

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum: 17 juli 2020
Betreft: **Consultatie wijziging WOZ in WWS / besluit huurprijzen woonruimte**

Geachte mevrouw Ollongren,

Met belangstelling hebben we kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen in het besluit huurprijzenwet waarmee het aandeel van de WOZ-waarde het totale puntentotaal van een individuele woning wordt gemaximeerd tot 33% als de huurprijs van de betreffende woning door een groter aandeel boven de liberalisatiegrens uitkomt.

De maatregel komt voort uit de analyse dat onder andere in Amsterdam de WOZ-waarde een te sterk bepalende factor in het WWS is geworden waardoor teveel woningen geliberaliseerd kunnen worden. Wij onderschrijven dat er een maatregel genomen wordt die de invloed van de WOZ-waarde in de puntentelling enigszins beperkt en een rem zet op een al te harde huurprijsontwikkeling voor nieuwe woningen. Corporaties in onze regio merken hetzelfde effect als het gaat om de impact van de WOZ waarde op de verhuurderheffing. In het bezit van corporaties in onze regio zijn er veel woningen met een sociaal contract en een hele hoge WOZ waarde, waardoor in onze regio onevenredig veel verhuurderheffing per woning wordt betaald, hetgeen u overigens ook signaleert in uw evaluatie van de verhuurderheffing. In dat opzicht achten wij uw onderhavige voorstel tot het mitigeren van de effecten van de WOZ in het WWS een goed opstapje voor het doorvoeren van wijzigingen in de manier van heffen van de verhuurderheffing die leiden tot een mitigatie van het effect van de hoge WOZ op de heffing.

Door de vormgeving van de voorliggende maatregel kunnen minder woningen worden geliberaliseerd. Naar onze mening is dit met name die gebieden waar de woningmarkt onder grote druk staat een belangrijke stap, maar niet voldoende om het huren ook betaalbaar te houden. Één van de problemen in deze gebieden is immers dat de markthuur van geliberaliseerde woningen direct ver boven de liberalisatiegrens ligt. Met deze maatregel blijft dit ongewijzigd en wordt de vorming van een aan het gereguleerde deel van de huurmarkt

aanpalend huursegment niet gestimuleerd. Het zo gewenste aanbod aan middensegment huurwoningen in Amsterdam wordt door de voorliggende maatregel niet bevorderd. In de memorie van toelichting wordt terecht opgemerkt dat *'de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt zodanig kan stijgen dat de betaalbaarheid dermate onder druk komt te staan zodat de bereikbaarheid van huurwoningen op deze plekken voor grote groepen buiten bereik komt te liggen.'* Voor woningen die geliberaliseerd worden of zijn wordt dit probleem niet opgelost.

In samenhang hiermee pleiten wij er ook voor om de woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m², met een bouwjaar uit de periode 2019 – 2023 niet van deze maatregel uit te zonderen. Ook voor deze woningen geldt dat de markthuren de bovengrens van het middensegment overschrijden en voor grote groepen buiten bereik komen te liggen. Juist de kleinere woningen zouden maximaal 33% WOZ waarde in het WWS moeten hebben, omdat daar de disbalans tussen de woonkwaliteit en de prijs het grootste lijkt te zijn.

De voorgenomen wijziging heeft effect voor woningen in het segment van de particulier verhuurde woningen, omdat die niet meer naar de vrije sector kunnen overgaan of in sommige gevallen terugvallen naar het gereguleerde segment. Dit achten wij een goede ontwikkeling. Deze woningen staan voor een belangrijk deel in de populaire wijken van de stad, waar de betaalbaarheid van het huren de laatste jaren sterk onder druk is komen te staan. Omdat de corporatiesector in die wijken kwantitatief minder sterk aanwezig is, kunnen wij minder bijdragen aan voldoende betaalbare huurwoningen in die gebieden en zijn bewoners met een laag of laagmidden inkomen daar meer afhankelijk van de particuliere huursector. Het is dus goed als deze sector als gevolg van de voorliggende maatregel straks meer betaalbare, gereguleerde huurwoningen in de aanbieding heeft in die wijken.

Het is duidelijk dat de maatregel meer effect heeft op de corporatiesector in Amsterdam dan in andere delen van het land. De Amsterdamse corporaties worden naar verhouding meer geraakt door de maatregel en moeten meer doen om hun huurbeleid hier op aan te passen. In totaal wijzigt het puntenaantal van het WWS bij 45% van de corporatievoorraad. Voor naar schatting 12.000 woningen moet het streefhuurbeleid worden aangepast. In de memorie van toelichting merkt u op dat de directe huurverlagingen die voor gereguleerd verhuurde woningen doorgevoerd moeten worden te verwaarlozen zijn. Een analyse leert dat Amsterdamse corporaties bij ongeveer 3000 woningen de huur zullen moeten verlagen met naar schatting een gemiddelde van €60 per maand. Op jaarbasis scheelt dit alle corporaties samen circa 2 M€ aan huurinkomsten, onduidelijk is nog of het mogelijk is dit binnen de huursom te compenseren. Omdat een groter aantal woningen in het gereguleerde segment terecht komt gaan de corporaties ook meer verhuurderheffing betalen, wij hebben in dit stadium nog geen inschatting kunnen maken hoe hoog het daarmee gemoeid bedrag is. Tenslotte leidt het ook tot een verlaging van de beleidswaarde die bepalend is voor de leningen die corporaties mogen aantrekken.

Deze drie effecten (huurverlaging, meer verhuurderheffing en minder beleidswaarde) hebben alle drie een negatief effect op het vermogen van corporaties om te verduurzamen, de energietransitie door te zetten, woningkwaliteit op peil te houden en de gewenste nieuwbouwproductie te leveren. Dit tegen de achtergrond van het onderzoek naar de middelen en opgaven van de corporaties dat uw ministerie samen met Aedes, Financiën en EZK heeft uitgevoerd, en waaruit al bleek dat de corporaties in de MRA regio volstrekt niet voldoende middelen hebben om op de middellange termijn hun opgaven uit te voeren. Het doorvoeren van de voorliggende WOZ in WWS maatregel maakt het dus des te urgenter om de uitkomsten van dat onderzoek naar middelen en opgaven op zo kort mogelijke termijn om te zetten naar nieuw rijksbeleid dat de financiële ruimte van corporaties aanzienlijk verruimt.

Om het huurbeleid vorm te kunnen geven en ook goed te kunnen verwerken in de huurverhogingsronde van 2021 pleiten wij ervoor om de maatregel uiterlijk per 1 oktober 2020 in te laten gaan.

De maatregel heeft als onbedoeld effect dat bij woningen die dicht tegen de 142 punten aan zitten de mogelijkheid bestaat dat investeringen in duurzaamheid en wooncomfort leiden tot overschrijding van de 142 door extra punten, en daarna een sterke verlaging van het aantal punten omdat in die range het aantal WOZ punten is gemaximeerd op 33%. Per saldo kan deze woning dus na opknappen MINDER WWS punten hebben dan daarvoor. In een enkel geval moeten de corporaties de huren van die woningen na opknappen gaan verlagen. Dit lijkt ons ongewenst en moet worden gerepareerd. Immers, het zou kunnen leiden bij corporaties of particuliere verhuurders tot uitstel of afstel van noodzakelijke verduurzaming en comfortverbetering omdat het simpelweg financieel niet uit kan.

Dit heeft veel meer effecten. Het belemmert bijvoorbeeld de gelijkheid tussen de woningen (naast elkaar gelegen, bijna identieke woningen kunnen ineens een heel andere maximale huur hebben), maar ook de mogelijkheid om te sturen op vestiging van nieuwe huurders met een hoger inkomen, net boven de huurtoeslaggrens. In complexen met veel huurders met een heel laag inkomen kan dit sturen als de woningen qua punten boven de aftoppingsgrens mogen worden verhuurd, omdat op die woningen alleen mensen die geen huurtoeslag meer nodig hebben mogen inschrijven vanwege de passendheidseisen.

Dit probleem is als volgt op te lossen. Er van uitgaande dat woningen in het gereguleerde deel altijd betaalbaar zijn, omdat de huurprijs volgens de punten tot stand komt, de huur onder de 737 euro ligt (pp. 2020) en de huurder met een laag inkomen een beroep kan doen op huursubsidie, is voor de betaalbaarheid van de woning een lager puntenaantal dan 141 niet nodig. Als in het wetsvoorstel zou staan dat woningen met meer dan 142 punten, en een aandeel van meer dan 33% voor de punten op basis van WOZ, worden verminderd tot OF 33% punten op basis van WOZ OF tot 141 punten, wordt bovenbeschreven effect voorkomen en is tevens de betaalbaarheid bereikt. Met andere woorden, bij het verminderen van het

puntenaantal omdat meer dan 33% van de punten op basis van de WOZ waarde tot stand komt houden we 141 punten als minimum aan. Dit heeft het bijkomende voordeel dat de maatregel beter uit te leggen is en er geen grote fluctuaties ontstaan als gevolg van kleine wijzigingen in het punten aantal. We verzoeken het ministerie deze suggestie te onderzoeken dan wel te komen tot andere oplossingen voor het betreffende vraagstuk. Uiteraard zijn wij van harte bereid daar vanuit de praktijk ook over mee te denken.

Overigens is het zo dat het punten aantal en de liberalisatiegrens in de praktijk niet altijd op 142 punten ligt, maar in het jaar fluctueert. Het lijkt erop dat het ministerie er in dit stuk vanuit gaat dat het een vast punten aantal is van 142. Graag dit meenemen bij de eindredactie van dit stuk.

Bij de scheiding Daeb niet-Daeb hebben corporaties geliberaliseerde en te liberaliseren woningen ondergebracht in de niet-Daeb tak. Deze wijziging heeft als gevolg dat een aantal woningen in de niet-Daeb tak die corporaties bij mutatie zouden gaan liberaliseren, als gevolg van het maximum van 33% van de punten op basis van de WOZ, niet meer geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Echter voortzetten van sociale huur bij de tweede verhuring in de niet-Daeb tak was tot nu toe bij ministerie en AW sterk ongewenst. Het ligt voor de hand dat corporaties woningen die duurzaam gereguleerd verhuurd moeten worden, in de Daeb-tak willen onderbrengen. Die overheveling van woningen wordt normaalgesproken gezien als een transactie waarbij woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) moeten worden aangekocht. Dit lijkt een ongewenst neveneffect van de maatregel. Wij stellen voor dat het ministerie regelt dat voor deze betreffende woningen een transactie niet nodig is en dat ze eenmalig, zoals dat ook is gebeurd op het moment van scheiden van Daeb en niet-Daeb, zonder kosten over kunnen gaan tussen de twee onderdelen van de TI. Mutatis mutandis geldt dit dan ook voor woningen waarvan de corporaties op basis van dit nieuwe beleid menen, dat onderbrengen in de niet-Daeb tak het beste is. Immers, als er alleen maar woningen van niet-Daeb naar Daeb gaan wordt de niet-Daeb tak nog kleiner, en het zo vurig gewenste aantal van middensegment woningen van corporaties ook weer navenant kleiner.

Met dank voor de mogelijkheid om op de voorgenomen wijziging te kunnen reageren en vriendelijke groet,

Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

E.J. de Vries, Directeur