

Huurverlaging door WOZ-beperking

Door een nog in te voeren wijziging op de manier waarin de WOZ-waarde meetelt in de maximale huurprijs kunnen zo'n 23.000 hurende huishoudens in aanmerking komen voor huurverlaging. Voor zo'n 14.800 woningen gaat bij nieuwe verhuur de huurprijs omlaag, als de woningen door de nieuwe maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens vallen terwijl ze nu nog boven die grens zitten.



De wijziging ligt nog bij de Raad van State. Minister Ollongren wil de wijziging per 1 januari laten ingaan, maar het is nog onduidelijk of dit gaat lukken. De Woonbond heeft altijd aangegeven dat de regel nu nodeloos complex is en te veel uitzonderingen kent. Wel is het goed dat de rol van de WOZ in de maximale huurprijs beperkt wordt.

Maximale huurprijs via puntensysteem

In Nederland berekenen we de maximale huurprijs van een woning aan de hand van een puntensysteem. Zo gauw een woning volgens dat systeem (het zogenaamde 'woningwaarderingstelsel') boven een bepaalde grens (€763,47 in 2022) in de verhuur mag, valt de woning in de vrije sector. Dan geldt er geen maximale huurprijs meer.

Te makkelijke liberalisatie

Doordat in 2016 de WOZ-waarde een grote rol is gaan spelen in dat puntensysteem, vallen woningen veel te makkelijk in de vrije sector.

Minister Ollongren wil een rem op het WOZ-deel van de punten voor woningen die geliberaliseerd kunnen worden vanwege veel WOZ-punten.

Rem op WOZ-waarde

Die rem werkt behoorlijk ingewikkeld. Het puntenaandeel dat een woning voor de WOZ krijgt mag niet hoger zijn dan 33% van het puntentotaal. Maar dat geldt alleen voor woningen die al een puntenaantal boven de liberalisatiegrens (boven de 142 punten) hebben. Bij deze woningen geldt dat als het puntentotaal voor meer dan 33% komt door de WOZ-punten, de WOZ-punten afgetopt worden op 33% van het totaal.

Recht op huurverlaging

Dat betekent voor sommige huurders dat ze recht hebben op huurverlaging. Als de maximale huurprijs daalt tot onder de huurprijs die ze nu betalen, en de woning is 'gereguleerd'. Dat wil zeggen dat de huurwoning bij aanvang van de huur onder de toen geldende liberalisatiegrens weer werd verhuurd. Lees meer over de voorwaarden voor huurverlaging in onze [huurdersvraag](#). Uit onderzoek van ABF-research blijkt dat vooral private huurders in Amsterdam kans maken op huurverlaging door de wijziging.

Check je huur bij Huurcommissie

De Huurcommissie heeft het alvast mogelijk gemaakt voor huurders om te zien wat de nieuwe methode voor hun betekent. Je kunt de online puntencheck doen en moet dan kiezen voor het tijdvak 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022.

Voor woningen die bij aangaan van de huur in de vrije sector (met een huurprijs boven de toen geldende huurprijs) werden verhuurd, verandert er niets voor een zittende huurder. Deze woningen gaan, als de nieuwe maximale huurprijs lager is dan de liberalisatiegrens, bij nieuwe verhuur wél in prijs omlaag. Voor huurders die net een huurwoning zijn gaan huren is het altijd aan te raden de huurprijs te controleren.

Bron: Woonbond
21 december 2021