

Aan de Raadscommissie Wonen en Bouwen
van de gemeente Amsterdam
Per e-mail: raadscommissieWB@amsterdam.nl

Amsterdam, 2 juni 2020

Geachte leden van de Commissie Wonen & Bouwen,

Morgen bespreekt uw commissie – onder andere – de commissiebrief inzake de effecten voor Amsterdam van een mogelijke wijziging van het woningwaarderingstelsel (agendapunt 21). Dit betreft het voornemen van het Rijk om het aandeel van de WOZ-waarde van een woning in het puntenstelsel (WWS) te maximeren op een derde.

Vastgoed Belang heeft grote bezwaren tegen de voorgenomen maximering, vanwege de negatieve gevolgen voor het middenhuursegment. De maatregel richt zich namelijk onvoldoende op het tegengaan van excessen. Via dit schrijven vragen wij uw aandacht voor de negatieve gevolgen van deze maatregel voor de Amsterdamse woningmarkt.

1. Ernstige gevolgen voor middenhuursegment

Het beperken van de WOZ-waarde in het WWS zal zorgen voor nog minder aanbod in het middenhuursegment. Enerzijds doordat juist bestaande middenhuurwoningen terug zullen vallen in het gereguleerde segment. Dit is onbegrijpelijk gezien het grote tekort aan middenhuurwoningen. Deze maatregel zal er voor zorgen dat Amsterdam nog minder toegankelijk zal worden voor starters en middeninkomens. Anderzijds doordat bestaande middenhuurwoningen die dreigen terug te vallen in het gereguleerde segment, waar zij mede vanwege de verhuurderheffing niet rendabel kunnen worden geëxploiteerd, zullen worden verkocht. Deze woningen zullen voor een marktprijs worden verkocht waardoor – met het oog op de prijsontwikkelingen van koopwoningen – de verwachting is dat die in het dure segment belanden. Buiten bereik van middeninkomens.

2. 1 miljard euro aan potentieel investeringskapitaal verdampt

De effecten genoemd bij punt 1 zullen bij zowel particuliere verhuurders als corporaties zorgen voor significante huur- en waardeverlies, dat kan oplopen tot bijna 1 miljard euro; kapitaal dat niet meer in de woningmarkt kan worden geïnvesteerd¹. Dit betekent dat niet alleen het huidige aanbod van middenhuurwoningen zal krimpen, maar ook dat de nieuwe aanwas zal afnemen.

¹ <https://www.vastgoedmarkt.nl/financieel/blog/2020/05/politieke-bemoeienis-leidt-tot-verdamping-van-circa-1-miljard-euro-huurpotentie-101153897>

3. Stapeling van maatregelen voorkomt broodnodige groei vrije- w.o. middenhuursector

De maximering van de WOZ in het WWS is niet de enige maatregel gericht op de vrije huursector. Kortgeleden kondigde minister Ollongren een tijdelijke maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging en een opkoopverbod voor de bestaande bouw aan². Eerder is een stevige lastenverhoging in box 3 aangekondigd. Ook wordt een hogere overdrachtsbelasting voor beleggers onderzocht. Dit zijn onevenredig veel maatregelen voor toch al de kleinste vrije huursector van Europa, terwijl veel woningmarktexperts het er over eens zijn dat een gezonde woningmarkt juist gebaat is bij de groei van deze sector.

Conclusie

Mocht gekozen worden voor een maximering van de WOZ-waarde in het puntenstelsel om de échte excessen tegen te gaan dan ligt een percentage van bijvoorbeeld 45-50% meer in de rede. Daarmee wordt de bereikbaarheid voor middeninkomens echter niet verbeterd. De enige oplossing om de krapte in het Amsterdamse middensegment tegen te gaan is inzetten op het vergroten van het aanbod. Particuliere beleggers zijn bereid meer aanbod te creëren in het middenhuursegment, én bereid mee te werken aan de betaalbaarheid daarvan³. Het maximeren van de WOZ-waarde in het puntenstelsel op een derde – in combinatie met een stapeling aan andere maatregelen – maakt het echter onnodig moeilijk dit tegen een redelijk rendement te doen.

Voor vragen of nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

L.M. van de Noort
algemeen directeur

² <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/nieuws/2020/05/15/jaarlijkse-huurverhoging-vrije-sector-gemaximeerd>

³ <https://www.vastgoedbelang.nl/nieuws/vastgoed-belang-tekent-intentieverklaring-middenhuur-met-gemeente-amsterdam/>