

NADER VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft nog enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 22 april 2021 houdende antwoorden op het verslag van het schriftelijk overleg (Kamerstuk 27926-339) inzake het bij de Kamer voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27926-330)

Deze vragen, alsmede de daarop opgegeven antwoorden, zijn hieronder afgedrukt.

De Fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De griffier van de commissie,
Roovers

Nadere vragen en opmerkingen vanuit de fracties naar aanleiding van het verslag van het schriftelijk overleg (TK 27926-339) over het ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27926-330)

De leden van de **VVD-fractie** danken de minister voor de beantwoording omtrent het Ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering). Deze leden hebben nog enkele vragen.

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

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

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

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat een deel van de middenhuurwoningen die overgaan naar de sociale huursector bereikbaar blijven voor middeninkomens, omdat die middenhuurwoningen door institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders worden verhuurd. Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat dat niet geldt voor gemeenten die een huisvestingsvergunning vragen voor sociale huurwoningen van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders? Zij vragen de minister om een overzicht van gemeenten die wel en die niet een huisvestingsvergunning vragen voor sociale huurwoningen van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders. Gaat de minister die bevoegdheid voor gemeenten dan beperken? Indien de minister dat niet gaat doen, is de minister het dan met de leden van de VVD-fractie eens dat institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders alsnog een DAEB-taak worden opgelegd?

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

De leden van de VVD-fractie constateren dat de minister het gat tussen kopen en geliberaliseerd huren kleiner ziet worden. Zij willen weten hoe de minister het gat tussen sociale huren en geliberaliseerd huren dan ziet. Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat met de invoering van de WOZ-cap dit gat juist groter wordt? Deze leden vragen of de minister het CPB-onderzoek naar subsidies op de woningmarkt kan meenemen in de beantwoording van de vraag.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat de invoering van de WOZ-cap is aangekondigd in de brief van 22 februari 2019. Zij constateren dat dat slechts een onderzoek was. Is de minister dat met de leden van de VVD-fractie eens?

De leden van de VVD-fractie delen niet de mening dat institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders de invoering van de WOZ-cap konden zien aankomen. Is de minister het dan ook met de leden van de VVD-fractie eens dat er een overweging kan worden gemaakt om de WOZ-cap niet toe te passen op woningen die zijn aangekocht voor 22 februari 2019 of Prinsjesdag 2019?

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

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat door de invoering van de WOZ-cap 14.800 woningen terugvallen van de geliberaliseerde huursector naar de sociale huursector, wat zou overeenkomen met circa 3% van geliberaliseerde huurwoningen. Deze

leden constateren dat dit een percentage is voor woningen van corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders in heel Nederland. De leden van de VVD-fractie willen weten wat dit percentage zou zijn als gekeken wordt naar geliberaliseerde woningen van institutionele beleggers en particulieren in de steden Amsterdam en Utrecht.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat de aanleiding voor de invoering van de WOZ-cap niet gericht is op een hoog percentage WOZ-punten voor uitsluitend bepaalde buurten. Het beeld van deze leden stelt dat dit wel het geval is. Zij vragen de minister dan ook naar de data die het beeld van de minister laat, waarin staat dat dit niet het geval zou zijn.

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

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de invoering van de WOZ-cap zich wel richt op lokale disbalansen en dat de minister spreekt over een verschuiving van woningen van de sociale huursector naar de geliberaliseerde huursector. Deze leden willen weten hoe groot deze verschuiving is. Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat die verschuiving juist nodig is om lokale disbalansen op te lossen?

Deze leden van de VVD-fractie lezen dat de minister zich wil blijven inzetten voor het stimuleren van meer middenhuurwoningen. De minister spreekt hierbij de verwachting uit dat er uiteindelijk niet minder aanbod zal komen van middenhuurwoningen in Amsterdam. Deze leden willen weten om welke termijn dit gaat. Zij vragen ook weten hoeveel nieuwgebouwde middenhuurwoningen vorig jaar zijn opgeleverd in Amsterdam en hoeveel dit jaar en hoe dit met elkaar rijmt?

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

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

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

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

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de minister in de toelichting op de invoering van de WOZ-cap wil verduidelijken wanneer de uitzondering van nieuwbouwwoningen onder de COROP-regeling op de WOZ-cap eveneens van toepassing zal zijn op verbouwde woningen. Deze leden willen graag weten wat de minister hier precies gaat verduidelijken?

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

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de minister stelt dat investeerders konden weten dat er een beperking zou kunnen komen van de WOZ-punten. Echter, nergens gaat de minister in op het feit dat reeds bij invoering van dit systeem het aantal punten in geheel Amsterdam op 43% lag. Zie Rapport ABF, tabel 2.3, dat ook door de minister wordt aangehaald. In veel populaire buurten in Amsterdam lag dat percentage dus toen al veel hoger. Deze leden willen dan ook weten hoe een investeerder kon weten dat die beginpercentages anno 2021 te hoog zouden worden geacht?

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

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de minister dat het WWS-stelsel er is om te voorkomen dat huurprijzen te hoog worden. Echter, het WWS-stelsel werkt maar tot 143 punten. Daarboven is de markt vrij. De leden van de VVD-fractie stellen dan ook dat het WWS-stelsel is ingevoerd om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen zouden zijn. De minister zegt in de beantwoording dat in 2018 51% van de Amsterdamse woningvoorraad sociaal was. Deze leden constateren dat er veel mensen met hoge en lage inkomens in Amsterdam willen wonen. Het antwoord van de minister dat het WWS moet borgen dat de woning betaalbaar is, is vanuit de problematiek van eigendomsrecht niet voldoende. Het gaat er immers niet om de regeling an sich in stand te houden, maar om te toetsen of het nog een legitiem doel dient. De leden van de VVD-fractie vragen dan ook of de minister kan aangeven of de verdeling in Amsterdam met 51% sociale huurwoningen nog wel redelijk en houdbaar is?

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

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

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de minister stelt dat bij de berekening van de WOZ-punten rekening is gehouden met schokeffecten, door twee verschillende berekeningen van de WOZ-punten. Deze leden lezen dat investeerders aan de hand daarvan hadden kunnen stellen dat ook hier al rekening was gehouden met het voorkomen van schokeffecten. Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat investeerders mede daardoor dus niet hadden kunnen voorzien dat er aanpassingen naar beneden zouden komen?

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de landelijke huurprijs van getroffen huurwoningen met 540 euro omlaag gaat en in Amsterdam 620 euro. Gegeven dat de gemiddelde huurprijs van zo'n woning nu rond de 1200 euro ligt. Deze leden willen weten hoe dit niet als een buitensporige last voor gepensioneerden gezien kan worden?

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

De leden van de VVD-fractie lezen dat de invoering van de WOZ-cap wordt opgelegd aan alle verhuurders. Zij constateren echter dat dat niet geldt voor corporaties. Is de minister het met deze leden eens dat de invoering van de WOZ-cap is bedoeld voor een beperkte groep, namelijk particuliere verhuurders?

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

Geen beantwoording van eerder gestelde vragen

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

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

De leden van de VVD-fractie verwezen naar cijfers over het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS, waaruit bleek dat het aandeel sinds de invoering van de WOZ-waarde in het WWS is gestegen in de gemeenten Amsterdam en Utrecht. Zij vroegen of die stijging gezien kon worden als een schokeffect. Deze leden hebben geen antwoord gekregen op die vraag. De leden van de VVD-fractie constateren dat er geen antwoord is gegeven op die vragen en verzoeken opnieuw om een gedetailleerde beantwoording.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennisgenomen van de antwoorden van de minister op de vragen van de commissie inzake het bij de Kamer voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering). Deze leden hebben geen verdere vragen.