

Invloed woningwaarde op huurprijs wordt iets minder

De invloed van de hoge huizenprijzen op de huurprijs wordt per 1 januari iets minder. Deze WOZ-waarde blijft wel meetellen in het puntenstelsel, maar met een maximum van 33%. De Woonbond vindt het hoog tijd dat de invloed van de WOZ-waarde op het puntenstelsel wordt beperkt, maar had graag verdergaande maatregelen zonder uitzonderingen gezien.



Minister Ollongren heeft een voorstel klaarliggen om de maximale invloed van de WOZ op het puntenaantal van een woning te beperken tot 33%. Gemiddeld gezien is die invloed 25%, maar in sommige overspannen woningmarkten is dit veel hoger. Amsterdam spant de kroon met 40%. Veel meer sociale huurwoningen dan voorheen kunnen nu worden geliberaliseerd, omdat ze door de hoge WOZ-waarde meer punten krijgen. De minister steekt daar nu een stokje voor. Ongeveer 15.000 huizen die eerder genoeg punten hadden voor liberalisatie, zullen bij nieuwe verhuring als sociale huurwoningen moeten worden verhuurd.

Ingrijpen gaat niet ver genoeg

De Woonbond is blij dat de minister ingrijpt, maar vindt de maatregelen niet ver genoeg gaan. Het maximum van 33% is volgens de Woonbond veel te hoog. In het [Plan voor de Volkshuisvesting](#) pleit de Woonbond voor een maximaal aandeel van 20% WOZ-waarde in de huurprijs.

Op die manier beschermt het puntenstelsel de huurder beter tegen woekershuren. In de Tweede Kamer werd dit idee deze week ook voorgesteld door de SP en de PvdA, maar het voorstel werd verworpen.

Puntenstelsel te ingewikkeld

De Woonbond vindt het ook gek dat de grens van 33% alleen geldt als de woning daardoor geliberaliseerd kan worden. Dit maakt het puntenstelsel te ingewikkeld. Huurders kunnen op deze manier steeds lastiger zelf berekenen hoeveel punten hun woning heeft en wat hun maximale huur is, omdat er steeds meer uitzonderingssituaties in het stelsel zitten. De Tweede Kamer stemde tegen een voorstel om de grens voor alle sociale huurwoningen te laten gelden, maar gaf de minister wel de opdracht om met huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de problemen met het ingewikkelde systeem.

Voorstel al twee jaar op de plank

Het voorstel om de invloed van de WOZ-waarde in het puntenstelsel te beperken ligt al bijna twee jaar op de plank. Dit duurt zo lang omdat organisaties van commerciële verhuurders met hulp van de VVD steeds proberen om invoering van het plan uit te stellen. Een laatste poging van de VVD was om een extra onderzoek van de Raad Van State te vragen, dat een extra vertraging van zeker een half jaar zou hebben betekend. Dit voorstel had zo weinig steun dat het niet eens in stemming is gebracht.

Dreiging met miljardenclaim

De VVD beweerde dat dit onderzoek nodig was omdat een groep commerciële verhuurders, verenigt in de stichting "Fair huur voor verhuur", dreigt met een miljardenclaim als het puntenstelsel wordt verbeterd. Deze stichting probeerde vanaf 2008 om het hele puntenstelsel via de Europese rechter te verbieden, omdat het hun recht op het maken van winst zou beperken. Alle rechtszaken die de stichting hierover voerde heeft ze verloren.

Bron: Woonbond
7 oktober 2021