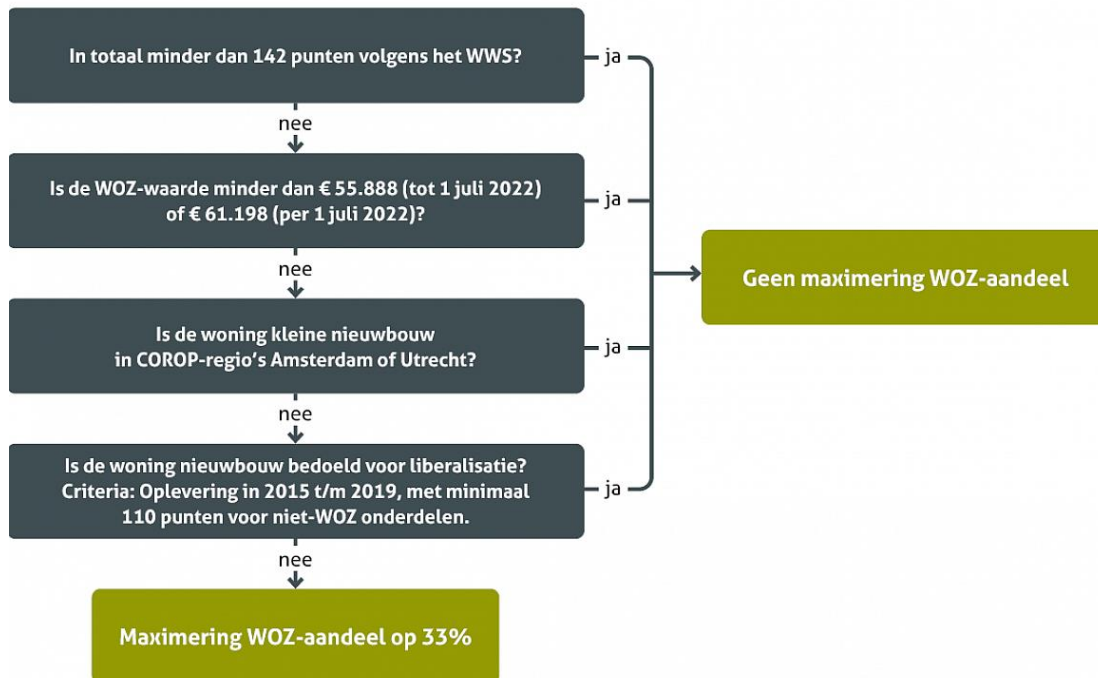


WOZ telt minder mee in maximale huurprijs

Vanaf 1 mei is de beperking van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem ingegaan. Voor woningen met 142 of meer punten geldt dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de WOZ-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal.



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

Dat betekent voor sommige huurwoningen een lagere maximale huurprijs. Voor huurders bij wie de nieuwe maximale huurprijs onder de feitelijke huurprijs ligt, betekent dit dat ze recht hebben op huurverlaging.

Meer sociale huur

Circa 23.000 die anders bij nieuwe verhuur naar de vrije sector zouden verdwijnen woningen blijven door de aanpassing beschikbaar voor de sociale woningvoorraad. En er 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-bepanking leidt een nieuwe maximale huurprijs die lager is dan de feitelijke huurprijs die ze nu betalen. Doe de check op de website van de [huurcommissie](#) om te kijken of in aanmerking komt voor huurverlaging.

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

Uitzonderingen

Er zijn bepaalde uitzonderingen voor de WOZ-bepanking. Ook al is er dan sprake van een woning van 142 punten of meer, geldt de bepanking 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.

De Woonbond vindt het goed dat de rol van de WOZ in het puntenstelsel is beperkt, maar vindt dat er nog steeds te veel punten voor de WOZ-waarde kunnen worden gegeven. Bovendien is de regeling nodeloos complex en zijn er te veel uitzonderingen op de regel.

Bron: Woonbond
2 mei 2022