



Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Datum 20 juli 2020

Onderwerp Reactie op internetconsultatie 'Besluit huurprijzen woonruimte'

Graag maakt de gemeente Amsterdam gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel 'Besluit huurprijzen woonruimte'.

Met het voorliggende wetsvoorstel wordt het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning beperkt tot 33% voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking hoger is dan 14,2 punten. Het college heeft waardering voor het feit dat de minister met een uitwerking komt van deze, in onze regionale Woondeal aangekondigde, maatregel.

Belangrijke wijziging voor Amsterdam

Het college ziet dit als een hele belangrijke maatregel om sociale huurwoningen van particuliere verhuurders te behouden en daarmee om, naast huishoudens met een laag inkomen, ook middeninkomens in de stad te kunnen houden. Woningen van particuliere verhuurders die in Amsterdam geliberaliseerd worden, worden daarna meestal in het dure huursegment verhuurd, met een gemiddelde huurprijs van ongeveer € 1.400 per maand. Sociale huurwoningen van particuliere verhuurders mogen in Amsterdam ook worden toegewezen aan huishoudens met een laag middeninkomen, omdat deze groep in de sociale voorraad van woningcorporaties nauwelijks terecht kan en te weinig verdient om een dure huurwoning te huren. En met de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is kopen voor deze groep in Amsterdam bijna geen mogelijkheid meer.

De evaluatie van het WWS heeft duidelijk aangetoond dat in steden als Amsterdam de WOZ-waarde te bepalend is geworden in het bepalen van de huurhoogte. De kwaliteit van de woning is daardoor in veel gevallen niet meer relevant. Waarbij aanvankelijk het doel was dat gemiddeld 25% van het aantal WWS-punten zagen we in Amsterdam dat dit daar ruim boven ligt, namelijk gemiddeld 43% in de gereguleerde particuliere huurvoorraad, met extreme uitschieters. Veel minder dan destijds beoogd belanden geliberaliseerde woningen in het middensegment van het woningaanbod. De maatregel is daarom een terechte correctie op de eerdere verruiming van het WWS, waarmee excessen voorkomen kunnen worden. Het college zou zelfs in overweging willen geven om de aftopping op 25% vast te stellen.

Deze maatregel stelt Amsterdam in staat om wijken gemengd te houden. Een aanpassing van het puntenstelsel heeft veel effect in de wijken waar weinig betaalbare woningen zijn en waar ze ook in hoog tempo verdwijnen. Door de maatregel beïnvloedt de locatie niet meer in zulke sterke mate of een woning geliberaliseerd kan worden of niet. In Amsterdam voorkomen we daarmee dat er

steeds meer huurwoningen in het vrije huursegment terecht komen, terwijl die daar wat betreft de woningkwaliteit en oppervlakte eigenlijk niet thuishoren.

Wat betreft nieuwbouw verwachten we dat ontwikkelaars ook met deze begrenzing voldoende ruimte houden om in Amsterdam kwalitatief goede woningen te bouwen met een huurprijs die aansluit bij de locatie van de woning. De voorgestelde wijziging heeft met name betrekking heeft op bestaande huurwoningen, die nu nog vooral vanwege hun locatie geliberaliseerd mochten worden, en niet omwille van woningkwaliteit. In de nieuwbouw liggen de kwaliteitsstandaarden veelal hoger. Het is een kleine en noodzakelijke correctie van een grote maatregel uit 2015 die heeft gezorgd voor een flinke verruiming van de liberalisatiemogelijkheden.

Twee systemen

Hoewel het college enthousiast is over de aftopping van de WOZ waarde in het WWS, hebben wij een vraag over de uitwerking. De aftopping geldt alleen voor woningen die in het huidige stelsel geliberaliseerd kunnen worden. Als het puntenaantal van de woning als gevolg van de aftopping onder de liberalisatiegrens uitkomt dan geldt een afgetopte WOZ waarde. Voor woningen die op grond van het WWS minder dan 142 punten hebben geldt die aftopping niet. Dit betekent dat er twee systemen in het gereguleerde segment gaan ontstaan: woningen met een afgetopte WOZ waarde en woningen zonder afgetopte WOZ waarde, waarbij de WOZ waarde mogelijk zwaarder meetelt dan 33%.

Ik wil u vragen om deze uitwerking nog eens goed onder de loep te nemen. De twee systemen die in het gereguleerde segment gaan ontstaan door deze maatregel draagt zowel voor huurders als verhuurders niet bij aan de transparantie en eenduidigheid van de rekenregels.

Aanvullende maatregelen

Deze maatregel is niet het enige wat nodig is om het tekort aan betaalbare woningen tegen te gaan. Hoewel dit een gunstige maatregel is voor lage middeninkomens, blijft het middensegment een probleem in Amsterdam. Met deze maatregel kan nog steeds een aanzienlijk deel geliberaliseerd worden en dat betekent in Amsterdam meestal dat het een dure huurwoning wordt, niet bereikbaar voor middeninkomens. Om te voorkomen dat ook bestaande woningen bij een nieuwe verhuring vanuit het betaalbare segment doorschieten naar het dure segment, blijft het nodig dat het Rijk met aanvullende maatregelen komt om de huren betaalbaar te houden. Die maatregelen kunnen ervoor zorgen dat woningen bereikbaar blijven voor mensen met een laag- of middeninkomen.

De voorgestelde aanpassing van het WWS kan een gewenst effect hebben, maar hiervoor geldt wel de voorwaarde dat verhuurders zich aan de nieuwe regels houden of huurders hen hiertoe dwingen. Aangezien momenteel straffeloos hogere huurprijzen gevraagd kunnen worden, is Amsterdam allerminst gerustgesteld dat deze maatregel voldoende zal zijn, zonder dat goed gekeken wordt naar maatregelen om te hoge huurprijzen tegen te gaan. Het college acht het daarom van

belang dat de minister uitvoering geeft aan de motie Asscher/Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen.

Afsluitend wil ik u danken voor de mogelijkheid tot consultatie.

Met vriendelijke groet,



Laurens Ivens
Wethouder Wonen
Gemeente Amsterdam