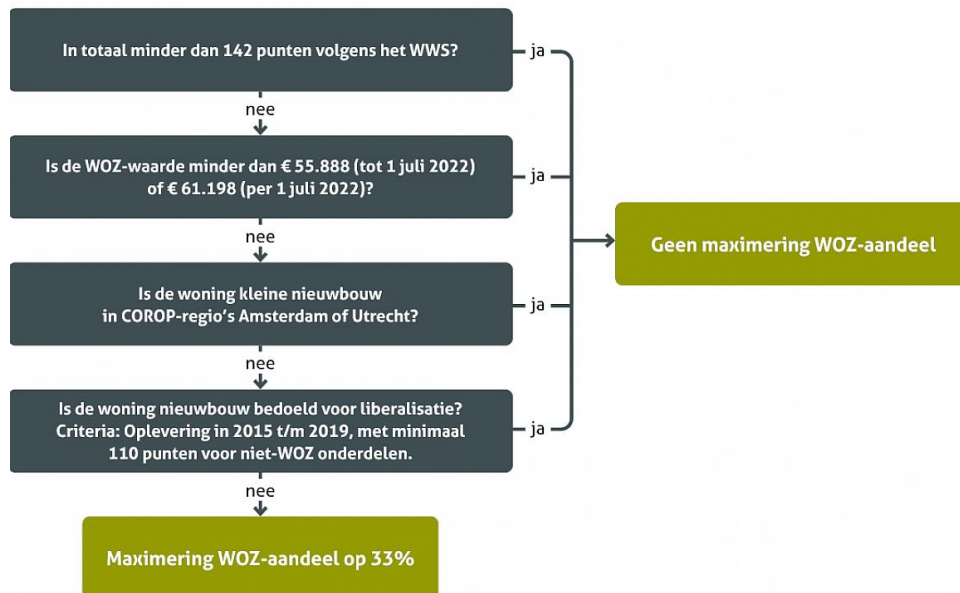


Beperking WOZ-waarde gaat binnenkort in

De beperking van de WOZ-waarde (ook wel 'WOZ-cap' genoemd) in het bepalen van de maximale huurprijs gaat in op 1 mei 2022. Voor een deel van de huurwoningen betekent dit dat de maximale huurprijs voor niet meer dan 33% mag worden bepaald door de WOZ-waarde.



In dit stroomschema zie je wanneer de WOZ-beperking geldt.

In Nederland hebben we een puntensysteem (het woningwaarderingssstelsel of WWS) waarmee de maximale huurprijs van een woning wordt berekend. Een woning krijgt punten voor het aantal vierkante meters, het energielabel, en de voorzieningen. Maar ook voor de hoogte van de WOZ-waarde. Woningen die boven de 142 punten in de verhuur gaan, vallen in de vrije of geliberaliseerde sector. Er geldt dan geen maximale huurprijs meer. Doordat de WOZ-waarde een grote rol speelt in het puntenaantal van een woning, zijn te veel woningen duur in de vrije sector te verhuren. De beperking van de WOZ-waarde voor woningen vanaf de 142 punten zet hier een kleine rem op.

Maximaal 33%

Dit betekent dat het aantal punten op basis van de WOZ-waarde bij woningen die 142 of meer punten hebben volgens het woningwaarderingssstelsel beperkt wordt tot maximaal 33% van het puntentotaal. Door deze maatregel vallen sommige woningen die nu in de vrije sector worden verhuurd bij nieuwe verhuur weer in de sociale sector en blijven meer woningen die nu in de sociale sector verhuurd worden voor de sociale sector behouden.

Volgens het ministerie blijven door deze regeling circa 23.000 woningen beschikbaar voor de sociale woningvoorraad die anders bij nieuwe verhuur naar de vrije sector zouden verdwijnen, en komen circa 15.000 woningen met nu nog een hoge vrijesectorhuur op termijn weer terug in de sociale sector. Het verschuiven van de vrije naar de sociale sector gebeurt pas bij het opnieuw verhuren van de woning. Een zittende vrijesectorhuurder heeft dus niks aan een nieuwe maximale huurprijs tot onder de liberalisatiegrens.

Huurverlaging?

Een klein aantal huurders kan wel huurverlaging krijgen. Het gaat om sociale huurders die een hoge huur betalen, bij wie de WWS-grens inmiddels tot boven de 142 punten is gestegen, en bij wie de WOZ-beperking leidt een nieuwe maximale huurprijs die lager is dan de feitelijke huurprijs die ze nu betalen.

Lees er meer over in onze huurdersvraag 'Krijg ik huurverlaging door de WOZ-beperking?'.

Uitzonderingen

Er zijn bepaalde uitzonderingen voor de WOZ-beperking. Ook al is er dan sprake van een woning van 142 punten of meer, geldt de beperking niet in de volgende gevallen:

- Als de WOZ-waarde niet bekend is of heel laag is, wordt gerekend met een minimale WOZ-waarde in de puntenbepaling. In 2022 bedraagt deze waarde minimaal € 55.888 (tot 1 juli 2022) of € 61.198 (per 1 juli 2022). In de praktijk kan het WOZ-aandeel in de puntentelling hiermee iets hoger komen dan 33%, dit is toegestaan.
- Voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht geldt een andere toekenning van WOZ-punten. Dit zijn woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m², met een bouwjaar uit de periode 2018 tot en met 2022.
- Voor specifieke nieuwbouwwoningen, bedoeld voor liberalisatie geldt ook een andere toekenning van WOZ-punten. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor alle andere onderdelen dan de WOZ-waarde.

Wat vindt de Woonbond hiervan?

De Woonbond vindt het goed dat de rol van de WOZ-waarde enigszins is beperkt. Daar hebben we ons ook voor ingezet. Tegelijkertijd is de gekozen beperking erg klein, en is er gekozen voor een erg complexe

methode die het nodeloos ingewikkeld maakt voor huurders om te controleren of de huurprijs niet te hoog is. Ook wordt er nu op twee manieren naar de WOZ-waarde gekeken in het woningwaarderingstelsel. Bij woningen onder de 142 punten kan de WOZ-waarde nog steeds een groot deel van de maximale huurprijs bepalen. Daarnaast zijn er te veel uitzonderingen op de regel ingevoerd. Dit zorgt ervoor dat het effect van de maatregel minder groot is, en maakt de regel opnieuw complexer.

Bron: Woonbond
24 maart 2022