

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 2100



Gemeente Amsterdam

Wethouder Bouwen en Wonen L. Ivens

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Aan de Raadscommissie Bouwen, Wonen, Wijk aanpak en
Dierenwelzijn

Datum	14 november 2014
Ons kenmerk	
Behandeld door	Elly van Sluijs
Doorkiesnummer	06 8362 0003
E-mail	e.van.sluijs@amsterdam.nl
Onderwerp	Effecten nieuw WWS in Amsterdam

Geachte commissieleden,

Ik heb u toegezegd te komen met de berekeningen van de effecten voor Amsterdam van het door de minister voorgestelde nieuwe Woningwaarderingstelsel (WWS).

In de bijlage vindt u een notitie waarin een simulatie van de effecten van het nieuwe WWS voor Amsterdam wordt weergegeven. De berekeningen zijn gedaan op basis van Wonen in Amsterdam (WiA 2013). Bij het berekenen van de liberalisatieruimte en de huurruimte worden zowel de wijziging van het puntenstelsel, als de bevrozing van de huurprijsgrens in beschouwing genomen.

De berekeningen zijn zoals gezegd een simulatie en geven nadrukkelijk de potentiële ruimte weer. Met potentiële ruimte wordt bedoeld de maximale benutting van de huurruimte bij maximale mutatie. De ontwikkeling van de huurvoorraad zal in werkelijkheid dus anders verlopen.

Uit de berekeningen blijkt dat het nieuwe WWS grote gevolgen heeft voor de huurstelling in Amsterdam. Op 1 juli 2015 - de datum dat het nieuwe WWS ingaat - valt nog maar 1% qua maximale huur in de goedkope huurklasse (tot € 445) en heeft 16% een maximale huur in de huurklasse tussen goedkoop en de aftoppingsgrens (€ 596). Dit betekent dat er veel ruimte is tot liberaliseren. De liberalisatieruimte van corporaties verschuift naar 54% in 2015 en naar 62% in 2018. Van de particulieren is momenteel 36% geliberaliseerd en wordt de mogelijkheid tot liberaliseren 54% in 2015 en 64% in 2018.

Bij nieuwe verhuring kan de maximale huurprijs worden gevraagd en kan er zo mogelijk worden geliberaliseerd. In de particuliere sector zal die maximale huurprijs veelal worden gevraagd en is de verwachting dat de mogelijkheid tot liberaliseren maximaal wordt benut. Met corporaties kunnen er afspraken worden gemaakt over een gematigd huurbeleid. Al zal ook daar in voorkomende gevallen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om hogere huren te vragen in verband met de betaling van de verhuurderheffing.

De berekeningen in de staatjes in de notitie gaan uit van de puntenaantallen in de huidige situatie. Voor eigenaren kan het aantrekkelijk zijn om met beperkte investeringen extra punten te verzamelen, bijvoorbeeld in energiebesparende maatregelen, om de woning boven de liberalisatiegrens uit te tillen. Zeker in de particuliere sector wordt dat vaak toegepast. Met een investering die 10 punten opbrengt kan 16% van de corporatiewoningen en 17% van de particuliere huurwoningen extra worden geliberaliseerd. Door zo'n puntentoevoeging neemt het liberalisatiepotentieel van de totale huurvoorraad in 2018 toe van 62% naar 79%. Dit leidt tot een afname naar 56.000 woningen (21%) die qua maximale huur dan nog binnen de sociale/gereguleerde sector vallen. Van corporaties vallen hieronder nog 39.000 huurwoningen en van particulieren 17.000 huurwoningen.

Met vriendelijke groet,



Laurens Ivens
Wethouder Bouwen en Wonen