



WOONBOND

Aan de commissie van Wonen en
Rijksdienst

Ons kenmerk: V14.911
Afdeling: directie
Datum: 4 november 2014
Onderwerp: Aanpassing woningwaarderingstelsel
Bijlage(n):

Geachte Kamerleden,

Op 17 oktober stuurde minister Blok u het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken).

De Woonbond kan zich niet vinden in het voorstel van de minister en ziet dit als de zoveelste aanval op huurders. Wij vinden het onterecht dat de schaarstepunten ('Donnerpunten') meegerekend zijn in het nieuwe model. Dit leidt tot hogere maximale huren vooral in die gebieden waar verhuurders deze ook kunnen incasseren. De Woonbond is van mening dat er wel erg veel tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de verhuurders, terwijl er op geen enkele manier rekening gehouden is met de betaalbaarheid voor huurders.

Donnerpunten

In het nieuwe stelsel zijn de zogenaamde 'Donnerpunten', die voormalig minister Donner invoerde om in schaarstegebieden de maximale huurprijs te verhogen, met de bijbehorende huurruimte meegenomen. De huurruimte die verhuurders kunnen benutten om de huren te verhogen blijft dus bestaan. De Donnerpunten komen als onderdeel van de punten op basis van de WOZ-waarde dus opnieuw terecht bij de huurders, vooral in de schaarstegebieden. De suggestie dat deze schaarstepunten vervallen is dan ook onjuist.

De Woonbond vindt dat de Donnerpunten onterecht meegerekend worden in de nieuwe maximale huurprijs. In het nieuwe stelsel krijgt de gewildheid van de woning effect op de maximale huurprijs. Dan zouden de Donnerpunten, die gebaseerd zijn op de schaarste, volgens ons moeten vervallen. Anders telt schaarste en gewildheid dubbel in de gevraagde prijzen. Het handhaven van de huurruimte van de Donnerpunten leidt tot onbetaalbare woonlasten voor huurders.

Extra huurruimte in schaarstegebieden

Door de nieuwe systematiek komt er in veel schaarstegebieden, waar de huren vaak al hoog zijn, nog een schepje bovenop. Juist in de gebieden waar men veel huur kan vragen (denk aan Amsterdam, Rotterdam, Den Haag) krijgen de verhuurders namelijk veel extra ruimte om hoge huren te vragen. Die ruimte zullen verhuurders benutten.

De gemiddelde maximale huur in krimpgebieden neemt daarentegen met meer dan 2,5% af. Voor de helft van die gebieden bedraagt de afname meer dan 5%. Dit zijn gebieden waar verhuurders in de praktijk toch geen al huren in de buurt van het maximum kunnen realiseren. De verschuiving van punten van krimpgebieden naar schaarstegebieden dient dus de belangen van verhuurders en hun verdien capaciteit.

Verhuurders nog meer bevoordeeld

In het voorstel zitten uitzonderingsregelingen die op gespannen voet staan met de vereenvoudigingsdoelstelling en die alleen voor de verhuurders gunstig uitpakken. Ten eerste krijgen verhuurders de garantie dat nieuwbouwwoningen in de vrije sector geliberaliseerd blijven, ook al zakt de WOZ-waarde in de toekomst. Hiermee wordt een uitzondering gemaakt van het principe dat de gewildheid van de woning doorwerkt in de huurprijs.

Ten tweede is de 'serviceflatregeling' waarbij een toeslag van 35% op het aantal punten geldt, op verzoek van Aedes en Actiz aangepast. Om de huur voor een zorgwoning op te hogen hoeven verhuurders aan minder eisen te voldoen dan bij een serviceflat. Bij de vergelijking van de oude en de nieuwe omschrijving valt op dat er bij de nieuwe omschrijving één nieuw element is toegevoegd (woongebouw of woning moet geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid) terwijl er drie elementen zijn verdwenen (verstrekken van maaltijden vanwege de verhuurder, levering medische danwel paramedische zorg van eenvoudige aard, logiesmogelijkheden).

De Woonbond vreest dat de nieuwe definitie verhuurders meer mogelijkheden biedt om de regeling toe te passen en de opslag van 35% door te berekenen in de huurprijs. Deze bredere toepassing zal bijdragen tot verdere huurstijgingen.

Verder vindt de Woonbond dat dit nieuwe pakket een opslag van 35% niet meer rechtvaardigt. De nieuwe omschrijving sluit weliswaar beter aan bij de praktijk zoals die zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, maar betekent in feite wel een uitkleding van het pakket.

Ten derde geldt in het nieuwe stelsel een ondergrens van een WOZ-waarde van € 40.000 voor bijvoorbeeld containerwoningen die een zeer lage WOZ-waarde toegekend krijgen. Wederom een vreemde uitzondering in het belang van verhuurders.

Uitvoeringszaken

Bij invoering van de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel worden alle huurders belanghebbende bij de jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde. Dat betekent dat zij ook bezwaar moeten kunnen maken. Zolang er nog geen algemeen toegankelijk WOZ-register bestaat zouden huurders jaarlijks een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking moeten ontvangen. Gemeenten zijn hier echter niet toe verplicht. Wij vinden een verplichting wel voor de hand liggen, omdat huurders nu een direct financieel belang kunnen hebben bij de hoogte van de WOZ-waarde van hun woning.

Aanvullend hierop is het ook noodzakelijk dat huurders jaarlijks (verplicht) een overzicht van toegekende punten aan hun woning toegestuurd krijgen, bijvoorbeeld gelijktijdig met het voorstel tot huurverhoging. Met een actueel puntenoverzicht kan een huurder bijvoorbeeld controleren of met de huurverhoging de huurprijs niet boven het maximum uitstijgt.

Evaluatie van het energielabel in het WWS

Vanaf 2011 maakt het energielabel deel uit van het woningwaarderingsstelsel als vervanging van de componenten binnen het stelsel die betrekking hadden op energiestatatie. De Woonbond vindt dat nu het woningwaarderingsstelsel aangepast wordt, het een goed moment om de afgesproken evaluatie van het energielabel in het stelsel mee te nemen.

In het (herijkte) Convenant energiebesparing energiebesparing is afgesproken dat aan de hand van een evaluatie van de effecten van de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel (opname van het energielabel) het ministerie in 2014 zal bezien of nadere aanscherping van het WWS met het oog op de realisatie van de energiebesparingsdoelstelling van dit convenant noodzakelijk of wenselijk is.

Naast deze afspraak, zijn er ook inhoudelijke redenen om de evaluatie ter hand te nemen. Zo blijkt het daadwerkelijke energiegebruik lager te zijn dan volgens het energielabel. De theoretische vooronderstellingen over energiebesparing bij labelverbetering bleken dan ook vaak te optimistisch. De Woonbond vindt dat in de evaluatie gekeken moet worden of het aantal punten voor energieprestatie nog wel gerechtvaardigd is.

Tot slot

Het woningwaarderingstelsel moet in voldoende mate bescherming blijven bieden tegen te hoge huurprijzen. De Woonbond heeft daarbij een alternatief voor ogen, waarbij de WOZ-waarde voor een kleiner deel meetelt in de maximale huur (bijvoorbeeld voor 18% in plaats van 25%), de Donnerpunten echt verdwijnen, er heldere criteria voor zorgwoningen gelden (of dat er anders een lagere opslag geldt), er geen uitzondering gemaakt wordt voor nieuwbouwwoningen en er geen ondergrens voor de WOZ-waarde geldt.

De Woonbond ziet in het huidig voorstel geen enkel voordeel voor huurders. De verdien capaciteit van verhuurders is bepalend geweest bij het ontwikkelen van de aanpassing die voorligt. Daarbij is volstrekt geen rekening gehouden met de betaalbaarheid. Er zijn eenzijdige, voor verhuurders gunstige, uitzonderingen gemaakt om zogenaamde 'shokeffecten' te voorkomen. Wij vragen u om het voorstel kritisch te beoordelen en om het shokeffect van torenhoge huren te voorkomen.

Hoogachtend,
namens de Nederlandse Woonbond,



Ronald Paping,
Algemeen directeur