

## **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Datum:** 20 juli 2020

**Onderwerp:** Reactie op internetconsultatie over het maximaliseren van het puntenaandeel van de WOZ tot 33%

Kences heeft met belangstelling kennisgenomen van het voornemen van de Minister om te komen tot maximalisatie van het puntenaandeel op basis van de Waardering Onroerende Zaken in het woningwaarderingstelsel.

Kences onderschrijft het doel van de voorgenomen wijziging. De verhouding tussen de waardering van de kwaliteit van de locatie en de waardering van de intrinsieke kwaliteit van de woning zélf is in sommige regio's niet meer in balans. Met de hierdoor sterk gegroeide mogelijkheden voor liberalisatie is de betaalbaarheid onder druk komen te staan, ook van studentenhuisvesting.

Kences heeft enkele kanttekeningen bij de voorstellen.

### **Uitvoeringseffect voor verhuurders**

In de toelichting wordt ingegaan op de uitvoeringseffecten voor verhuurders. Daarbij wordt aandacht besteed aan de herberekening van het puntenaantal en het effect op de huurprijs. De inschatting is dat het aantal daadwerkelijke huurverlagingen gering zal zijn, gelet op het huurbeleid van corporaties.

Daarbij wordt voorbijgegaan aan het effect van de herberekening van het puntenaantal op de *waarde*. De waardering van het bezit van corporaties is sterk gerelateerd aan de maximale huurprijs van de woningen, die direct samenhangt met het aantal punten op grond van het woningwaarderingstelsel. Daling van het aantal punten en (dus) de waarde kan effect hebben op de financieringscapaciteit van corporaties en daarmee op de ruimte om te investeren in duurzaamheid of uitbreiding van de voorraad.

Kences kan de omvang van de effecten niet overzien, maar pleit voor nader onderzoek op dit punt vóór invoering van de maatregel.

### **Dynamische effecten ontbreken**

In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van invoering van de maatregel. Maar de benadering daarvan is ons inziens te statisch, alsof er sprake is van een éénmalige correctie. Dat is niet het geval.

Er zijn factoren die invloed hebben op het aantal woningwaarderingpunten. Die factoren kunnen er voor zorgen dat in de loop van de tijd het aantal punten van een woning alsnog de grenswaarde van 142 punten overschrijdt. Dat betekent dat alsnog de aftoppingsregeling ten aanzien van de punten op basis van de WOZ in werking kan treden (namelijk op voorwaarde dat er sprake is van een hoger aandeel in de waardering op basis van de WOZ dan 33%). Daardoor kan een woning weer terugvallen naar een puntenaantal onder de 142 punten (geen liberalisatie) maar ook onder het aanvankelijke puntenaantal (verlaging van de maximale huur *binnen* de sociale sector).

Dit is bijvoorbeeld het geval als er bouwkundige aanpassingen aan de woningen plaatsvinden die gewaardeerd worden in de woningwaardering. Daaronder vallen onder andere maatregelen in het kader van de verduurzaming van de woningen, maar ook andere maatregelen ter verbetering van het wooncomfort. De aantrekkelijkheid van deze investering neemt sterk af als de mogelijkheid om de investering terug te verdienen (met een aangepaste huurprijs en woningwaardering) teniet wordt gedaan door de aftopping van de WOZ, laat staan als die investering een daling van de maximale huurprijs tot gevolg heeft.

Hetzelfde zou kunnen gebeuren bij een verdere stijging van de WOZ-waarde; een stijging van de WOZ-waarde leidt tot het dalen van het aantal punten en daarmee de maximale huur.

Het hierboven vermelde effect leidt tot weinig begrip onder huurders en verhuurders. Hoe kan worden uitgelegd dat een *verbetering* van de woning in specifieke gevallen leidt tot een *verlaging* van de huur? Hoe valt dat te verklaren bij de huurder aan de overkant van de straat bij wie die de verbetering (nog) niet plaatsvindt of bij wie het aandeel van de waardering op basis van de WOZ de 33% niet overschrijdt?

### **Suggestie: laat geliberaliseerde woningen terugvallen tot aan de liberalisatiegrens**

Aan de hierboven beschreven effecten kan worden tegemoet gekomen indien de maximaal redelijke huurprijs van woningen die in het oude stelsel waren geliberaliseerd niet verder te laten dalen dan de liberalisatiegrens (141 punten). Op deze wijze komen/blijven woningen in het niet-geliberaliseerde deel van de voorraad, maar wordt een verdere daling van de maximale huur binnen de sociale voorraad op grond van de waardering voorkomen