

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 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 voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering)

Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het Voorhang ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering). Zij hebben nog enkele vragen.

Conclusies op basis van de evaluatie

De leden van de VVD-fractie zien dat de Minister stelt dat in buurten met toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers hogere woningprijzen gelden. Deze leden willen weten of de Minister kan aangeven of dit een correlatie of een causaal effect betreft?

De leden van de VVD-fractie zien dat er gesproken wordt over extreme uitschieters. De leden van de VVD-fractie willen weten of er een onderzoek is naar de verhouding van huurprijzen van deze categorieën huurprijzen. Een dergelijk onderzoek kan namelijk aantonen dat de particuliere verhuurder extreme huurprijzen vraagt.

Effecten van de maatregel

De leden van de VVD-fractie concluderen dat deze maatregel zal zorgen voor een daling van het aantal middenhuurwoningen. Zij vragen zich af waarom de Minister hiervoor kiest, terwijl er juist meer middenhuurwoningen nodig zijn?

De leden van de VVD-fractie concluderen ook dat deze maatregel voor een terugval van vrijesectorhuurwoningen naar het gereguleerde segment in Amsterdam en andere grote steden zorgt. Juist in die grote steden is er al een overschot aan gereguleerde huurwoningen t.o.v. het aandeel bewoners dat is aangewezen op de gereguleerde huurmarkt. Deze leden vragen waarom de Minister mee gaat met het beleid van het Amsterdamse college om schaarse middenhuurwoningen op te offeren voor het gereguleerde segment?

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

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

De leden van de VVD-fractie zien dat huurders van gereguleerde huurwoningen met liberalisatiepotentie door deze maatregel omlaag gaan 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 de Minister dit wenselijk acht, en welke juridische grond hier voor is?

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 de Minister in kaart heeft gebracht welke consequenties dit heeft voor de verduurzamingsopgave van deze huurwoningen?

De leden van de VVD-fractie concluderen dat maatregel in veel gevallen kan leiden tot een waardedaling van het vastgoed en terugval in huurinkomsten. Deze leden willen weten of de Minister in kaart 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?

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

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe de Minister het cumulatieve effect van deze maatregel beziet 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%?

De leden van de VVD-fractie willen weten of de Minister 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?

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?

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe de Minister verklaart dat deze maatregel er toe 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 o.b.v. het puntenstelsel? Acht de Minister dit wenselijk?

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe de Minister verklaart dat deze maatregel er toe kan leiden dat huurwoningen met minder WWS-punten voor de kwaliteit van een woning o.b.v. objectieve elementen (niet-WOZ) een hogere maximale huur krijgen dan woningen met meer objectieve WWS-punten? Acht de Minister dit wenselijk?

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? Is de Minister bereid deze verhuurders – waaronder particulieren die voor hun pensioen sparen in stenen – te compenseren?

Overig

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

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom de Minister niet kiest voor het uitzonderen van bestaande huurcontracten?

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom de Minister niet kiest voor het pas toepassen van de maximering bij eigendomsmutatie?

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe de maatregel zich verhoudt tot het principe van een betrouwbare overheid?

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? Zo niet, vindt de Minister het niet ongepast dat er met twee maten wordt gemeten?

De leden van de VVD-fractie willen weten waarom de Minister niet kiest voor een overgangsregeling, conform de aanpassing van het WWS in 2015?

Advies en consultatie

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 de Minister dit getal kan bevestigen en dat dus de WOZ-cap met name in Amsterdam gevolgen heeft. Daarbij willen deze leden weten ook weten of de Minister kan bevestigen dat 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? Kan de Minister bevestigen dat het landelijk gemiddelde destijds 25% was?

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Minister stelt 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 de Minister tot dat oordeel komt gezien het feit dat het gemiddelde percentage in Amsterdam (met name in sommige wijken) veel hoger lag.

De leden van de VVD-fractie zien in de internetconsultatie dat een aantal insprekende partijen hebben gewezen op strijd met artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM. Deze leden missen een uitgebreide reactie en zouden graag een advies willen van de Landsadvocaat om toekomstige procedures te voorkomen.

De leden van de VVD-fractie zien in de internetconsultatie dat de firma Cushman & Wakefield een berekening heeft gemaakt dat het waardeverlies van onroerend goed door deze maatregel in de miljarden loopt. 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».

Inbreng CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het Besluit maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering. Zij waarderen de inzet van de Minister om de huursector betaalbaar en gezond te maken. Deze leden hebben nog enkele vragen.

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. Beamt de Minister dat deze maatregel eigenlijk alleen voor Amsterdam gaat gelden, zo vragen deze leden.

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. Erkent de Minister dit probleem, zo vragen deze leden. Wat is zij bereid hieraan te doen? Is de Minister het met de leden van de CDA-fractie eens dat dit de energietransitie in deze woningen (in met name Amsterdam) tot stilstand dreigt te vallen?

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister 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. Is de Minister het met de CDA-fractie eens dat er juist maatregelen genomen moeten worden voor de gemeente Amsterdam om middenhuur te stimuleren?

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister of de WOZ-cap alleen particulieren treft, aangezien de woningcorporaties voornamelijk onder de liberalisatiegrens huren? Onder welke omstandigheden treft dit besluit wel de woningcorporaties? Wat zijn de gevolgen van dit besluit voor de vrije toewijzingsruimte van woningcorporaties?

De leden van de CDA-fractie hebben een vraag over de invoeringsdatum van het voorgestelde besluit. Het proces rondom de huuraanpassingen vindt normaal gesproken plaats van oktober tot juli. Kan de Minister haar licht laten schijnen over een mogelijke invoeringsdatum van 1 oktober 2021 van dit besluit, aangezien dit een natuurlijk moment is?

Inbreng D66-fractie

De leden van de D66 fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel tot maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering. Zij hopen dat deze maatregel bijdraagt aan betere betaalbaarheid in krappe gebieden. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie lezen dat woningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment met 110 punten buiten de puntentoekenning 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?

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

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? Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie op welke manier huurders duidelijk inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel punten de woning

bij aanvang waard is, of op welke wijze worden zij verwezen naar methodes om dit te controleren?

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?

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 leden van de D66-fractie vragen welk aandeel van de betreffende 23.100 woningen momenteel onder de maximale huurprijs wordt verhuurd? 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 terecht komt?

Inbreng fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks hebben kennisgenomen van het voorliggende ontwerpbesluit om het aandeel van de WOZ-waarde in de woningwaardering te maximeren. Met dit voorstel wordt de factor van de WOZ beperkt tot 33 procent. Deze leden zijn op zichzelf blij met het beperken van de WOZ waarde in het WWS. Deze leden hebben echter nog wel een aantal vragen. Zo vragen zij zich af of de voorgestelde maatregel wel voldoende effect heeft voor gevallen met schrijnend hoge huren? Klopt het beeld van de aan het woord zijnde leden dat in deze gevallen de voorgestelde wijziging geen effect zal hebben? Kan de regering nader toelichten waarom voor deze groep huurders geen regeling wordt getroffen?

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 (maximale huurprijs bij 142 punten is momenteel € 740). 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. Graag ontvangen deze leden een reactie hierop van de regering.

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. Graag ontvangen deze leden een reactie op dit voorstel en horen zij hoe de regering de andere percentages die zijn voorgesteld heeft gewogen.

Inbreng SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het ontwerpbesluit om te komen tot een «maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering». De leden van de SP-fractie zullen hieronder vragen stellen, omdat zij van mening zijn dat de voorgestelde maatregel niet ver genoeg gaat.

Inleiding en achtergrond

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 de regering ervan vindt dat het toenmalig kabinet dit niet heeft gedaan.

In 2015 ging de WOZ-waarde meetellen in het huurpuntenstelsel. De hoogte van de WOZ-waarde is mede-afhankelijk van de locatie en de aanwezigheid van schaarste. Dat betekent dat in gebieden met schaarste dit tweemaal wordt meegeteld in de huurpunten; door de Donnerpunten en door de werking van de WOZ-waarde. De leden van de SP-fractie vragen om de Donnerpunten alsnog geheel af te trekken van de huurpunten.

Daarnaast stellen deze leden de vraag hoeveel huurwoningen er zijn waarin Donnerpunten nog steeds een doorwerking hebben in de huurprijs.

In 2016 kwamen daar de «Blokpunten» nog bij; extra huurpunten voor kleine woningen in COROP- gebieden. Wederom werd een hogere maximale huurprijs mogelijk gemaakt. De leden van de SP-fractie vragen de regering om een reflectie op de hierboven beschreven achtergrond.

Tevens vernemen de leden van de SP-fractie of de regering 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.

Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom de WOZ-waarde überhaupt in het huurpuntenstelsel mee zou moeten tellen. Tijdens de algemene politieke beschouwingen bij de Begroting voor 2021 werd van links tot rechts gesteld dat het woonbeleid weer beleid voor volkshuisvesting moet worden. De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering vast blijft houden aan prijsopdrijvende marktwerking van de WOZ-waarde. De leden van de SP-fractie pleiten ervoor om de WOZ-waarde te schrappen uit de huurpuntenstelsel. (woningwaarderingstelsel).

Evaluatie

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

De leden van de SP-fractie stellen de vraag: hoe verhoudt de grootste huurstijging van de afgelopen 6 jaar zich tot de door de Minister beschreven randvoorwaarden van betaalbaarheid en het voorkomen van schokeffecten? Zij zien hier graag een toelichting bij.

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.

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.

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. Waarom is niet gekozen voor een maximering op 22%? Zij zien hier graag een toelichting bij.

Uit dezelfde evaluatie blijkt dat alleen Amsterdam uit komt op een percentage boven de 33%. Kan hieruit geconcludeerd worden dat voorliggend wetsontwerp alleen de maximale huurprijzen beknot in Amsterdam, vragen de leden van de SP-fractie. Zij willen daarnaast weten of de regering bereid is om het percentage te verlagen of op andere manieren de maximale huurprijzen te verlagen, en zo nee waarom niet?

Inhoud van de wijziging

Om te zorgen dat huurprijzen niet te laag zouden worden, wordt sinds 2015 in sommige gevallen gerekend met een minimale waarde (40.000 euro toen, 52.085 euro nu) en niet met de reële WOZ-waarde, zoals bij bijvoorbeeld containerwoningen. De leden van de SP-fractie vragen wat er met deze maatregel gebeurt in het voorliggende ontwerpbesluit. In 2015 weigerde de regering een maximale waarde in te stellen. De leden van de SP-fractie vragen of de huidige regering nu wel bereid is een maximale waarde (bovengrens) te hanteren omdat er immers ook een minimale waarde (ondergrens) geldt?

Ook willen de leden van de SP-fractie weten wat de regering anno 2020 verstaat onder te lage huurprijzen. De regering maakt immers al grote huursprongen en inhaalhuurverhogingen mogelijk die de huurprijzen opdrijven. De leden van de SP-fractie vragen hoe de nieuwe wet- en regelgeving omtrent huursprongen en inhaalhuurverhogingen zich verhoudt tot voorliggend ontwerpbesluit.

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 door de regering?

Waarom vallen kleine nieuwbouwwoningen in COROP-gebieden niet onder de WOZ-maximering, vragen de leden van de SP-fractie. En hoe worden schokeffecten voorkomen bij deze woningen, aangezien voor deze groep ook al de Blokpunten kunnen worden gerekend. De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting tegemoet.

Effecten van de maatregel

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

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

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

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

Uitvoeringseffecten voor huurders

De leden van de SP-fractie vernemen graag hoeveel huurders een huurverlaging zullen krijgen en hoe groot de verlaging zal zijn. Kan dit worden uitgesplitst in zittende en nieuwe huurders?

Moeten huurders zelf in de gaten houden of zij wel of niet in aanmerking kunnen komen voor een maximering van hun huurprijs, kunnen zij dit zelf verzoeken en hoe moeten zij dit weten, zo vragen de leden van de SP-fractie. 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.

Invoering

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

Huurcommissie

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. Hoe en per wanneer gaat de regering dit doen?

Inbreng PvdA-fractie

Inleiding

De leden van de PvdA-fractie nemen kennis van het voornemen van de Minister om het aandeel van de WOZ in het woningwaarderingstelsel terug te brengen. Deze leden zijn van mening dat het huidige stelsel leidt tot te hoge huren. Het is voor lage en middeninkomens veel te duur geworden om in stadscentra te wonen.

De aan het woord zijnde leden zijn dan ook voorstander van het beperken van de WOZ in het WWS. Wel hadden zij liever een verdergaand voorstel gezien dat van toepassing was geweest op alle woningen in plaats van een selectie.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de Minister de keuze heeft gemaakt om een onderscheid aan te brengen tussen huurders van woningen met meer en minder dan 142 punten. Erkent zij dat ook huurders met een lager puntental last kunnen hebben van de stijgende WOZ-waarde? Waarom kiest zij ervoor om juist de huurders die de meeste bescherming nodig hebben niet mee te nemen in de wijziging? Deze leden zijn benieuwd naar de opzet van de regeling waarbij de beperking alleen van toepassing is indien het leidt tot een woning met 142 punten of meer. Ontstaat er op

deze manier niet de situatie dat een stijging van de huur door een hogere WOZ anders gewaardeerd wordt voor huurders met een kleinere beurs dan voor huurders in het middensegment? Waarom is voor deze weg gekozen?

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. Huurders worden voor steeds hogere huren in steeds kleinere woningen gedwongen. Is de Minister het met de PvdA-fractie eens dat deze uitzondering veel studenten en starters zal treffen die in kleine woonruimte verblijven? Waarom kiest zij er voor om deze groep niet 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. Kan de Minister aangeven wat haar verwachtingen zijn voor de huurprijzen van woningen die uitgezonderd worden van de beperking van de WOZ in het puntenstelsel? De aan het woord zijnde leden vrezen voor een beweging van pandjesbazen naar woningen waarop de beperkingen niet van toepassing zijn. Deelt de Minister deze vrees? Zo ja, hoe gaat zij voorkomen dat juist jongeren, studenten en starters de dupe worden van deze uitzonderingsgrond?

De leden van de PvdA-fractie hebben al meermaals aandacht gevraagd voor de nijpende situatie bij de Huurcommissie. Met deze regeling verwacht de Huurcommissie een extra werklust. Deze leden vragen of de Minister de Huurcommissie ook in staat stelt de huidige werkvoorraad en de nieuwe werklust af te handelen door extra middelen beschikbaar te stellen? Was deze hogere werklust ook niet enigszins te voorkomen door de regeling generiek uit te voeren in plaats van met veel uitzonderingen?

De leden van de PvdA-fractie willen ten slotte nog vragen naar de communicatie richting huurders over de voorgenomen aanpassing. Is de Minister bereid om 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? Zo ja, hoe is zij van plan dit te doen?

Inbreng ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte. De leden van de ChristenUnie-fractie onderschrijven het doel van een mogelijke wijziging van de Bijlage om te voorkomen dat gereguleerde woningen te snel geliberaliseerd worden. Zij willen de Minister hierover de volgende vragen stellen.

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. Kan een lager percentage volgens de Minister bijdragen aan het verminderen van het grote tekort aan sociale huurwoningen? Wat voor negatieve effecten brengt een maximaal WOZ-aandeel van bijvoorbeeld 25% met zich mee, en wat betekend dat voor het aantal gereguleerde woningen dat niet geliberaliseerd wordt?

Onder Ad 2) benoemt de Minister dat wanneer de verhuurder nalaat de woning met een gereguleerde huurprijs aan te bieden, de huurder zich met succes tot de Huurcommissie kan wenden. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de Minister heeft nagedacht over succesvolle implementatie m.b.t. de wijziging; hoe worden de huurders op de hoogte gebracht van de wijziging en hoe worden huurders

geïnfomeerd over de aanpassing van hun huurprijs, en de mogelijkheden van huurders wanneer de verhuurder hier niet aan voldoet?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de Minister of zij bereid is, 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. In oktober wordt de begroting opgesteld & bepaald, daar is enige zekerheid voor nodig rond de verwachte huurinkomsten in relatie tot de afgesproken investeringen.

De Huurcommissie (5.3) geeft aan naar aanleiding van de uitvoeringstoets extra werklast te verwachten in de vorm van jaarlijks 87 extra zaken, en een eenmalige werklast ter implementatie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de Huurcommissie is toegerust om deze extra werkdruk op te kunnen pakken? Graag een reactie van de Minister.

De grote vier gemeenten (5.1) geven aan dat zij een maximaal aandeel van de WOZ van 25% voor zich zien, zoals volgens de Minister ook voorzien was bij de introductie van de WOZ-waarde in het WWS. De Woonbond geeft aan dat zij een maximering van de WOZ-waarde van 20% voor zich ziet. Graag een reactie van de Minister, waarom 33% het optimale maximum is voor het aandeel van de WOZ-waarde bij het bepalen van het puntenaantal? Graag onderbouwd met de effecten op het aantal behouden gereguleerde woningen, incl. een vergelijking met een lager maximum (bijv. de genoemde 25%).

Inbreng SGP-fractie

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel om het aandeel punten WOZ-waarde in de woningwaardering te maximeren. Zij hebben daarover enkele vragen.

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. Hebben de twee genoemde, recente maatregelen geleid tot een afzwakking van de beperking van het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS of hebben deze maatregelen niet of nauwelijks invloed gehad op de besluitvorming daarover?

De leden van de SGP-fractie begrijpen de wens om excessieve huurstijgingen in de geliberaliseerde huursector te beperken. Tegelijk constateren deze leden dat de regering in de afgelopen periode diverse maatregelen daaromtrent heeft voorgesteld die ook gevolgen kunnen hebben op het aanbod van woningen in de geliberaliseerde huursector. Daarbij is soms gesteld dat een afzonderlijke maatregel niet of nauwelijks effect zal hebben, of er wordt verwezen naar de woningbouwimpuls of de vermindering van de verhuurderheffing, welke overwegend generieke maatregelen zijn. Kan de regering een reflectie geven op de gevolgen van de stapeling van maatregelen in de geliberaliseerde huursector op het aanbod van woningen in deze sector? Kan de regering een kwantitatieve inschatting geven van de gevolgen van de maatregelen op het woningaanbod in de geliberaliseerde huursector?

Kan de regering inzicht geven in de verwachte (financiële) gevolgen van dit voorstel op de totale huurafrachten voor huurders dan wel de huuropbrengsten voor verhuurders, zo vragen de leden van de SGP-fractie.

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.