

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft nog enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 29 januari 2021 houdende antwoorden op het verslag van het schriftelijk overleg inzake het bij de Kamer voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27 926, nr. 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) (Kamerstuk 27 926, nr. 330)**

**Puntenstelsel**

De leden van de **VVD-fractie** vroegen in de eerste schriftelijke inbreng of er uitschieters zijn in huurprijzen in de geliberaliseerde sector, waarop de Minister antwoordde dat er uitschieters liggen in de WOZ-waarden en dat daar schokeffecten optreden. Op de vragen van de leden van de SP-fractie, heeft de Minister in de beantwoording een tabel laten zien. Hieruit blijkt dat het aandeel in Amsterdam, tijdens de invoering van de WOZ-punten in het WWS, lag op 43% in 2016. Volgens deze tabel is dit aandeel naar 48% gegaan in 2020. In Utrecht is dit aandeel van 30% naar 35% gegaan. Ziet de Minister deze stijging als een schokeffect? De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister ook spreekt van een schokeffect, wanneer dit wordt afgezet tegen het hoge percentage sociale huur en lage percentage (geliberaliseerde) middenhuur in Amsterdam en Utrecht. De leden van de VVD-fractie vragen waarom eerst een percentage van 43% in Amsterdam wel acceptabel was, maar een percentage van 48% nu niet? En waarom eerst 30% in Utrecht wel acceptabel was, maar 35% nu niet? In de toelichting van de invoering van de WOZ-punten is aangegeven dat de evaluatie op regioniveau zou worden uitgevoerd. De leden van de VVD-fractie vragen waarom de Minister heeft afgeweken van een evaluatie op regioniveau. Deze leden vragen of de Minister de evaluatie op regioniveau alsnog kan uitvoeren.

De leden van de VVD-fractie zien in de beantwoording van de Minister dat de WOZ-punten in Amsterdam en Utrecht een stuk hoger liggen dan in de rest van Nederland. Deze leden vragen waarom de Minister heeft 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. De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de Minister stelt dat investeerders konden weten dat een hoger aandeel dan 25% WOZ-punten niet houdbaar zou zijn. Deze leden willen weten hoe de Minister tot deze stelling komt, aangezien het gemiddelde percentage bij de invoering van de WOZ-punten in Amsterdam hoger lag.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister 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 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 de Minister hoe dit rijmt met de verwachting dat middenhuurwoningen niet verdwijnen. Welke woningen verdwijnen dan uit de geliberaliseerde sector?

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de Minister schokeffecten aan de zijde van de huurder wil vermijden. Kan de Minister toelichten waarom 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.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de Minister stelt dat de WOZ-waarde maar gedeeltelijk de waarde van een huurwoning kan bepalen. Deze leden vragen de Minister 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 de Minister afwijkt van de Belastingdienst. Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Belastingdienst.

### **Verwachtingen verhuurders**

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister dat de WOZ-cap ook kan gelden voor bestaande huurwoningen, aangezien bij de invoering 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. Deelt de Minister deze constatering van de leden van de VVD-fractie?

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

De leden van de VVD-fractie constateren dat de Minister op haar eigen website schrijft «The Dutch rental market offers several opportunities for private investors. Especially the non-regulated rental market is expected to become one of the fastest growing segments» en in het bijzonder: «This is a result of three trends: (...) Government policy reforms boosting non-regulated rental housing.»<sup>1</sup> Deze leden willen van de Minister weten hoe dit rijmt met de beantwoording van de Minister dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat de geliberaliseerde huursector zou worden ingeperkt in plaats van uitgebreid.

De leden van de VVD-fractie lezen in de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015 op pagina 9: «wel is het mogelijk dat een verhuurder een hogere huurprijs weet te realiseren met een eerstvolgende huurverhoging of bij de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.» Deze leden willen van de Minister weten hoe ook dit rijmt met de beantwoording van de Minister dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat de geliberaliseerde huursector zou worden ingeperkt in plaats van uitgebreid. Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De leden van de VVD-fractie lezen ook in de toelichting van de invoering van de WOZ-punten in 2015 op pagina 10: «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 van de Minister weten hoe ook dit rijmt met beantwoording van de Minister dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten. Dit omdat in slechts enkele buurten van

<sup>1</sup> <https://www.government.nl/topics/investing-in-dutch-housing/investing-in-rental-market>.

Amsterdam en Utrecht huurwoningen zouden overgaan van de sociale huursector naar de geliberaliseerde huursector. Deze leden vragen de Minister of ook het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De leden van de VVD-fractie herinneren de Minister aan de CORP-regeling die in 2016 is ingevoerd om het bouwen en geliberaliseerd verhuren van kleine woningen te stimuleren. De leden van de VVD-fractie willen van de Minister weten hoe dit rijmt met beantwoording van de Minister dat investeerders de invoering van een WOZ-cap konden verwachten en dat bestaande kleine huurwoningen niet langer geliberaliseerd zouden mogen worden verhuurd. Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

### **Compensatie verhuurders**

In de brief over de huurbevrozing in de sociale huursector zegt de Minister dat er een compensatie aan corporaties moet worden gegeven en dat hiervoor dekking moet worden gevonden. De leden van de VVD-fractie vragen waarom met betrekking tot de invoering van de WOZ-cap de Minister niet zegt dat er een compensatie aan particuliere verhuurders moet worden gegeven en dat hiervoor dekking moet worden gevonden.

Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie 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? Deelt de Minister de mening van deze leden dat dit de WOZ-cap ook in lijn brengt met de opkoopbescherming?

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister dat eigenaren hun verhuurde huurwoning eventueel kunnen verkopen als koopwoning om dalende huurinkomsten te voorkomen. Deze leden vragen hoe de Minister aankijkt tegen het probleem van kadestraal-ongesplitste panden. Hoeveel kadestraal-ongesplitste panden gaan worden getroffen door de invoering van de WOZ-cap? Deze leden vragen hoe de Minister het probleem van kadestraal-ongesplitste panden gaat oplossen en of de Minister een compensatie gaat geven aan eigenaren van getroffen kadestraal-ongesplitste panden.

De leden van de VVD-fractie hebben in de eerste schriftelijke inbreng gevraagd of de Minister een compensatie gaat geven aan eigenaren die een getroffen huurwoning voor hun pensioen hebben. De Minister heeft hierop geen antwoord gegeven. Deze leden vragen of de Minister alsnog antwoord kan geven op deze vraag.

### **Excessieve huren**

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister 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 aan de Minister of er 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? Deze leden willen graag van de Minister horen in welke verhouding dit staat tot de investeringen die door verhuurders is gedaan.

## **Hogere woningprijzen**

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. De Minister concludeerde dat in het rapport van het Kadaster er geen causaal verband is aangetoond en heeft de conclusie van het Kadaster overgenomen in de toelichting van de invoering van de opkoopbescherming. De leden van de VVD-fractie vragen waarom de Minister nu concludeert dat er wel een causaal verband is en de conclusie van het Kadaster niet heeft overgenomen in de toelichting van de invoering van de WOZ-cap.

## **Disbalans woningmarkt**

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister dat er een disbalans moet worden voorkomen tussen de sociale huursector en de geliberaliseerde huursector. Deze leden wijzen erop dat in Amsterdam het gemiddelde van sociale huur 51% en in Utrecht 35% is. Deze leden wijzen er ook op dat in Amsterdam het gemiddelde van geliberaliseerde huur 18% en in Utrecht 9% is. De leden van de VVD-fractie vragen de Minister welke disbalans er moet worden voorkomen. Is de disbalans die er moet worden voorkomen niet dat er een te hoog percentage sociale huur en een te laag percentage (geliberaliseerde) middenhuur is in Amsterdam en Utrecht? Deze leden vragen ook welk streefpercentage sociale huur en welk streefpercentage (geliberaliseerde) middenhuur de Minister ziet.

De leden van de VVD-fractie willen graag vragen wat de cijfers in Amsterdam en Utrecht zijn, omdat daar de WOZ-waarden een stuk hoger liggen dan in de rest van Nederland en daar de invoering van een WOZ-cap het meeste effect zou hebben. Deze leden vragen 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. Kan de Minister deze cijfers tegens elkaar afzetten? De leden van de VVD-fractie vragen 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.

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.

## **Verduurzaming**

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 de Minister in kaart heeft gebracht wat het effect is voor de verduurzaming van particuliere

huurwoningen. Zo ja, kan de Minister dit naar de Kamer sturen? Zo nee, kan de Minister dit alsnog in kaart brengen?

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 40 m<sup>2</sup> 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 de Minister wil bereiken. Hoe zou de Minister dit effect eventueel kunnen compenseren? Deze leden vragen ook hoe dit effect rijmt met de beantwoording van de Minister dat woningen met verduurzaming nog steeds kunnen worden geliberaliseerd.

### **Juridische risico's**

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister 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 de Minister waar de dekking voor de WOZ-cap is gevonden, aangezien de Minister voor de huurbevrozing ook een dekking wil zoeken. Deze leden vragen de Minister wat de netto contante waarde is van € 90 miljoen per jaar en of er wordt verwacht dat verhuurders de Minister aansprakelijk gaan stellen indien de Minister geen compensatie wil geven. Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat de Minister stelt 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 van de Minister weten hoe dit rijmt met een uitspraak van de EHRM in de zaak Bitto vs Slowakije na overweging:

*«115. Nevertheless, the legitimate interests of the community in such situations call for a fair distribution of the social and financial burdens involved in the transformation and reform of the country's housing supply. This burden cannot be placed on one particular social group, however important the interests of the other group or the community as a whole (see Hutten-Czapska, cited above, § 225).»*

De leden van de VVD-fractie herinneren de Minister aan de COROP-regeling die in 2016 is ingevoerd om nieuw gebouwde woningen meer WOZ-punten te geven. Deze leden zien dat de Minister nieuw gebouwde woningen aangekocht door verhuurders, vrijstelt van de WOZ-cap, maar verbouwde woningen aangekocht door verhuurders niet. De leden van de VVD-fractie vragen de Minister of hier sprake is van rechtsongelijkheid. Deze leden vragen de Minister toe te lichten welk juridisch risico hier aan verbonden is. Is de Minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat deze verongelijkte groep een juridisch punt heeft? Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

De leden van de VVD-fractie zien in de beantwoording van de Minister 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 de Minister particuliere verhuurders dan ook toegang gaat geven tot dezelfde staatssteun als corporaties. Deze leden willen tevens weten, indien de Minister particuliere verhuurders geen toegang gaat geven tot dezelfde staatssteun als corporaties, hoe de Minister dit ziet in relatie tot het anti-discriminatiebeginsel (artikel 20 EU kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst). Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met de Landsadvocaat.

### **Hypotheken**

De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording van de Minister 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 de Minister verwacht dat banken zullen reageren als hun huurinkomsten hard dalen. Deze leden vragen of de Minister verwacht dat de banken dit zullen zien als een breuk van het hypotheek-contract en hun hypotheek opeisen, met als gevolg dat huurwoningen moeten worden verkocht, particuliere verhuurders failliet gaan en huurders op straat komen te staan. Deze leden willen weten of de Minister deze effecten in kaart heeft gebracht, en als dit niet het geval is, of dit alsnog kan worden gedaan. Deze leden vragen de Minister of het antwoord op deze vraag kan worden afgestemd met DNB.

### **Voorbeeld**

De leden van de VVD-fractie constateren dat er een balans moet zijn tussen de genomen maatregel en de getroffen groep.

De leden citeren een voorbeeld uit de conceptdagvaarding van Mr van Trigt namens de stichting Fairhuur:

- Aanschaf gesplitste woning € 300.000,-,
- 50% hypotheek tegen 3,5% rente, € 5.250,- per jaar,
- Bijdrage VVE € 100,- per maand, € 1.200,- per jaar,
- Belasting box 3 € 1.800,- per jaar,
- Gemeentelijke lasten € 250,- per jaar en
- Erfpacht € 800,- per jaar.
- Een goed gerenoveerde huurwoning, om in de geliberaliseerde sector te verhuren, met een investering van € 60.000,- in keuken, badkamer, vloeren, energielabel en schilderwerk. De afschrijving hiervan is € 3.000,- per jaar.
- Gemiddeld iedere 7 jaar is er een verhuizing en moet de woning weer worden geschilderd. De kosten hiervan zijn € 200,- per jaar.

De kosten hiervan zijn € 12.500,- per jaar. Deze kosten kunnen uit een opbrengst van sociale huur van € 8.800,- per jaar niet worden betaald.

De leden van de VVD-fractie 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 de Minister dan ook hoe dit probleem wordt opgelost.

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennisgenomen van onderhavige brief met beantwoording van het eerdere schriftelijk overleg. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen. De leden van de CDA-fractie hebben nog steeds zorgen over de gevolgen van de WOZ-cap specifiek

voor de bouwproductie van betaalbare huurwoningen en de investeringsbereidheid van verhuurders.

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister wat het gevolg is voor huurwoningen in het betaalbare segment? Ziet de Minister ook het risico in dat meer woningen zullen worden verkocht in plaats van verhuurd? Kan de Minister aangeven wat de concrete verwachting is voor het aantal betaalbare huurwoningen die verkocht worden in plaats van verhuurd?

De leden van de CDA-fractie lezen dat de huurderiving voor particulieren wordt geschat op 90 miljoen per jaar. Hoeveel marktwaarde vertegenwoordigd deze huurstream? Hoeveel minder investeringskracht betekent dit voor beleggers die moeten bouwen? Welke gevolgen heeft dit voor de bouw van betaalbare middenhuur?

De leden van de CDA-fractie vragen de Minister het effect is van de uitvoering van aangenomen motie Beckerman cs. (Kamerstuk 35 488, nr. 13) over het bevroren van huren op de invoering van de WOZ-cap? In hoeverre neemt de investeringsbereidheid af door deze motie, het wetsvoorstel maximale huurprijsstijgingen en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor (institutionele) beleggers? In hoeverre leidt deze optelsom tot een verminderde investeringskracht op de woningmarkt?

De leden van de CDA-fractie zien 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. Erkent de Minister deze tegenstrijdigheid? Wat is zij bereid hieraan te doen? Ziet de Minister, net als de CDA-leden, het risico dat particuliere verhuurders of corporaties tot uitstel of zelf tot afstel komen van vaak noodzakelijke verduurzaming en/of comfortverbetering? Zo ja, hoe gaat de Minister dit voorkomen?

De leden van de CDA-fractie merken op dat steeds meer partijen de WWS-punten, al dan niet gedeeltelijk, willen doortrekken naar de vrije sector. Wat betekent de invoering van de WOZ-cap op deze verdere regulering van de vrije huursector? Is de Minister bereid te onderzoeken wat de mogelijke invoering van de WOZ-cap betekent voor het doortrekken van de WWS-punten naar de vrije huursector?

De leden van de **SP-fractie** hebben kennis genomen van de antwoorden op de vragen van de Kamercommissie over het Besluit om in het huurpuntenstelsel (woningwaarderingstelsel (WWS)) het aandeel WOZ-waarde te maximaliseren. Hieronder stellen zij enkele aanvullende vragen.

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

Daarnaast constateren de leden van de SP-fractie dat voor 14.800 woningen geldt, dat de voorliggende maximering van het WOZ-aandeel in de praktijk niet direct tot lagere huren leidt maar pas op het moment dat



de huurder verhuist en de woning opnieuw wordt verhuurd. De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om de huurprijzen van deze woningen per 1 oktober (inwerkingtreding) te verlagen. En zo nee, waarom niet?

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». Is de regering het met de leden van de SP-fractie eens, 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 bevreemdt 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 de regering alsnog onderzoek te doen naar deze gegevens.