



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Straatnaam 25
0000 AA Amsterdam

Postbus 000
0000 AA Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 000, 0000 AA Amsterdam

Aan de Commissie Wonen en Bouwen

Datum 31 maart 2020
Ons kenmerk
Behandeld door Dirk Konings, d.konings@amsterdam.nl; Vera Berkers, v.berkers@amsterdam.nl
Onderwerp Effecten mogelijke wijziging woningwaarderingstelsel

Geachte commissieleden,

Amsterdam heeft een tekort aan betaalbare woningen. Een van de oorzaken voor het verdwijnen van betaalbare woningen in het particuliere huursegment is de wijziging van het woningwaarderingstelsel (WWS) in 2015. Sindsdien worden ook voor de marktwaarde (WOZ-waarde) van een woning punten toegekend. Voor een stad met zulke hoge huizenprijzen als Amsterdam betekent dat dat veel woningen die voorheen in het gereguleerde huursegment tot € 737,14 moesten worden verhuurd, in bij mutatie kunnen worden geliberaliseerd. In veel gevallen leidt dit tot fors hogere huren. Naar aanleiding van de evaluatie van het WWS werkt de minister van BZK aan een maatregel om te voorkomen dat de WOZ-waarde een te grote invloed heeft binnen het WWS. Met deze brief informeert het college u over deze maatregel en het effect hiervan in Amsterdam.

Met Prinsjesdag 2019 heeft de minister in een brief over woningmarkt aangegeven dat het kabinet het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel beperkt tot 33%. Daarmee moet worden voorkomen dat de betaalbaarheid van woningen te veel onder druk komt te staan, puur en alleen omdat zij op een gunstige locatie of in een gespannen woningmarkt liggen, en daardoor geliberaliseerd kunnen worden. Aan de hand van het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) 2019 hebben we het effect van deze maatregel doorgerekend. In de factsheet Woningmarkt van WiA 2019 kunt u lezen dat in Amsterdam 13% van de woningvoorraad een gereguleerde huurwoning van een particuliere verhuurder is. Dit zijn iets minder dan 58.000 woningen. Uit de doorrekening blijkt dat bij benadering 23% van de gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders een puntenaantal heeft waarmee de woning niet geliberaliseerd kan worden. Dit zijn circa 13.000 woningen. 77% kan potentieel wel geliberaliseerd worden bij mutatie.

Als de WOZ-waarde voor maximaal 33% meetelt in het WWS, dan kan een aanzienlijk kleiner deel van de particuliere gereguleerde huurwoningen geliberaliseerd worden. Bijna 70% van de bijna 58.000 woningen blijven dan behouden als gereguleerde huurwoning op basis van de

puntentelling. Mits de verhuurder zich aan het WWS houdt.

Het college ziet dit als een belangrijke maatregel om middeninkomens in de stad te kunnen houden. Deze maatregel zorgt ervoor dat woningen, die in het huidige stelsel bij liberalisatie meestal in het dure huursegment worden verhuurd, betaalbaar blijven. Met name Amsterdammers met een laag-middeninkomen (tot € 45.550 per jaar) zijn aangewezen op de particuliere gereguleerde huurvoorraad. Particuliere verhuurders mogen hun gereguleerde woningen toewijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. Voor een vergelijkbare woning van een corporatie gelden lagere inkomenseisen, en de woonlasten en inkomenseisen voor andere huurwoningen zijn vaak te hoog. Het betaalbaar houden van deze woningen is belangrijk om deze groep middeninkomens een kans te geven op de Amsterdamse woningmarkt. Ook stelt het college in staat om wijken gemengd te houden. Een aanpassing van het puntenstelsel heeft veel effect in de wijken waar nu minder betaalbare woningen zijn dan het stedelijk gemiddelde. De locatie beïnvloedt dan niet meer in zulke sterke mate of een woning geliberaliseerd kan worden of niet.

Deze maatregel is niet het enige wat nodig is om het tekort aan betaalbare huizen tegen te gaan. Door het sprokkelen van punten zal het mogelijk blijven om woningen boven de liberalisatiegrens uit te tillen. En er blijven verhuurders die zich willens en wetens proberen te onttrekken aan het WWS. Om huisjesmelkers te ontmoedigen is het daarom van belang dat de minister ook uitvoering geeft aan de kamermotie Asscher/Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen.

Nog steeds kan een aanzienlijk deel, minstens 30% van de huidige gereguleerde particuliere woningvoorraad, geliberaliseerd worden. Meer dan de helft van alle particuliere huurwoningen wordt al in de vrije sector verhuurd, waarvan het grootste deel met een dure huur. De meeste woningen worden daarmee onbereikbaar voor middeninkomens. Met IVBN en Vastgoed Belang is een intentieverklaring ondertekend dat hun leden een deel van de bestaande woningen behouden voor middeninkomens. Om te voorkomen dat ook bestaande woningen van andere vastgoedeigenaren bij een nieuwe verhuuring 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. Het college kijkt reikhalzend uit naar de exacte uitwerking van deze maatregelen.

Het college hoopt u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Laurens Ivens,
Wethouder Wonen en Bouwen