

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Mevrouw K. Ollongren

datum
6 juli 2020
kenmerk
20.283
uw relatienummer

bijlage(n)

Betreft: internetconsultatie WOZ

Geachte minister Ollongren,

Graag maakt de Woonbond gebruik van de mogelijkheid om via een internetconsultatie te reageren op de regeling die de invloed van de WOZ-waarde op het WWS beperkt. Wij zien een ingreep in de invloed van de WOZ in het WWS als hoogstnoodzakelijk. Door bovenmatige invloed van overspannen kooprijzen in het Woningwaardingsstelsel in te voeren, doet het WWS in schaarstegebieden eigenlijk niet meer waar het voor bedoeld was: het beschermen van de huurder tegen woekerprijzen. Veel huurders van sociale huurwoningen hebben de maximaal redelijke huur van hun woning fors zien groeien. Bovendien biedt in enkele schaarstegebieden (met name Amsterdam en Utrecht) het WWS geen bescherming meer tegen liberalisatie van sociale huurwoningen. Wij zijn daarom blij dat er wordt voorgesteld om de rol van de WOZ-waarde in het WWS te beperken. Wij zijn echter niet tevreden met de manier waarop wordt voorgesteld om dat te doen.

Noodzaak wetsvoorstel

Dat het noodzakelijk is om in te grijpen in de rol die de WOZ-waarde speelt in het WWS, blijkt uit het onderzoek dat ABF heeft gedaan naar de WOZ-waarde. Hieruit blijkt dat het liberaliseringspotentieel van gereguleerde huurwoningen in de grote steden enorm is gestegen sinds de WOZ-waarde onderdeel is van het WWS.

	2015	2018
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%
Rotterdam	10%	25%
Utrecht	19%	31%
Buiten de grote steden	52%	44%

Percentage gereguleerde woningen dat te liberaliseren is. Bron: ABF, maximering van WOZ-punten in het WWS

De implicaties van bovenstaande tabel zijn groot. Opname van de WOZ-waarde in het WWS heeft ertoe geleid dat in de grote steden veel meer gereguleerde huurwoningen te liberaliseren zijn. Buiten de grote steden zijn er (gemiddeld) juist minder woningen te liberaliseren. Daar waar de druk op de woningmarkt groter is en de neiging tot liberaliseren hoger, is er fors meer ruimte gekomen om te liberaliseren. Dat potentieel is afgenomen op plekken waar woningen minder snel in de vrije sector belanden. Het effect van invoering van de WOZ-waarde in het WWS was dus dat daar waar woningen al graag geliberaliseerd werden (de grote steden), dit nu gemakkelijker werd. Hiermee wordt de al bestaande ontwikkeling versterkt dat leven in de grote stad duurder is. In toenemende mate kunnen mensen met lagere inkomens niet meer terecht in de stad, waardoor een segregatie-effect optreedt.

Eind 2018 deed de Woonbond al onderzoek naar het effect van de opname van de WOZ-waarde in het WWS. Onze conclusie was toen al dat het WWS door deze aanpassing niet meer deed waar het voor was bedoeld. Hieronder een drietal case studies van woningen die in 2018 daadwerkelijk te huur werden aangeboden.

Locatie:	Amsterdam, Staatsliedenbuurt	Utrecht, Lombok	Breda Zuid
Woningtype:	Tweekamerappartement	Eengezinswoning, vier kamers	Etagewoning, drie kamers
Oppervlakte:	44 m ²	85 m ²	65 m ² , berging en groot balkon.
Energielabel:	C	F	E
WOZ-waarde:	€252.000	€235.000	€160.000
Max huur 2013 zonder schaarstepunten	€468,92	€680,48	€577,28
Max huur 2013 met schaarstepunten:	€546,32	€757,89 (boven de liberalisatiegrens)	Breda viel buiten de regio waar schaarstepunten mochten worden toegepast.
Max huur 2018:	€772,82 (boven liberalisatiegrens)	€808,83 (boven liberalisatiegrens)	€719,71
Gevraagde huurprijs 2018:	€1500,-	€1395,-	€995,-

In alle drie de gevallen gaat het hier om woningen die voor de invoering van de schaarstepunten gereguleerd waren, maar in 2018 niet langer door het WWS werden beschermd. Het tweekamerappartement in Amsterdam spande de kroon: de huur waarvoor het in 2018 werd aangeboden was ruim drie keer zo hoog als de maximale huur in 2013. In Utrecht is er sprake van een verdubbeling van de prijs, in Breda is de prijs 1,5 keer verhoogd. Dit is een direct gevolg van het opnemen van de WOZ-waarde in het WWS.

Gaat niet ver genoeg

De Woonbond is daarom een groot voorstander van het beperken van de rol van het WOZ-waarde. Het wetsvoorstel gaat wat ons betreft niet ver genoeg. De beperking van 33% zal gemiddeld gezien alleen effecten hebben in Amsterdam en Utrecht. Zoals uit bovenstaand voorbeeld blijkt, is ingrijpen daar hard nodig. Maar ook blijkt hieruit dat in andere regio's ook problemen zijn ontstaan. In onze toekomstvisie, het Plan voor de Volkshuisvesting, pleiten wij daarom voor een maximale invloed van 20%.

Alleen bij overschrijden liberalisatiegrens

Tot onze verbazing wil het wetsvoorstel de rol van de WOZ-waarde in het WWS alleen beperken als de huur de liberalisatiegrens overschrijdt. Daar hebben wij om twee redenen moeite mee. Ten eerste doet het in veel gevallen geen recht aan de toenemende betaalbaarheidsproblemen van huurders in een sociale huurwoning. Zolang de liberalisatiegrens niet wordt overschreden kunnen huurders geen bezwaar maken tegen exorbitante huren als ze in een duur gebied wonen. De werking van het WWS om de huurder te beschermen tegen woekerhuur wordt op deze manier niet hersteld. Ten tweede brengt deze regeling een vorm van rechtsongelijkheid in het woningwaarderingstelsel. Huurwoningen met een huur die tegen de liberalisatiegrens zitten worden anders behandeld dan huurwoningen die verder van die grens afzitten. Er is sprake van twee verschillende WWS-regimes voor sociale huurwoningen.

Uit het onderzoek van ABF blijkt dat het gaat om 42.000 huishoudens waarvan de huur omlaag zou gaan als de maximale invloed van de WOZ-waarde op 33% zou worden beperkt. Zij betalen nu een hogere huur dan wat de maximaal redelijke huur zou worden als het voorstel ook voor hen zou gelden. Wij begrijpen niet waarom het verdienmodel van de verhuurder hier voorrang krijgt boven de rechtsgelijkheid en betaalbaarheid voor huurders.

Uitzonderingsbepalingen

Er is sprake van een aantal uitzonderingsbepalingen die wij niet goed kunnen plaatsen. Zo is er een bodem in de WOZ-waarde opgenomen. Dit kunnen wij niet plaatsen. Als de marktwaarde van een woning erg laag is, moet dat toch ook in het WWS tot uiting kunnen komen?

Ook is er geen enkele reden om nieuwe kleine huurwoningen (tot 40m²) in Amsterdam en Utrecht uit te zonderen van deze regeling. De betrokken gemeentes hebben herhaaldelijk aangegeven geen noodzaak te zien voor de uitzondering die bestaat op het WWS voor deze woningen. Toch wordt nu ook op deze regeling een uitzondering gemaakt voor deze woningen. Het lijkt er sterk op dat de wetgever de rendementen van projectontwikkelaars belangrijker vindt dan volkshuisvestelijke overwegingen van de betrokken gemeentes.

Moelijk uitvoerbaar

Met de beperking van de WOZ-waarde in het WWS tot 33%, behalve als het maximaal aantal punten onder 142 blijft, wordt het WWS weer een stukje ingewikkelder om toe te passen voor de individuele huurder. Dat is onwenselijk omdat het stelsel er vanuit gaat dat de huurder zelf kan controleren wat de maximale huur van de woning is. De Woonbond publiceert elk jaar in het voorjaar een speciale editie van het blad 'Huurwijzer', waarin stap voor stap wordt uitgelegd hoe het puntenaantal van de woning moet worden berekend. Wij merken dat dit de afgelopen jaren steeds ingewikkelder is geworden. We zijn zelfs een aparte brochure gaan publiceren om alles goed uit te kunnen leggen. Ook aan onze huurderslijen komen veel vragen binnen over de manier waarop het puntenaantal van de woning moet worden berekend. Deze regeling maakt het nog ingewikkelder en minder transparant. Wij zouden graag meedenken aan de invoering van een simpeler systeem, waarbij de huurder gemakkelijk zelf zijn WWS-punten kan berekenen. Uitgangspunt daarbij zou moeten zijn dat de WWS-waarde van een woning weer een afspiegeling van de kwaliteit wordt en de huurder weer beschermt tegen woekerhuur.

Graag horen wij uw reactie op dit voorstel.

Hoogachtend,

Zeno Winkels
algemeen directeur