

Reactie gemeente Den Haag t.b.v. internetconsultatie Besluit huurprijzen woonruimte

Graag maakt de gemeente Den Haag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel 'Besluit huurprijzen woonruimte'. In het voorliggende wetsvoorstel wordt het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning beperkt tot 33 procent voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking hoger is dan 142 punten. Het voorstel heeft tot doel om sociale huurwoningen van particuliere verhuurders te behouden voor inwoners van de stad met een daarbij passend inkomen.

Den Haag onderstreept het doel van de maatregel maar voor de Haagse situatie is de uitwerking te beperkt. De uitdagingen in Den Haag zijn omvangrijk en urgent. Wij vragen hier uw aandacht voor en trekken graag met u op om de mogelijkheden optimaal te benutten om de uitdagingen op te pakken.

Voor het betaalbaar/ bereikbaar houden van zowel de (particuliere) sociale voorraad als de middeldure huurvoorraad is een aftopping van de WOZ-waarde op maximaal 25% gewenst en zo mogelijk zelfs nog lager.

Het is te overwegen om het nu landelijk geldende WWS een meer regionale toepassing te geven bijvoorbeeld door een regionaal of stedelijk maximum voor de WOZ-waarde te kunnen vaststellen. Wij denken graag met u hierover verder.

Den Haag kent een grote particuliere huurvoorraad.

De impact van de voorgestelde maatregel voor Den Haag is beperkt. De doorrekening zoals opgenomen in het ABF-rapport (dat onderdeel is van de internetconsultatie) laat zien dat het maximeren van de WOZ-waarde in de WWS-punten voor Den Haag een beperkt effect heeft. Ook berekeningen uitgevoerd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente laten dit beeld zien. Daarnaast heeft onderzoek laten zien dat particuliere verhuurders de huurprijzen niet baseren op de WWS-punten.

Uit onderzoek naar de relatie tussen huurprijzen en WWS-punten in het middensegment blijkt dat de gemiddelde huurprijs van een woning van 142 punten in Den Haag een huurprijs heeft van tussen de €900 en €950. Uit de onderzochte data blijkt dat slechts 5% van het aanbod een huur tot en met de liberalisatiegrens heeft, terwijl aan de hand van het ingeschatte puntenaantal dit circa 34% zou moeten zijn. De gemeente Den Haag past het woningwaarderingssysteem ook toe voor de afgifte van de huisvestingsvergunning voor middeldure woonruimte. Ook hierbij is het van belang dat de puntenwaardering een reële afspiegeling is van de waarde van de woning, waardoor dit segment bereikbaar blijft voor middeninkomens. De gemeente Den Haag zou graag zien dat het woningwaarderingssysteem bindend wordt voor de middeldure huursector tot 185 punten.

In 2019 heeft RIGO voor de G5 een aantal scenario's doorgerekend voor mogelijke aanpassing van het WOZ-aandeel in de WWS-punten. Conclusie van dit RIGO rapport (Herwaardering WWS) :

Daarbij geldt uiteraard dat hoe lager het maximale WOZ-aandeel wordt gelegd, hoe groter de effecten zijn. Bij een aftopping op 35% (of, zoals de minister voorstelt, een derde), zijn de effecten bijna alleen merkbaar in Amsterdam. Bij een lager plafond (30% of 25%) wordt ook de sociale huurvoorraad in Utrecht en Den Haag beter geborgd.

