinet maakt € 200 miljoen vrij om te voorzien in een tegemoetkoming voor verhuurders, zodat zij kunnen blijven investeren in bijvoorbeeld verduurzaming en verbetering woonkwaliteit. Voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders zal de tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing worden vormgegeven. Voor kleinere particuliere verhuurders onderzoek ik hoe dit kan worden uitgewerkt.

Daarnaast vragen de leden van de VVD-fractie of ik de mening deel dat de WOZ-cap alleen moet gelden voor nieuw aan te kopen huurwoningen en niet voor bestaande huurwoningen, en dat anders een compensatie moet worden gegeven voor bestaande huurwoningen. Ook vragen zij of ik meen dat dit de WOZ-cap ook in lijn brengt met de opkoopbescherming.

Wat betreft de maximering van het WOZ-puntenaandeel wordt gewezen op de functie van het WWS zoals in voorgaande antwoorden op vragen van de leden van de VVD-fractie al is aangegeven. Deze functie leidt niet tot een onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en bestaande huurwoningen. Het ontwerpbesluit maakt daarom dan ook geen onderscheid tussen nieuw aan te kopen huurwoningen en bestaande huurwoningen.

Overigens leiden beide maatregelen, de maximering van het WOZ-puntenaandeel en de opkoopbescherming, tot bescherming in nieuwe situaties. De maximering van het WOZ-puntenaandeel geldt in de meeste gevallen bij een nieuwe huurovereenkomst. De opkoopbescherming geldt bij een nieuwe aankoop van een woning.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat eigenaren hun verhuurde huurwoning eventueel kunnen verkopen als koopwoning om dalende huurinkomsten te voorkomen. Deze leden vragen hoe ik aankijk tegen het probleem van kadastraal-ongesplitste panden. Zij vragen hoeveel kadastraal ongesplitste panden worden getroffen door de invoering van de WOZ-cap. Ook vragen deze leden hoe het probleem van kadastraal-ongesplitste panden wordt opgelost en of de eigenaren van die panden worden gecompenseerd.

Ik acht het niet reëel om bij het WWS rekening te houden met kadastraal ongesplitste panden. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat een pand kadastraal wordt gesplitst als dat vanuit regelgeving is gewenst. Overigens is het de vraag of lagere huurprijzen te verwachten zijn bij kadastraal ongesplitste panden als gevolg van de voorgenomen maximering van het WOZ-puntenaandeel. Kadastraal ongesplitste panden zullen bijvoorbeeld niet beschikken over een WOZ-waarde indien een eigenaar buiten kennis van de gemeente een pand heeft gesplitst in meerdere woonruimten. De afzonderlijke woonruimten hebben dan geen eigen WOZ-waarde. Het WWS voorziet hierin door voor de puntentelling uit te gaan van een minimale waarde. Deze bedraagt per 1 juli 2021 € 55.888. Omdat dit een lage waarde is, is het rekenkundig niet mogelijk dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel in deze situaties aan de orde zal zijn. Indien wordt uitgegaan van de minimumwaarde zal het puntenaantal voor de WOZ-waarde rekenkundig namelijk nooit meer dan

²³ Kamerstuk 35 488, nr. 13.

33% kunnen bedragen of zal het totale puntenaantal lager zijn dan 142 punten.

Ook in die gevallen dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel bij kadastraal ongesplitste panden toch zou leiden tot een lagere huurprijs acht ik een compensatie niet aan de orde. Ik verwijs hiervoor naar mijn eerdere antwoorden waarin ik inga op het eigendomsrecht en waarin ik aangeef deze maatregel gerechtvaardigd te vinden.

Verder vragen de leden van de VVD-fractie nogmaals of eigenaren die een getroffen huurwoning voor hun pensioen hebben, worden gecompenseerd.

In de eerste schriftelijke inbreng vroegen de leden van de VVD-fractie of het in strijd is met het eigendomsrecht als een verhuurder vanwege de maatregel te maken krijgt met een negatief rendement. Ook vroegen zij of ik bereid ben deze verhuurders – waaronder particulieren die voor hun pensioen sparen in stenen – te compenseren. Bij beantwoording van die vraag ben ik ingegaan op het eigendomsrecht en de betekenis daarvan in het licht van de voorgenomen maatregel.

Onder meer gaf ik aan dat door de maatregel het verwachte rendement op een investering afneemt, hetgeen echter niet per definitie betekent dat dit een buitensporige last voor de verhuurder meebrengt. Het eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EP), geeft geen recht op een «decent profit» of «minimal profit». Ook een aanzienlijke afname van het rendement hoeft niet per definitie te leiden tot een buitensporige last voor de verhuurder.²⁴ In het licht hiervan zie ik geen reden om een voorziening te treffen voor particulieren die voor hun pensioen sparen in stenen.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat door disbalansen op de woningmarkt er excessief hoge huren zijn, die door de WOZ-cap zouden moeten worden beperkt. De WOZ-cap raakt echter alleen kleine woningen in Amsterdam en Utrecht. De leden van de VVD-fractie vragen daarom of aangegeven kan worden hoe hoog dan op dit moment die excessief hoge huren zijn van die kleine woningen in Amsterdam en Utrecht en waarom die huren excessief zijn. Deze leden vragen of die huren bijvoorbeeld een hoog percentage van de WOZ-waarden zijn, waardoor verhuurders excessieve winsten kunnen maken. Ook willen deze leden graag horen in welke verhouding dit staat tot de investeringen die door verhuurders is gedaan.

Ik gaf in mijn beantwoording aan dat waar in de nota van toelichting wordt gesproken over extreme uitschieters het gaat om uitschieters in het WOZ-puntenaandeel in specifieke gebieden zodanig dat het aandeel beduidend meer bedraagt dan het beoogde gemiddelde van 25%. Anders dan de leden van de VVD-fractie uit de beantwoording opmaken, gaf ik daarin dus niet aan dat de maatregel is gericht op extreme uitschieters in de huurprijzen. Inzake de huurprijzen gaf ik wel aan dat de ABF-rapportage «Maximering van WOZ-punten in het WWS» de nodige inzichten geeft voor huurverlagingen als gevolg van de maximering van het WOZ-puntenaandeel. Zo geeft deze rapportage weer dat de maximering van het WOZ-aandeel op 33% leidt tot huurprijzen die landelijk door de maximering gemiddeld € 540 lager worden bij circa 13.900 woningen van particuliere verhuurders. Voor de woningen van

²⁴ Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 56 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

corporaties leidt de maximering tot een lagere huurprijs waarbij de omvang zo gering is dat die als nihil wordt weergegeven.

Waar het gaat om de steden Amsterdam en Utrecht gaat het om de volgende cijfers:

Stad	Categorie	Nu	Effect maximering 33% WOZ puntenaandeel		
		Totaal geliberali- seerd	%	Aantal	Gemiddeld lagere huur
Amsterdam	Corporaties	11.800	1%	100	-
	Overige	38.400	28%	10.900	€ 620
Utrecht	Corporaties	2.700	28%	800	0
	Overige	8.400	0%	0	0

Voor Amsterdam leidt de maatregel dus tot maximale huurprijzen in de private sector die gemiddeld € 620 lager liggen.

Wat betreft de vraag van de leden van de VVD-fractie of die huren bijvoorbeeld een hoog percentage van de WOZ-waarden zijn waardoor verhuurders excessieve winsten kunnen maken, merk ik op dat de maatregel zich niet daarop richt. Ik heb dan ook geen gegevens over verhouding de huurprijzen en winsten in relatie tot de investeringen die door verhuurders zijn gedaan.

De leden van de VVD-fractie vroegen in de eerste schriftelijke inbreng of er een causaal verband is tussen investeerders in populaire buurten en hogere woningprijzen. Deze leden geven aan dat in het rapport van het Kadaster er geen causaal verband is aangetoond en ik die conclusie van het Kadaster heb overgenomen in de toelichting van de invoering van de opkoopbescherming. De leden van de VVD-fractie vragen waarom ik nu concludeer dat er wel een causaal verband is en de conclusie van het Kadaster niet heb overgenomen in de toelichting van de invoering van de WOZ-cap.

In afwijking van hetgeen de leden van de VVD-fractie aangeven, heb ik in de beantwoording van de eerste schriftelijke inbreng (Kamerstuk 27 926, nr. 335) niet geconcludeerd dat er sprake is van een causaal verband. In die beantwoording heb ik benoemd dat het onderzoek van het Kadaster²⁵ 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 sprake van een statistische associatie, een causaal verband is door het Kadaster niet bewezen. Daarnaast constateert het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)²⁶ dat koopstarters in de grote steden worden verdrongen omdat de beleggingswaarde nu groter is dan de maximale hypotheek. Dit versterkt de bevinding van het Kadaster dat woningprijzen hoger zijn in buurten waar particuliere beleggers actiever zijn.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat er een disbalans moet worden voorkomen tussen de sociale huursector en de geliberaliseerde huursector. Deze leden vragen welke disbalans moet worden voorkomen. Zij vragen of de disbalans die moet worden voorkomen niet een te hoog percentage sociale huur en een te laag

²⁵ Kadaster (2019), Opkomst particuliere verhuurders op de woningmarkt, onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten.

²⁶ PBL (2020), Particuliere verhuur vormt problematische oplossing voor structureel probleem.

percentage (geliberaliseerde) middenhuur is in Amsterdam en Utrecht. Ook vragen zij welke streefpercentages ik voor beide huursectoren zie, in het bijzonder voor de gemeenten Amsterdam en Utrecht.

Deze maatregel is niet gericht op disbalansen tussen de sociale huursector en de geliberaliseerde huursector. De maatregel is wel erop gericht dat lokale disbalansen laten zien dat hogere verkoopprijzen leiden tot hogere WOZ-waarden en vervolgens tot hogere huurprijzen en daarmee een verschuiving naar het geliberaliseerde huursegment. Dit vormt een risico voor de functie van het WWS om het algemene belang van betaalbaarheid te borgen door een huurprijsplafond te verbinden aan de kwaliteit van die woning.

Verder dient deze maatregel ook gezien te worden in het geheel aan maatregelen om te zorgen voor een goed functionerende woningmarkt. Deze maatregel was dan ook om die reden aangekondigd in de brief van 22 februari 2019²⁷ als onderdeel van een pakket aan maatregelen voor de woningmarkt. De disbalans is dus niet een te hoog percentage sociale huur in Amsterdam en Utrecht.

Inzake de cijfers in Amsterdam en Utrecht over het percentage sociale huur gelden de volgende cijfers:

	Amsterdam		Utrecht	
	2015	2018	2015	2018
Gereguleerde huur	56%	51%	40%	34%
Geliberaliseerde huur	13%	18%	11%	15%
Doelgroep gereguleerde huur	54%	54%	43%	40%

Bron: WoON2015 en WoON2018

Daarnaast vragen voornoemde leden hoeveel actief woningzoekenden op de wachtlijst staan in Amsterdam en Utrecht. Deze leden vragen tevens hoeveel scheefwoners in een sociale huurwoning zitten in Amsterdam en Utrecht. Verder vragen de leden van de VVD-fractie hoeveel van de actief woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht al een woning hebben in Amsterdam en Utrecht. Deze leden vragen tevens hoeveel van de actief woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht nog geen woning hebben in Amsterdam en Utrecht, maar wel een baan hebben in Amsterdam en Utrecht. De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel woningzoekenden op de wachtlijst staan in Amsterdam en Utrecht die nog geen woning hebben en geen baan hebben in Amsterdam en Utrecht. Deze leden vragen tevens hoeveel woningzoekenden op de wachtlijst staan in Amsterdam en Utrecht die niet woonachtig zijn in Nederland.

Binnen de gebruikelijke systematiek van de woonruimteverdeling is niet exact aan te geven hoeveel woningzoekenden er op de wachtlijst voor een bepaalde gemeente staan. Woningzoekenden bouwen vaak wachttijd of inschrijftijd op om daarna pas op woningen te reageren. Ook kunnen woningzoekenden uit andere gemeenten reageren op woningen in Amsterdam en/of Utrecht. Momenteel zijn er gesprekken gaande tussen het CBS en Woningnet om deze informatie structureel te gaan verzamelen.

Op basis van het WoON2018 is wel indicatief te schatten hoeveel goedkope respectievelijk dure scheefwoners er in de sociale voorraad in Amsterdam en Utrecht wonen. Op het niveau van COROP-gebieden kan

²⁷ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

ook een voorzichtige indicatie gegeven worden van verhuiscapaciteit huurders binnen de DAEB-doelgroep die zich hebben ingeschreven bij een woningcorporatie. Dat zegt echter nog weinig over hun activiteit, noch over de vraag van woningzoekenden van buiten de regio.

	Gemeente		COROP-gebied	
	Amsterdam	Utrecht	Groot-Amsterdam	Utrecht
Aantal huishoudens x 1.0000				
Dure scheefwoning in corporatiewoning	22	6	27	21
Goedkope scheefwoning in corporatiewoning	7	8	36	27
Bij een corporatie ingeschreven woningzoekende huurders onder de inkomensgrens sociale huur, woonachtig in de betreffende COROP-regio.	n/a	n/a	17	10

Bron: WoON2018.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister dat 13.900 huurwoningen in Nederland zullen overgaan van de geliberaliseerde huursector naar de sociale huursector, waarvan 10.000 huurwoningen in Amsterdam. Zij vragen wat het effect zal zijn op het aanbod en de prijzen van middenhuurwoningen in Amsterdam, aangezien het huidige Amsterdamse college nog geen enkel groot bouwplan heeft rond gekregen.

Uiteraard kunnen er middenhuurwoningen terugvallen naar het gereguleerde segment door het ontwerpbesluit. Een deel van de woningen die terugvallen in het gereguleerde segment zijn ook bereikbaar voor middeninkomens, omdat deze door private verhuurders worden verhuurd. Private verhuurders zijn namelijk niet gebonden aan de DAEB-inkomensgrenzen zoals woningcorporaties. Wel kan het zijn dat door het terugvallen van deze woningen in het gereguleerde segment het niet langer lonend is voor private verhuurders om de woning aan te houden voor de verhuur. Daarmee kan het zijn dat woningen worden verkocht. Ik blijf mij voorts inzetten voor het stimuleren van meer middenhuur. Ik verwacht dan ook niet dat er uiteindelijk minder aanbod zal komen van middenhuurwoningen in Amsterdam.

De leden van de VVD-fractie concluderen dat de invoering van de WOZ-cap zal leiden tot een grote daling van de huurinkomsten van particuliere verhuurders. Deze leden willen weten of ik in kaart heb gebracht wat het effect is voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen.

Inzake de huurinkomsten van verhuurders is het niet mogelijk om in kaart te brengen wat het effect is op de verduurzaming van particuliere huurwoningen.

Verduurzaming vergt namelijk investeringen waarvoor elke particuliere verhuurder zijn eigen afweging maakt. Enerzijds zullen geringere huurinkomsten niet bijdragen aan de beschikbare financiële middelen bij verhuurders om investeringen te kunnen uitvoeren. Anderzijds zullen investeringen in verduurzaming kunnen leiden tot meer huurinkomsten; een beter energielabel leidt immers tot een hogere maximale huurprijs. Daarbij geldt dat een verhuurder bij investeringen in verduurzaming kan worden ondersteund met de Regeling Vermindering Verhuurderheffing en diverse subsidies zoals de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen.

Met mijn brief van 18 maart 2021²⁸ heb ik diverse stappen aangekondigd ter uitwerking van de huurregelgeving voor het Klimaatakkoord (Kamerstuk 32 813, nr. 193). Bij die stappen zal ik de positie van de private huursector in beeld brengen. Het volgend kabinet kan dan rekening houden met deze positie bij besluitvorming over de huurregelgeving.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister dat er met verduurzaming nog steeds punten te verkrijgen zijn voor het puntenstelsel. Deze leden constateren dat woningen onder de 40m2 met een WOZ-cap en een energielabel A, nog steeds niet boven de liberalisatiegrens komen en er daarmee geen stimulans is voor eigenaren om te investeren in verduurzaming. De leden van de VVD-fractie vragen of dit het gewenste effect is dat ik wil bereiken. Deze leden vragen ook of dit effect eventueel zou kunnen worden gecompenseerd. Zij vragen tevens hoe dit effect rijmt met de beantwoording dat woningen met verduurzaming nog steeds kunnen worden geliberaliseerd.

Een woning met energielabel A beschikt over meer punten dan een woning met bijvoorbeeld energielabel G. Bij een meergezinswoning, zoals een appartement, is het verschil 32 punten. Dit komt overeen met een hogere maximale huurprijs van circa € 165 per maand. De hogere huurinkomsten na verduurzaming kunnen dus nog steeds een stimulans zijn, ook als de maximale huurprijs daarna niet uitkomt boven de liberalisatiegrens. Daarbij geldt dat een verhuurder bij investeringen in verduurzaming wordt ondersteund met diverse subsidies zoals de Regeling Vermindering Verhuurderheffing en de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording naar aanleiding van de vraag of de Landsadvocaat moet worden ingeschakeld en de berekening van Cushman en Wakefield over de schade van de WOZ-cap, dat de daling van de huurinkomsten wordt geschat op € 90 miljoen per jaar. Deze leden vragen waar de dekking voor de WOZ-cap is gevonden, aangezien voor de huurbevriezing ook naar dekking wordt gezocht. Deze leden vragen wat de netto contante waarde is van € 90 miljoen per jaar en of er wordt verwacht dat verhuurders mij aansprakelijk gaan stellen indien geen compensatie wordt geven. Deze leden vragen of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

Anders dan de leden van de VVD-fractie lezen is het niet zo dat de daling van de huurinkomsten wordt geschat op € 90 miljoen per jaar. Met mijn beantwoording ging ik in op de vraag van de leden van de VVD-fractie of de internetconsultatie ingebrachte berekening van de firma Cushman & Wakefield dat het waardeverlies door deze maatregel in de miljarden loopt, wordt onderschreven. Bij deze beantwoording maakte ik dan ook gebruik van de door Cushman & Wakefield gehanteerde berekeningsmethode, echter met de daarvoor te hanteren getallen zoals blijkend uit de ABF-rapportage «Maximering van WOZ-punten in het WWS». Bij deze berekeningsmethodiek moet echter ook rekening worden gehouden met het feit dat een huurprijs van een woning geliberaliseerd blijft bij de zittend huurder. Een daling van huurinkomsten kan daardoor pas optreden op het moment dat die huurder verhuist en de verhuurder de woning in ongewijzigde staat aanbiedt aan een volgende huurder.

Wat betreft het verstrekken van compensatie aan verhuurders wordt gewezen op het antwoord inzake de functie van het WWS en dat al bij invoering van de WOZ-punten is aangegeven dat er een evaluatie zou plaatsvinden waarbij diverse aspecten aan de orde zouden komen. Onder

²⁸ Kamerstukken 32 813 en 32 847, nr. 673.

meer werden aspecten aangegeven zoals de betaalbaarheid van het wonen, de maatvoering van het WOZ-aandeel in het stelsel en de aanwezigheid van voldoende huurruimte in de verschillende regio's, in het bijzonder in de regio's met een gespannen woningmarkt en waar de meeste investeringen in nieuwe huurwoningen nodig zijn, worden meegenomen. Gelet op de functie van het WWS die bij investeerders bekend mag worden geacht en deze aangekondigde evaluatie ligt het in de rede dat investeerders bij invoering in redelijkheid konden verwachten dat de puntentoekenning voor de WOZ-waarde zou kunnen worden gewijzigd.

Op dit moment heb ik geen cijfers van het aantal te verwachten rechtszaken die aangespannen zullen worden door verhuurders wiens rendement afneemt. Ik heb wel een reactie ontvangen waarin, bij ongewijzigde invoering van voorliggende maatregel, een gerechtelijke procedure wordt aangekondigd en een conceptdagvaarding ontvangen. Gelet hierop valt niet uit te sluiten dat een of meerdere rechtszaken zullen worden aangespannen. In het kader van een dergelijke rechtszaak zal het aan de eisende partij zijn om een vordering in te dienen.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat dat er een disbalans op de woningmarkt is die opgelost zou moeten worden door de invoering van de WOZ-cap. Deze leden constateren dat er 37.000 bestaande huurwoningen zijn die door deze maatregel worden getroffen. Deze leden constateren ook dat er 8 miljoen woningen zijn in heel Nederland en dat er dus een kleine groep is die door deze maatregel wordt getroffen. De leden van de VVD-fractie willen weten hoe voorgaande constatering rijmt met overweging 115 van het EHRM in het arrest Bitto/Slowakije.

De leden van de VVD-fractie geven aan te constateren dat de maatregel een effect heeft op 37.000 bestaande huurwoningen. Zoals aangegeven in de eerdere beantwoording heeft de maatregel echter een effect op twee categorieën van woonruimten: woonruimten die al geliberaliseerd zijn en woningen die gereguleerd zijn, maar wel zijn te liberaliseren. In totaal gaat het hier om circa 38.400 woningen.

	nu gelibera- liseerd	geregu- leerd maar te liberali- seren	totaal
corporaties	900	6.800	7.700
private huursector	13.900	16.800	30.700
totaal	14.800	23.600	38.400

In mijn eerdere beantwoording op voorgaande vragen heb ik aangegeven 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 maatregel is dan ook zodanig vormgegeven dat hij effect heeft op alle gevallen waarin een onevenredig hoog WOZ-puntenaandeel kan leiden tot ongewenste huurprijsliberalisatie en heeft dus geen betrekking op een specifieke groep.

In de door de leden van de VVD-fractie aangehaalde overweging uit het arrest Bittó/Slowakije oordeelt het EHRM dat de behartiging van een algemeen belang in zulke situaties vraagt om een eerlijke verdeling van de sociale en financiële lasten die daarmee gepaard gaan, die lasten kunnen niet worden opgelegd aan een bepaalde sociale groep. Het EHRM merkt daarbij op dat het voor dergelijke situaties onder meer relevant is hoe groot de groep is die door de maatregel wordt getroffen. In het voornoemde arrest was dit een hele kleine groep, namelijk 0,24% van alle bestaande huurwoningen.²⁹ De groep die door voorliggende maatregel getroffen wordt, is aanmerkelijk groter. Bovendien wordt de maatregel niet opgelegd aan één bepaalde sociale groep, maar is de maatregel van toepassing op alle verhuurders zoals ik ook hierboven heb aangegeven. In het arrest Bittó/Slowakije ging het om huiseigenaren die hun bezit hadden teruggekregen, nadat zij dit tijdens het communistische regime – al dan niet tegen vergoeding – hadden moeten afgeven aan de staat, en moesten dulden dat hun bezit was verhuurd tegen een door de staat vastgestelde huurprijs.³⁰ Ook mochten deze huiseigenaren hun verhuurde woningen niet verkopen aan een derde persoon, anders dan de huurder zelf.³¹

Daarnaast speelden in het arrest Bittó/Slowakije ook andere factoren een rol, zoals het feit dat door de staat was erkend dat tekortkomingen in het huurbeleid en huurregelgeving ertoe hadden geleid dat de regeling niet eerder was beëindigd in overeenstemming met het beoogde doel.³² Voorliggende maatregel treft kortom niet alleen een grotere groep verhuurders, maar verschilt wat betreft een aantal relevante factoren ook zeer met de feiten en omstandigheden in het aangehaalde arrest. Bovendien is het eveneens vaste rechtspraak dat het Nederlandse huurstelsel voldoet aan de eisen van artikel 1 van het EP.³³

Voorts wijzen de leden van de VVD-fractie op de COROP-regeling die in 2016 is ingevoerd om nieuw gebouwde woningen meer WOZ-punten te geven. Deze leden zien dat nieuw gebouwde woningen aangekocht door verhuurders, worden vrijgesteld van de WOZ-cap, maar verbouwde woningen aangekocht door verhuurders niet. De leden van de VVD-fractie vragen of hier sprake is van rechtsongelijkheid. Daarnaast vragen deze leden toe te lichten welk juridisch risico hieraan verbonden is. Zij vragen of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De leden van de VVD-fractie doelen met hun vraag kennelijk op de regeling die per 1 oktober 2016 in werking trad voor nieuwgebouwde kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Zoals is aangegeven in de nota van toelichting bij dat besluit, is die maatregel gericht op het verder bevorderen van totstandkoming van een middenssegment in de huur.³⁴ De maatregel richt zich daarbij specifiek op de twee regio's waar de grootste behoefte is aan dit soort type woningen. Tegelijkertijd is ook voorzien in een regeling voor verbouwde woningen. Hiervoor is uitdrukkelijk opgenomen dat ook een verbouwde woning kan worden beschouwd als nieuwbouwwoning mits deze woning door de verbouwing over een energieprestatie is gaan beschikken gelijk aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. Ik ben dan ook van oordeel dat hier geen sprake is van rechtsongelijkheid.

²⁹ Zie EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 16 (Bittó/Slowakije).

³⁰ Zie EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 7–12 (Bittó/Slowakije).

³¹ Zie EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 13 (Bittó/Slowakije).

³² Zie EHRM 28 januari 2014, ECLI:CE:ECHR:2014:0128JUD003025509, par. 115 (Bittó/Slowakije).

³³ Zie o.a. HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:109.

³⁴ Stb. 2016, 344.

Voorts is niet het moment van aankoop van de woning van belang voor de vraag of de woning onder de COROP-regeling valt, zoals de leden van de VVD-fractie suggereren, maar het moment waarop de woning bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd. Dit geldt zowel voor nieuwgebouwde als verbouwde woningen. Wanneer een verhuurder een verbouwde woning aankoopt die in de kalenderjaren 2015 tot en met 2022 is verbouwd waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen, valt deze woning evengoed onder de COROP-regeling. Aangezien verbouwde woningen, mits deze aan de daarvoor gestelde voorwaarden voldoen, ook onder de COROP-regeling kunnen vallen, zie ik geen reden om te kunnen stellen dat deze groep verhuurders per definitie ongelijk wordt behandeld. Wel zal ik in de vaste toelichting op bijlage I verduidelijken wanneer de COROP-regeling eveneens van toepassing is op verbouwde woningen.

De leden van de VVD-fractie zien in de beantwoording dat wanneer een woning een door de overheid opgelegde huurprijs krijgt, die niet marktconform is maar 40% lager. Deze leden zien tevens dat deze woning een door de overheid opgelegde groep kandidaat huurders krijgt waaruit particuliere verhuurders moeten kiezen. Deze leden zien dus dat de overheid particuliere verhuurders een DAEB-taak oplegt (Dienst Algemeen Economisch Belang). De leden van de VVD-fractie willen weten of particuliere verhuurders dan ook toegang krijgen tot dezelfde staatssteun als corporaties. Deze leden willen tevens weten hoe het geen toegang geven tot dezelfde staatssteun als corporaties zich verhoudt tot het anti-discriminatiebeginsel (artikel 20 EU kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst). Ook vragen deze leden of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

In reactie op de stellingname van de leden van de VVD-fractie dat particuliere verhuurders een DAEB-taak wordt opgelegd, omdat deze groep een door de overheid bepaalde groep kandidaat huurders krijgt opgelegd, wil ik er allereerst op wijzen dat de toewijzingsregels, zoals de toewijzing aan de DAEB-doelgroep en de vrije toewijzingsruimte en de regels over passend toewijzen, waarop de voornoemde leden naar ik meen doelen, niet van toepassing zijn op particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders kunnen hun woning dus aan een ieder verhuren, maar moeten zich daarbij wel aan de maximale huurprijs houden als de woning valt in het gereguleerde segment. Ook andere vereisten die aan woningcorporaties worden gesteld in het kader van hun DAEB-taak, zoals regels over passend toewijzen en de begrenzing van hun werkgebied tot werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting, zijn niet van toepassing op particuliere verhuurders die woningen verhuren in het gereguleerde segment. Aangezien uit het voorgaande volgt dat particuliere verhuurders geen DAEB-taak uitoefenen, is hier geen sprake van een ongelijke behandeling van particuliere verhuurders ten opzichte van woningcorporaties en zie ik geen reden om hen dezelfde staatsteun te geven als woningcorporaties.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat het effect voor particuliere verhuurders te beperkt is om met hun hypotheek in problemen te komen, aangezien hun hypotheek een lagere «loan-to-value» hebben. Deze leden vragen hoe ik verwacht dat banken zullen reageren als hun huurinkomsten hard dalen. Deze leden vragen of ik verwacht dat de banken dit zullen zien als een breuk van het hypotheekcontract en hun hypotheek opeisen, met als gevolg dat huurwoningen moeten worden verkocht, particuliere verhuurders failliet gaan en huurders op straat komen te staan. Zij willen weten of ik deze effecten in

kaart heb gebracht. Tevens vragen zij of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met DNB.

Bij het aanvragen van een (buy-to-let) hypotheek wordt gekeken naar de financiële positie van de klant op het moment van aanvraag. Gedurende de looptijd van het krediet kan de financiële positie van de klant wijzigen. Een daling van de waarde van het vastgoed of van de huurinkomsten kan voor de kredietverstrekker aanleiding vormen om de kredietwaardigheid van de klant opnieuw te beoordelen. Hoewel dit niet kan worden uitgesloten, vormt een wijziging in de financiële situatie van de klant op zichzelf doorgaans geen reden voor kredietverstrekkers om direct de hypotheek op te eisen. Dit kan uiteraard veranderen als niet meer aan de betalingsverplichting wordt voldaan, bijvoorbeeld als gevolg van een daling in huurinkomsten. Het bovenstaande antwoord is afgestemd met De Nederlandsche Bank (DNB). Zoals uitgelegd in de beantwoording van de eerste schriftelijke inbreng hanteren kredietverstrekkers voor buy-to-let hypotheek strengere voorwaarden dan voor reguliere consumenten hypotheek, waardoor verhuurders minder risico lopen dat zij bij een eventuele waardedaling of terugval in inkomsten niet meer aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen. Daarnaast geldt dat een gedwongen verkoop van de woning er doorgaans niet voor zorgt dat huurders op straat komen te staan. Koop breekt immers geen huur. Hierdoor zie ik geen meerwaarde in het in kaart brengen van mogelijke effecten.

De leden van de VVD-fractie verwijzen naar een voorbeeld uit de conceptdagvaarding van mr. Van Trigt namens de stichting Fairhuur. Zij zien dat ondanks dat de huurwoning niet zo'n zware hypotheek heeft als een koopwoning, dat bij 50% hypotheek er al een probleem is. De leden van de VVD-fractie vragen dan ook hoe dit probleem wordt opgelost.

Zoals hiervoor al aangegeven, is het voorzienbaar dat het WWS bij gelegenheid wordt gewijzigd om de functie daarvan de borgen en was het voorzienbaar voor verhuurders dat de puntenwaardering voor de WOZ-waarde zou worden geëvalueerd hetgeen kon leiden tot wijziging van de puntenwaardering. Het is een eigen beslissing van partijen om te investeren in huurwoningen en hoe dat te financieren, rekening houdende met mogelijke wijzigingen van regelgeving. Ik ga ervan uit dat betrokken verhuurders met problemen zelf bezien of en hoe zij kunnen voorzien in hun problemen.

Voorts constateer ik dat in een aantal vragen van de leden van de VVD-fractie wordt verzocht om de beantwoording daarvan af te stemmen met de Landsadvocaat. Mijn verantwoordelijkheid als Minister brengt mee dat ik telkens een eigen afweging maak voor welke gevallen ik de Landsadvocaat inschakel. In dit specifieke geval heb ik, gelet op de aankondiging dat een gerechtelijke procedure wordt gestart als de maatregel ongewijzigd in werking treedt en de binnengekomen conceptdagvaarding, aanleiding gezien om in overleg te treden met de Landsadvocaat. Omdat een aantal van de door de leden gestelde vragen verband houden met de aankondiging van een gerechtelijke procedure heb ik in dit geval ook de beantwoording van die vragen betrokken bij mijn overleg met de Landsadvocaat.

Inbreng CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie vragen wat het gevolg is voor huurwoningen in het betaalbare segment. Deze leden vragen of ik ook het risico zie dat meer woningen zullen worden verkocht in plaats van verhuurd. Zij vragen

wat de concrete verwachting is voor het aantal betaalbare huurwoningen die verkocht worden in plaats van verhuurd.

De verwachting is dat de huurwoningen in het betaalbare segment behouden blijven en zullen toenemen. Het effect van de maatregel is immers dat het puntenaantal van een deel van de huurwoningen zal worden teruggebracht. Dit betekent dat een deel van die woning niet meer kan worden verhuurd in het geliberaliseerde huurprijssegment. Een verhuurder kan ervoor kiezen om de woning na het vertrek van de zittende huurder te verkopen waarbij de nieuwe de eigenaar de woning zelf gaat bewonen. Ik kan niet voorspellen in hoeveel gevallen dit zal gebeuren. Overigens zet ik in op een reeks van maatregelen voor betaalbaarheid, toegankelijkheid en het voorkomen van excessen. Naast het voorliggende ontwerpbesluit gaat het hierbij bijvoorbeeld om een woningbouwprogramma van 2 miljard euro, de maximering van de huurprijsstijging in de vrije sector en de opkoopbescherming.

Verder lezen de leden van de CDA-fractie dat de huurderiving voor particulieren wordt geschat op 90 miljoen per jaar. Zij vragen hoeveel marktwaaarde deze huurstroom vertegenwoordigt. Ook vragen zij hoeveel minder investeringskracht dit betekent voor beleggers die moeten bouwen en welke gevolgen dit heeft voor de bouw van betaalbare middenhuur.

Ik acht van belang of er voldoende investeringskracht aanwezig is voor de uitdagingen op de woningmarkt. Met het oog daarop heb ik in mijn brief van 17 september 2019³⁵ naast de maximering van het WOZ-puntenaandeel een reeks aan maatregelen aangekondigd, zoals een woningbouwprogramma van 2 miljard euro om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls wordt een groot deel gebruikt voor de realisatie van betaalbare woningen. Er zijn middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van 51.021 woningen, waarvan 65% in het betaalbare segment. Ook bij de tweede tranche van de woningbouwimpuls is er ruim baan voor betaalbare woningen (44.666 woningen in totaal, waarvan 67% betaalbaar).

Verder zijn in de Wet maatregelen middenhuur de mogelijkheden verduidelijkt om schaarse middenhuurwoningen toe te wijzen aan mensen met een middeninkomen. Daarnaast is de markttoets voor drie jaar opgeschort, waardoor woningcorporaties makkelijker huizen kunnen bouwen voor onder anderen mensen met middeninkomens.³⁶ De betaalbaarheid van middenhuurwoningen wordt vervolgens ook gestimuleerd met de aangekondigde maximering van de huurverhogingen in de vrije sector op inflatie +1 procentpunt. Daarbij komt dat woningen tot 40 m² die tot en met het 2022 worden gebouwd in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht zullen worden uitgezonderd. Dit betekent dat voor deze woningen het WOZ-puntenaandeel in het WWS niet wordt gemaximeerd op 33%.

De leden van de CDA-fractie vragen wat het effect is van de uitvoering van aangenomen motie Beckerman cs.³⁷ over het bevriezen van huren op de invoering van de WOZ-cap. Deze leden vragen in hoeverre de investeringsbereidheid afneemt door deze motie, het wetsvoorstel maximale huurprijsstijgingen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor (institutionele) beleggers.

³⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 555.

³⁶ Kamerstukken 32 847 en 29 453, nr. 700

³⁷ Kamerstuk 35 488, nr. 13.

Bij het invoeren van maatregelen die gericht zijn op het betaalbaar houden van de bestaande voorraad, wordt gekeken naar het effect van de maatregel tezamen met andere reeds bestaande maatregelen. Daarbij weeg ik ook af of deze voldoende ruimte laten aan investeerders om te blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de woonkwaliteit. Voor de reeds aangekondigde maatregelen voorziet ik voldoende investeringsruimte. Zo heb ik voor de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 8% Brink onderzoek laten doen naar de effecten van deze verhoging op de realisatie van nieuwbouw. De hoofdconclusie van het rapport³⁸ is dat de balans- en beleggingswaarden van beleggers weliswaar dalen als gevolg van het verhogen van de overdrachtsbelasting, maar dat de huidige woningmarkt dusdanig gespannen is dat niet wordt verwacht dat beleggers investeringen in woningen gaan mijden. Om verhuurders tegemoet te komen voor de huurbevriezing en hun investeringscapaciteit te ondersteunen, maakt het kabinet structureel € 200 miljoen vrij om hierin te voorzien. Voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders zal de tegemoetkoming via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing worden vormgegeven. Voor kleinere particuliere verhuurders onderzoek ik hoe dit kan worden uitgewerkt. De uitvoering van de motie van het lid Beckerman³⁹ heeft geen effect op de invoering van de cap op de WOZ.

Voorts zien de leden van de CDA-fractie een tegenstrijdigheid in de voorgenomen WOZ-cap. Zo is het mogelijk dat bij woningen die dicht tegen de 142 punten aan zitten een investering in duurzaamheid en wooncomfort kan leiden tot een overschrijding van de grens van 142 punten, waarna vervolgens een sterke verlaging van het aantal punten komt als gevolg van de WOZ-cap op 33%. Per saldo kan deze woning dus na investeringen minder WWS-punten hebben dan daarvoor. Deze leden vragen of ik deze tegenstrijdigheid erken en wat ik bereid ben hieraan te doen. Zij vragen tevens of ik het risico zie dat particuliere verhuurders of corporaties tot uitstel of zelf tot afstel komen van vaak noodzakelijke verduurzaming en/of comfortverbetering.

De door de leden van de CDA-fractie aangegeven situatie kan zich alleen voordoen als de volgende aspecten tegelijkertijd aan de orde zijn:

- weinig punten door een slecht 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 door het betere energielabel én ook dan een WOZ-aandeel met de nieuwe puntentelling van meer dan 33%.

Ter illustratie hiervan de volgende voorbeelden:

Voorbeeld 1: Verbetering van label G naar label E (meergezinswoning)

Woning voor verbetering		
Puntenonderdeel	Punten	aandeel
punten energielabel G	0	0%
punten WOZ	55	39%
overige WWS-punten	85	61%
TOTAAL	140	100%

³⁸ Kamerstukken 32 847 en 29 453, nr. 700.

³⁹ Kamerstuk 35 488, nr. 13.

Woning na woningverbetering naar label E				
Huidige waarderingsmethode			Waardering door aftopping WOZ-puntenaandeel	
puntenonderdeel	punten	aandeel	Punten	aandeel
punten energielabel E	5	3%	5	3%
punten WOZ	55	38%	55	38%
overige WWS-punten	85	59%	85	59%
TOTAAL	145	100%	134	100%

Toelichting voorbeeld 1:

De woning wordt maar beperkt verbeterd. Door het betere energielabel E stijgt het puntenaantal van 0 naar 5 punten. Het puntenaantal neemt toe van 140 naar 145. Hierdoor wordt het WOZ-puntenaandeel gemaximeerd op 33%. De woning krijgt dan 134 punten door het effect van de maximering van het WOZ-puntenaandeel punten.

Voorbeeld 2: verbetering van label G naar label C (meergezinswoning)

Woning voor verbetering			
Puntenonderdeel	Punten	aandeel	
punten energielabel G	0	0%	
punten WOZ	55	39%	
overige WWS-punten	85	61%	
TOTAAL	140	100%	

Woning na woningverbetering naar label C				
Huidige waarderingsmethode			aftopping WOZ-puntenaandeel	
puntenonderdeel	punten	aandeel	Punten	aandeel
punten energielabel C	15	10%	15	10%
punten WOZ	55	35%	49	33%
overige WWS-punten	85	55%	85	57%
TOTAAL	155	100%	149	100%

Toelichting voorbeeld 2:

Door het betere energielabel stijgt het puntenaantal van 0 naar 15 punten. Het puntenaantal neemt toe van 140 naar 149 punten. Het WOZ-puntenaandeel bedraagt 33% maar het puntenaantal maakt huurprijsliberalisatie mogelijk.

In algemene zin zie ik dan ook geen tegenstrijdigheid. De aangegeven voorbeelden geven juist aan dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel kan leiden tot meer verduurzaming. Ik ben van mening dat een verhuurder vooraf het effect kan bepalen van zijn investeringen op de te vragen huurprijs en op basis daarvan zijn keuze kan maken.

Ten behoeve van de uitvoering van het Klimaatakkoord heeft het kabinet al diverse financiële instrumenten beschikbaar gesteld zoals subsidie. Waar mogelijk zal ik de komende periode de nodige stappen zetten gericht op maatregelen ter stimulering van de noodzakelijke verduurzaming. Het zal aan een volgend kabinet zijn om vervolgens te komen tot besluitvorming over de nodige maatregelen.

De leden van de CDA-fractie merken verder op dat steeds meer partijen de WWS-punten, al dan niet gedeeltelijk, willen doortrekken naar de vrije sector. Zij vragen wat de invoering van de WOZ-cap betekent voor deze verdere regulering van de vrije huursector. Ook vragen zij of ik bereid ben te onderzoeken wat de mogelijke invoering van de WOZ-cap betekent voor het doortrekken van de WWS-punten naar de vrije huursector.

In reactie op deze vraag van de leden van de CDA-fractie wil ik wijzen op mijn brief aan de Tweede Kamer van 17 februari jl.⁴⁰ over «woonkansen voor mensen met een middeninkomen». Conform het verzoek van de heer Smeulders van GroenLinks geef ik daarin aan dat ik heb onderzocht of de huidige liberalisatiegrens reëel is en wat een eventuele verhoging en verlaging van de liberalisatiegrens zou betekenen. Gelet op de motie van het lid Van Eijs⁴¹ zal ik voorts nog mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector onderzoeken en de gevolgen van de verschillende mogelijkheden.

Inbreng SP-fractie

De leden van de SP-fractie vragen de regering om te garanderen dat het landelijk aantal van 23.100 woningen, die nu in de sociale huursector vallen maar geliberaliseerd kunnen worden, te behouden in de sociale huursector.

De voorgenomen maatregel leidt ertoe dat een deel van de betrokken woonruimten een maximale huurprijs zullen krijgen onder de liberalisatiegrens. Verhuurders kunnen kiezen voor de mogelijkheid om een hoger puntenaantal te realiseren door bijvoorbeeld te kiezen voor een investering in verduurzaming. Daarnaast is er de mogelijkheid dat een verhuurder ervoor kiest om de woning te verkopen waarna de woning door de nieuwe eigenaar gebruikt wordt voor eigen bewoning. Ik kan dus geen garantie afgeven. Dit laat onverlet dat ik voldoende betaalbare huurwoningen van belang vind. Ik zorg hiervoor met diverse maatregelen zoals de budgettaire impuls voor de woningbouw: met een woningbouwimpuls van 1 miljard euro, en de impuls van 1 miljard euro voor het aanjagen van de bouw via een vermindering van de verhuurderheffing.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of huurders van deze woningen meteen na inwerkingtreding een huurverlaging krijgen. En zo nee, hoe deze huurders er proactief van op de hoogte kunnen worden gesteld, zodat zij geen huurverlaging mislopen.

De 23.100 woningen waarnaar de leden van de SP-fractie verwijzen zijn woningen waarvan de huurprijs die momenteel geliberaliseerd kan worden gezien het puntenaantal. De verhuurder brengt echter een beduidend lagere huurprijs in rekening dan de maximale huurprijs. De ABF-rapportage «Maximering van WOZ-punten in het WWS» geeft aan dat de gemiddelde huurverlaging bij deze woningen praktisch nihil is. In individuele gevallen waar wel een huurverlaging aan de orde is, zal dat geen huurverlaging zijn die van rechtswege plaatsvindt. Huurverlaging kan wel plaatsvinden na overeenstemming daarover tussen de huurder en verhuurder. Indien een verhuurder niet instemt met een door de huurder voorgestelde huurverlaging, kan de huurder zich wenden tot de huurcommissie.

De Woonbond is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Hierdoor is de Woonbond in staat gesteld om de bij hun

⁴⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 724.

⁴¹ Kamerstuk 35 488, nr. 15

aangesloten huurders en huurdersorganisatie over het ontwerpbesluit proactief 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.woningmarktbeleid.nl en www.huurcommissie.nl. Ook wordt de huurprijscheck van de huurcommissie aangepast naar aanleiding van de nieuwe regelgeving.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of ik bereid ben om de huurprijzen van woningen die pas bij een nieuwe verhuring terugvallen in het gereguleerde segment, per 1 oktober (inwerkingtreding) te verlagen.

Bij de aangegeven 14.800 woningen gaat het om woningen die thans zijn verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs, met een puntenaantal dat deze huurprijsliberalisatie mogelijk maakt. Gelet op de verwachtingen die de huidige huurder en verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs konden hebben, ben ik niet bereid om een huurverlaging te verplichten voor deze huurder. Deze huurder kon immers redelijkerwijze bij aanvang van de huurovereenkomst kennis hebben van deze liberalisatie. De verhuurder kon redelijkerwijs bij aanvang van de huurovereenkomst ervan uitgaan dat de huurprijs bij de zittende huurder geliberaliseerd zou blijven, ook bij een verlaging van het puntenaantal.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie hoeveel niet-DAEB-woningen terug zullen vallen in de DAEB-tak als de WOZ-waarde geheel uit het huurpuntenstelsel wordt genomen. Deze leden zien graag een berekening tegemoet, aangezien met voorliggend besluit slechts 900 woningen zullen «terugvallen». Ook vragen zij of ik het met de leden van de SP-fractie eens ben dat voorliggend besluit een te gering effect heeft op de hoge huren die worden gevraagd in het hele land en dat een verdere beperking van het aandeel WOZ-waarde in het huurpuntenstelsel niet gerechtvaardigd zou zijn.

Het voorliggend ontwerpbesluit komt voort uit de conclusie uit de evaluatie dat het WWS met de waardering voor de WOZ-waarde in zijn algemeen goed functioneert. Er is dan ook geen berekening gemaakt waarbij de WOZ-waarde in het geheel geen onderdeel meer uitmaakt van het WWS. Wel bleken er disbalansen te zijn die aanleiding vormden om een maximum WOZ-puntenaandeel te overwegen. Gezien deze disbalansen heb ik in de brief van 22 februari 2019⁴² aangegeven een maximum aandeel te overwegen van circa 1/3.

ABF heeft vervolgens berekeningen uitgevoerd om de effecten te bepalen van het maximaliseren van het WOZ-puntenaandeel bij verschillende percentages rond 1/3. Deze berekeningen zijn opgenomen in het rapport «Maximering van WOZ-punten in het WWS». Daarin is aangegeven wat de effecten zouden zijn van een maximalisatie op een lager aandeel dan circa 1/3, namelijk op 30% en 25%. Een dergelijke maximalisatie betekent dat het aantal geliberaliseerde huurwoningen bij corporaties zou afnemen met respectievelijk circa 1200 en 2400 woningen, zie ook de tabel hieronder. ABF heeft daaraan geen significant lagere huur kunnen verbinden. Het gaat dus om huurwoningen met een huur die gemiddeld niet veel hoger is dan de liberalisatiegrens.

⁴² Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470.

Aantal geliberaliseerde huurwoningen corporaties	Effect maximering WOZ-puntenaandeel op		
	33%	30%	25%
97.400	900	1.200	2.400

De stelling van de leden van de SP-fractie dat er hoge huren worden gevraagd bij woningcorporaties in het hele land deel ik niet. Voor woningcorporaties gelden onder andere toewijzingsregels, zoals toewijzing aan de DAEB-doelgroep en de vrije toewijzingsruimte en de regels over passend toewijzen. Wat betreft de verplichting om woningen passend toe te wijzen, zijn woningcorporaties verplicht om jaarlijks aan ten minste 95% van de huishoudens een passende woning toe te wijzen, mits zij met hun huidige inkomen recht hebben op huurtoeslag. Dit is een woning met een kale huur onder de betreffende aftoppingsgrens. Voorts geldt in zijn algemeenheid voor woningcorporaties dat zij hun woningen verhuren voor een huurprijs die gemiddeld circa 70% bedraagt van de maximale huurprijs.

De hoogte van de huren bij corporaties dient voorts gezien te worden in het licht van de disbalans tussen de maatschappelijke opgaven en middelen bij corporaties. Lagere huren bij corporaties zal deze disbalans vergroten. Het is aan een volgend kabinet hoe in deze disbalans moet worden voorzien. Overigens worden door de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen de huren van circa 260.000 huurders met een lager inkomen en een hoge huur verlaagd. Ik ben hiervoor corporaties tegemoet gekomen zodat zij kunnen voorzien in hun maatschappelijke opgaven.

Tot slot bevreemdt het de leden van de SP-fractie dat er geen actueel overzicht bestaat 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, zoals de regering heeft geantwoord op vragen van de SP-fractie. Deze leden vragen alsnog onderzoek te doen naar deze gegevens.

Ik ben bereid om te zorgen voor steeds zo actueel en compleet mogelijke overzichten met gegevens van de woningmarkt. Het is daarbij onvermijdbaar dat het proces van gegevensverzameling en bewerking voortdurend zal leiden tot overzichten van eerdere tijdvakken. Daarnaast is het onvermijdbaar dat nieuw opkomende vragen en/of niet beschikbare informatie leidt tot beperkingen in de te produceren overzichten. Momenteel is de planning om met het WoON2021 te komen tot zo compleet mogelijke overzichten in het voorjaar van 2022. Daarnaast is het de planning dat voor de corporatiesector elk najaar overzichten beschikbaar komen over de stand van zaken per 1 juli; dus een eerstvolgend overzicht in het najaar van 2021. Bij het samenstellen van deze overzichten zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de informatiebehoefte van de Tweede Kamer, waaronder die van de leden van de SP-fractie.