

Blokhokken : Amsterdamse wethouder negeert de wetgever

22-03-2017 09:22

Het zal u niet ontgaan zijn, dat per 1 oktober 2015 de WOZ-waarde onderdeel is gaan uitmaken van het Woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel het puntensysteem genoemd. Daarmee zijn de schaarstepunten, de punten voor woonomgeving en woonvorm, en voor hinderlijke situaties komen te vervallen. Per 1 oktober 2016 is er door voormalig minister van Wonen, Stef Blok, nóg een wijziging doorgevoerd in het WWS: bepaalde woningen in en om Amsterdam en Utrecht krijgen meer punten voor de WOZ-waarde.

Het gaat om woningen kleiner dan 40 m², die worden gebouwd (of 'omgebouwd' in voormalige kantoorpanden) in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022. In de volksmond hebben deze woningen de (ten onrechte niet positief bedoelde) naam 'Blokhokken' gekregen. De regeling geldt alleen voor de zogenaamde COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht, en strekt zich uit van Veenendaal, Wijk bij Duurstede, Vianen, tot Woerden, Aalsmeer, Purmerend en Eemnes. Voor een volledige opsomming, [zie HIER](#).

De bedoeling van de wijziging van het WWS is het stimuleren van de bouw van woningen die in het middensegment worden verhuurd (dat wil zeggen: boven de liberalisatiegrens van € 710,68, tot plusminus € 950 per maand). In de aangewezen gebieden is er een groot tekort aan betaalbare woningen in de vrije sector. Het gat tussen de sociale huur en de vrije sector is groot. Voor projectontwikkelaars en investeerders is het een stuk aantrekkelijker nieuwe woningen te realiseren als deze in de vrije sector kunnen worden verhuurd. Voor veel scheefwoners, die best zouden willen vertrekken uit hun sociale huurwoning, en starters zijn de huurprijzen in de vrije sector te hoog.

Maar wel betaalbare woningen met huurprijzen in het middensegment zijn er veel te weinig. Huurprijsregulering in dit segment ontbreekt, waardoor de vraag de huurprijzen kan opstuwten. Een mooi voorbeeld van kleine huurwoningen voor starters in het middensegment is het project 'De Lofts' in Amsterdam, waar 212 appartementen tussen 31m² en 43m², met een huurprijs tot € 950,- worden verhuurd. De oplevering is in 2018.

Huurprijzen maximeren

Aangezien de maatregel van Blok niet alleen in Utrecht en Amsterdam, maar ook in de directe omgeving van deze steden geldt, hoopt men dat ook in die gebieden meer van dergelijke woningen zullen worden ontwikkeld, waardoor de druk op de stad vermindert: een positieve ontwikkeling. Om te voorkomen dat de huurprijzen van deze woningen onder de druk van de vraag in de markt toch te hoog worden, dringt de wetgever er bij deze gemeenten op aan om de huurprijzen te maximeren via voorwaarden in erfpachtcontracten of via bestemmingsplannen. Voor die laatste mogelijkheid is een wetsvoorstel in aantocht.

Niet blij met aanpassing WWS

Wethouder Wonen Laurens Ivens van Amsterdam (SP) is echter niet zo blij met deze aanpassing van het WWS. Hij vreest dat kleine woningen voor te hoge prijzen zullen worden verhuurd. Door drie leden van de Amsterdamse gemeenteraad is vorig jaar een motie ingediend met de titel 'Stop de Blokhokken'. In de motie wordt het college verzocht om zich maximaal in te zetten om te voorkomen dat nieuwe, kleine woningen geliberaliseerd kunnen worden verhuurd. Zij vinden huurprijzen boven € 710 te hoog voor de 'Blokhokken'.

De motie is op 31 januari 2017 aangenomen en de volgende uitvoeringsregels zijn vastgesteld door het college van B&W van Amsterdam:

Voor nieuwe woningen kleiner dan 40m² wordt in de erfpachtvoorwaarden een maximale huur onder de liberalisatiegrens vastgesteld; Bij de transformatie van kantoor naar wonen stelt de gemeente bij de

vergunningverlening de voorwaarde dat woningen kleiner dan 40m² een huurprijs onder de liberalisatiegrens moet hebben.

Het college hoopt dat het gevolg van de uitvoeringsregels is, dat projectontwikkelaars ervoor kiezen om grotere woningen in het middensegment te realiseren, omdat die wel boven de € 710 verhuurd kunnen worden. Het college heeft de directeur van de RVE Grond en Ontwikkelingen mandaat gegeven om in bepaalde gevallen een uitzondering op de uitvoeringsregels te maken. Daarvoor zullen nog criteria worden vastgesteld, zo staat in de brief van het college aan de gemeenteraad van 31 januari 2017 waarin de motie is aangenomen.

Ook de gemeente Utrecht heeft bezwaren geuit tegen de regeling, maar heeft, voor zover ons bekend, geen uitvoeringsregels bekend gemaakt om de wijziging in het WWS te omzeilen.

Gemeente handelt in strijd met doel wetgever

De gemeente Amsterdam blijkt een geheel andere visie op de woningmarkt te hebben dan de wetgever in Den Haag en kiest er willen en wetens voor in strijd met (de bedoeling van) de wetgever te handelen.

[Elsje de Bie](#) is advocaat bij *Hielkema & co in Amsterdam*