



**Datum**

28 september 2021

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/21-077

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. Vaste commissie voor Binnenlandse zaken

**Onderwerp**

Maximering puntenaandeel WOZ in WWS tot 33%

Beste Kamerleden, woordvoerders wonen,

Woensdag debatteert u over het voorstel om het puntenaandeel van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel (WWS) te maximeren op 33 procent. Aedes kan dit ondersteunen.

**Effecten aanpassing WWS**

Het WWS is vooral bedoeld om huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen als gevolg van schaarste in de markt. Daar waar deze schaarste leidt tot een verhoudingsgewijs zeer hoge WOZ-waarde, valt deze bescherming goeddeels weg.

En hoewel het effect van deze voorgestelde maximering voor de (potentiële) inkomsten van de verhuurder in algemene zin beperkt zullen zijn, kan het voor sommige individuele corporaties toch een behoorlijke financiële impact hebben.

Dit geldt zeker voor woningen die – als gevolg van de maximering – bij nieuwe verhuring niet meer kunnen worden aangeboden met een geliberaliseerd contract. Daarnaast betekent dit tegelijkertijd dat over deze woningen dan verhuurderheffing betaald moet worden, waardoor het negatieve financiële effect nog groter wordt. Des te schrijnender is het dat bij de bepaling van de verhuurderheffing nog wel wordt uitgegaan van de volledige WOZ-waarde van deze woningen.

**Afschaffing verhuurderheffing**

Reden te meer om snel de gehele verhuurderheffing af te schaffen, zodat corporaties veel meer sociale huurwoningen kunnen bouwen en verduurzamen. Zónder verhuurderheffing kunnen corporaties ook meer doen aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in dorpen en wijken, aan het realiseren van de broodnodige middenhuur en zijn aanvullende afspraken te maken over de betaalbaarheid voor huurders.

**Regulering middenhuur**

Tenslotte willen wij u meegeven dat we een zekere mate van regulering van het middensegment in de vrije sector huur onderschrijven. We spreken daarover graag met u verder in het licht van een breder pakket aan maatregelen voor de volkshuisvesting waarin ook afschaffing van de verhuurderheffing kan worden meegenomen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties



Martin van Rijn  
voorzitter