



Amsterdam, 20 juli 2020,

Betreft: internetconsultatie WOZ

Hooggeachte mevrouw Ollongren,

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) heeft kennisgenomen van de internetconsultatie "Besluit huurprijzen woonruimte" waarin voorgesteld wordt om het puntenaandeel voor de WOZ in het woningwaarderingsstelsel tot 33% te maximeren.

De FAH hebben tevens kennisgenomen van de reactie van de Woonbond van 6 juli en onderschrijven haar visie. Wij zijn op zichzelf verheugd dat er een conceptwetsvoorstel ligt, maar vinden dat het voorstel niet verstrekkend genoeg is en te weinig bescherming biedt voor huurders.

Bijzondere aandacht vragen wij voor de situatie in de regio Amsterdam en de zorgen die wij hebben voor de lange termijn.

De WOZ maakt nog maar relatief kort deel uit van het woningwaarderingsstelsel. Eén van de effecten is nog niet uitgekristalliseerd, namelijk het risico dat de jarenlange huurverhogingen op (middel)lange termijn desastreuze gevolgen zullen hebben voor vele huurders van sociale woningen. Veel huren van sociale woningen in Amsterdam kunnen, ook als het WOZ-aandeel tot 33% gemaximeerd wordt, doorstijgen tot boven de liberalisatiegrens. Maximale huurprijzen voor sociale woningen tussen de € 1.000,- en € 1.200,- zullen dan geen uitzondering zijn.

Van de particuliere verhuurders valt niet te verwachten dat zij hun sociale huurders beschermen tegen te hoge huren ten opzichte van hun inkomen, maar ook in de corporatiesector moeten we afwachten of het uitgangspunt in de toekomst zal zijn, dat de huren passen bij het inkomen van de sociale huurders of dat de huren meer gaan passen bij het maximaal aantal punten van de woningen.

Het gevolg kan zijn dat sociale huurders hun woningen en daarmee de stad worden uitgedreven. Zij zullen geen goed alternatief hebben om in hun eigen omgeving een andere woning te vinden. Gezien de voorspellingen dat de schaarste van woningen in de regio Amsterdam voorlopig alleen maar groter wordt, kan dit sombere scenario zomaar realiteit worden.

Daarom is het noodzakelijk om een extra maatregel in het WWS op te nemen, namelijk dat er een absolute bovengrens in het woningwaarderingssysteem wordt opgenomen tot hoever de huren kunnen doorstijgen.

Verder wil de FAH opmerken dat de WOZ waarde van een woning de waarde in het voorgaande jaar weerspiegelt. In tijden van voorspoed en stijgende huizenprijzen is dit in het voordeel van de huurder. Echter, in tijden van crises (nu: coronacrisis) zullen huizenprijzen dalen en daarmee de WOZ waarde. Dan hebben huurders extra nadeel van het aandeel van de WOZ waarde in het woningwaarderingssysteem. De FAH wil u vragen om deze consequenties voor de huurders te onderkennen en hiervoor een oplossing te zoeken.

Hoogachtend,
Namens het bestuur van Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

Gerharda van der Meulen
bestuurslid