

Graag reageren wij vanuit onze praktijk op het voornemen om het effect van de WOZ waarde in de woningwaardering te beperken. Wij zijn met name actief op de bijzonder gespannen Amsterdamse woningmarkt. Hier is huurprijbsbescherming van huurders bijzonder gewenst, maar de regelgeving werkt in de meeste gevallen niet meer. Dat heeft voor een heel belangrijk deel met de excessieve invloed van de WOZ waarde te maken.

- De introductie van de WOZ-waarde in de woningwaardering heeft een sterk onbedoeld effect: via een uitvoeringsregel is zo een groot deel van de Amsterdamse woningvoorraad (potentieel) buiten de huurprijbsbescherming gevallen. Het betreft juist de gebieden waar deze het hardst nodig is.
- De introductie van de WOZ waarde in de woningwaardering heeft de woningmarkt verder op slot gezet. Voor de meeste huurders is het niet aantrekkelijk of zelfs onmogelijk om te verhuizen, omdat met name in de particuliere sector de huurprijs van vrijkomende woningen excessief is gestegen. Het effect van de maatregel is dan ook tegengesteld aan het doel van het pakket maatregelen waarbinnen deze is ingevoerd: bevorderen van de doorstroming.
- Een beperking van het effect van de WOZ in de woningwaardering is dus op zijn plaats.
- Een beperking tot maximaal 33% levert voor een groot deel van Nederland weinig verandering ten opzichte van de huidige situatie. In Amsterdam is er wel effect, maar ook daar valt met de voorgestelde maatregel nog een groot deel van de vrijkomende woningen buiten de huurprijbsbescherming. Dat geldt zelfs voor hele kleine woningen (zie hierna).
- We begrijpen niet waarom het onderzoeksbureau werkt met gegevens uit een databestand (CBS Huurenquête 2018) waar vervolgens met allerlei aannames puntentellingen worden gereconstrueerd. Daar schuilt een grote mate van onzekerheid in. Het is voor de berekening van de effecten veel exacter en duidelijker om te werken met feitelijke puntentellingen. De Huurcommissie beschikt over een groot aantal tellingen. Ook grote verhuurders kunnen gemakkelijk inzage geven in feitelijke puntentellingen.
- Wij hebben een kleine 1000 puntentellingen van de afgelopen twee jaar opnieuw berekend met de 33% WOZ grens. We zien in onze voorbeelden dan dat in alle oude wijken van Amsterdam nog steeds circa 60% van de woningen buiten de huurprijbsbescherming valt. Dit is zowel het gevolg van de nog steeds hoge WOZ factor als van de uitzondering voor hele kleine woningen. Juist Amsterdam heeft veel kleine woningen: het gemiddelde woonoppervlak in Amsterdam ligt ver beneden het landelijk gemiddelde.
- De beperking tot maximaal 33% levert daarom te weinig op. Een beperking tot maximaal 20% - zoals de Woonbond bepleit - levert veel meer resultaat op.
- Aanvullend pleiten we ervoor om de uitzonderingsbepaling voor kleine woningen te schrappen. "Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten." Deze beperking betekent dat in woningmarktgebieden met hoge WOZ-waardes veel kleine woningen met een qua punten geliberaliseerde huurprijs blijven zitten. Amsterdam heeft veel van dit soort woningen, dus het heeft hier een groot effect. Dit onderdeel is niet uit te leggen aan huurders.
- Een concreet voorbeeld: Van Beuningestraat 154-1 in de Staatsliedenbuurt in Amsterdam West. Deze woning is heel klein: 33m² plus berging van 3m². Met een WOZ van € 252.000 komt deze eenvoudige woning momenteel op 148 punten en kan geliberaliseerd verhuurd

worden. Daar verandert met de voorgestelde maatregel niets aan: de woning is immers kleiner dan 40m².

- We hebben grote twijfel bij de uitvoerbaarheid en praktische toepasbaarheid van de maatregel in de huidige vorm, vooral door het trekken van een grens bij 142 punten. Deze bepaling leidt tot een verdere versplintering en geringere overzichtelijkheid van de regelgeving. Het advies over de uitvoerbaarheid ontbreekt op dit onderdeel, terwijl juist dit de regelgeving onbegrijpelijk maakt voor huurders. Hoe moeten mensen straks uitrekenen wat hun puntentelling was voor het invoeren van de maatregel? Dat bepaalt immers welk soort puntentelling voor hen van toepassing is. Om dat te kunnen berekenen moet terug gekeken worden naar de WOZ waarde die van toepassing was op het moment van invoering van de regel. Daar moet – met de staat van de woning op het moment van het invoeren van de maatregel - een telling mee gemaakt worden. De uitkomst daarvan bepaalt welk regime van toepassing is. Dan kan een nieuwe telling gemaakt worden om de maximale huurprijs van de woning uit te rekenen. Die systematiek is onbegrijpelijk en niet uitvoerbaar. Ook leidt deze opdeling van de woningmarkt tot rechtsongelijkheid voor huurders en verhuurders in bijna identieke situaties, aangezien veel woningen in de buurt van deze puntengrens zitten.

Concreet stellen wij de volgende aanpassing en vereenvoudiging voor:

Het in rubriek 9 van **Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte** in te voegen artikel te beperken tot:

9.3: Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 20 procent. (beperkingen in artikel schrappen)