

Geachte minister Ollongren,

Namens de aangesloten huurdersorganisaties wil het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) graag reageren op de internetconsultatie 'besluit huurprijzen woonruimte'. Uw voorstel is het maximaliseren van het effect van de WOZ-waarde (tot 33%) op het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het HNA is blij dat u de problemen die het opnemen van de WOZ-waarde in het WWS opleveren nu onderkent. De evaluatie die u door researchbureau ABF Research heeft laten doen bevestigt wat voor ons al een tijdje duidelijk is; sinds 2015, toen de WOZ-waarde voor het eerst werd opgenomen in het Woningwaarderingstelsel, heeft de maatregel voor steden als Amsterdam dramatisch uitgedaakt. Het leidt tot bizar hoge huren en inmiddels kan zelfs de kleinste studio in de binnenstad geliberaliseerd worden door de absurd hoge WOZ-waarde. Verder was een doelstelling van de maatregel dat de doorstroming op de huizenmarkt verbeterd zou worden, maar daar is niets van terechtgekomen.

Op dit moment zijn er in Amsterdam zo'n 50.000 (particuliere) huurwoningen die bij mutatie onder het huidige stelsel geliberaliseerd kunnen worden. Na uw wetswijziging zou dat aantal teruggebracht worden tot 15.000 woningen. Nog steeds een ontzettend hoog aantal in een stad waar de wachttijd voor een sociale huurwoning kan oplopen tot meer dan 13 jaar. Het behouden van de WOZ-waarde in het WWS is dan ook naar ons idee niet te verdedigen en de WOZ-waarde zou in het geheel uit het stelsel geschrapt moeten worden.

Daarnaast zorgt de door u voorgestelde wijziging er niet voor dat de huren betaalbaar worden. U maakt namelijk een uitzondering voor woningen die onder de 142 punten blijven en waarvan de WOZ-waarde er niet voor zorgt dat de woning geliberaliseerd kan worden. Dan geldt de 33% maximalisering plotseling niet meer. Onbegrijpelijk. Deze uitzondering houdt hoge huren in stand, zorgt voor een tweedeling tussen huurders en maakt het WWS onnodig ingewikkeld. Het HNA is ervan overtuigd dat deze uitzondering niet gerechtvaardigd is en geschrapt dient te worden.

Een andere uitzondering, de maximalisering geldt niet voor nieuwbouwhuizen onder de 40m<sup>2</sup>, is eveneens volkomen onterecht. Los van het feit of het wenselijk is om nieuwe woningen te bouwen die kleiner zijn dan 40m<sup>2</sup>, kan zo'n nieuwbouwwoning in de Amsterdamse binnenstad door hoge de WOZ-waarde gemakkelijk geliberaliseerd worden. Het lage aantal vierkante meters beschermt deze huurwoning hier niet tegen. Dit is opnieuw een uitzondering die (extreem) hoge huren in stand houdt, zorgt voor tweedeling tussen huurders en het WWS onnodig ingewikkeld maakt. Het HNA is er andermaal van overtuigd dat de uitzondering niet gerechtvaardigd is en geschrapt dient te worden.

Het lijkt erop dat de minister wel heel erg veel rekening houdt met de wensen van de verhuurders en opnieuw, na het debacle met de huurdersstop, de Nederlandse huurders in de kou laat staan. Het is juist tijd om het neoliberale marktdenken uit de woningmarkt te slopen en deze echt te hervormen zodat woningen in de stad geen verdienmodel, maar gewoon weer woningen worden. Daarom is het HNA principieel tegen het meenemen van de WOZ-waarde in het WWS. Het opnemen van de WOZ-waarde heeft namelijk het tegenovergestelde effect gehad op de woningmarkt en spijtig genoeg kiest u ervoor om maar een deel van de problemen die dat veroorzaakt heeft aan te pakken.

De woningmarkt zou niet het doel moeten hebben om winst maken over de rug van de huurders, maar ervoor moeten zorgen dat iedereen een betaalbaar dak boven het hoofd heeft. De ervaring

leert inmiddels dat marktwerking, zoals het incorporeren van de WOZ-waarde, juist het tegenovergestelde effect heeft. Met kleine stapjes, getuige dit wetsvoorstel, lijkt u ook tot dit inzicht te komen. Wij kunnen alleen maar hopen dat onze reactie dit proces versnelt.

Hoogachtend,

Het Huurders Netwerk Amsterdam

Het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) streeft ernaar de belangen te behartigen van álle Amsterdamse huurders, huidige én toekomstige; zowel in de sociale als de commerciële sector. De belangenbehartiging richt zich op individuele huurders, huurdersorganisaties en huurdersgroepen, en op groepen van huurders en organisaties die mede de belangen van huurders vertegenwoordigen. Bij het HNA zijn momenteel de volgende dertig organisaties aangesloten:

Bewonerscommissie 35477 van Rochdale  
Bewonerscommissie BellamyNoorlander  
Bewonerscommissie Holendrecht  
Bewonerscommissie Concordia Noord  
Bewonerscommissie Korte Water  
Bewonerscommissie Markengouw e.o.  
Bewonerscommissie Noorlandercomplex  
Bewonerscommissie Tasman Nova Zembla  
Bewonerscommissie Van Ollefenstraat  
UCP Huurdersvereniging i.o.  
Bewonersvereniging Olympia  
Carry on the move  
Cliëntenbelang Amsterdam  
De Latei, belangenvereniging Woon Zorg  
Huurdersbelang Zuid  
Huurdersbelangenvereniging Mijndenhof  
Huurderscommissie Patricia Nellestein  
Huurdersplatform Noord  
Huurdersvereniging Aterlier WG  
Huurdersvereniging Baarsjes / Bos en Lommer  
Huurdersvereniging Centrum  
Huurdersvereniging De Pijp  
Huurdersvereniging Groot Oost  
Huurdersvereniging Tuindorp Watergraafsmeer  
Huurdersvereniging Westerpark  
Initiatief Betaalbaar Wonen Noord  
Netwerk Ouderen Adviesraad  
Stichting Woon- Werkruidtes voor Kunstenaars  
Vereniging Platform Beeldende Kunst  
Woonstarters (Bond Precaire Woonvormen en Jongeren netwerk)