

Verhuurders keren zich in WOZ-zaak tegen algemeen belang

Huren en geld De Woonbond heeft deze week een onderbouwing van haar standpunt ingediend bij de rechtbank Den Haag in een rechtszaak tussen particuliere verhuurders en de Nederlandse Staat.



De rechtszaak gaat over de zogeheten 'WOZ-cap', een maatregel die voor enige huurprijsbescherming zorgt. Een kleine groep verhuurders -de stichting Fair Huur voor verhuurders- heeft de Staat aangeklaagd, omdat de WOZ-cap in strijd zou zijn met hun recht op eigendom. Eind maart bepaalde de rechtbank dat de Woonbond zich als partij in deze zaak mocht voegen, om zo de belangen van huurders en woningzoekenden te vertegenwoordigen.

Meer woningen houden maximale huurprijs door WOZ-cap

De WOZ-cap is een kleine maatregel, die ervoor zorgt dat woningen niet als gevolg van een hoge WOZ-waarde boven de grens vallen van waar een maximale huurprijs geldt. Boven die grens mag een verhuurder namelijk vragen wat die wil. Dit leidt tot torenhoge huurprijzen voor woningen die dat, gelet op de kwaliteit, niet waard zijn.

Welk effect heeft de WOZ-waarde in het puntenstelsel?

In het woningwaarderingstelsel krijgen huurwoningen punten op basis van de kwaliteit (Energie label, vierkante meters, WOZ-waarde, enzovoort). Hoe hoger het puntenaantal, hoe hoger de maximaal toegestane huurprijs. Boven de 'liberalisatiegrens' (momenteel 148 punten) geldt er geen maximale huurprijs meer. Omdat woningen in steden door de hoogoplopende WOZ-waarden makkelijk boven die grens uitkwamen, werd de WOZ-cap ingevoerd. Wanneer een woning meer punten heeft dan de liberalisatiegrens dan wordt er gekeken of dat voor meer dan een derde komt door de WOZ-punten. De WOZ-punten worden dan begrensd op een derde van het totaal aantal punten. Ligt het nieuwe puntenaantal onder de liberalisatiegrens? Dan geldt de maximale huurprijs die hoort bij dat puntenaantal.

Maatschappelijk belang bij tegengaan woekerhuren

In haar onderbouwende stuk voor de rechtbank legt de Woonbond uit dat er een groot maatschappelijk belang gediend is met huurprijsbescherming. Het zorgt ervoor dat huurders beschermd zijn tegen woekerprijzen door een verband te leggen tussen de maximaal toegestane prijs en de kwaliteit van de woning. Nadat in 2015 de WOZ-waarde in het puntenstelsel werd ingevoerd, vielen woningen te makkelijk in de vrije sector te verhuren. Dit leidde tot steeds meer dure vrijesectorwoningen en steeds minder betaalbare huur. De WOZ-cap is daar een kleine correctie op.

Verhuurders geen recht op hoog rendement

In het stuk zegt de Woonbond ook dat de verhuurders niet hard maken dat er geen rendement meer te behalen is op deze huurwoningen, wanneer zij bij nieuwe verhuur minder hoge huren kunnen rekenen. Bovendien heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens eerder al uitgesproken dat het recht op eigendom niet betekent dat verhuurders aanspraak maken op een "redelijk of zelfs minimaal rendement".

Onterechte suggesties discriminatie

Ook claimen de verhuurders ten onrechte een 'ongelijke behandeling ten opzichte van woningcorporaties'. Ze suggereren ten onrechte dat corporaties zijn gecompenseerd voor de WOZ-cap. Dat is niet het geval. Sterker nog, corporaties betaalden tot 2024 een speciale belasting (de verhuurderheffing) voor hun sociale (gereguleerde) huurwoningen. Kleine beleggers hoefden die heffing niet te betalen.

De zitting van de rechtszaak vindt plaats in december. De Woonbond wordt in deze procedure bijgestaan door advocaten van Stichting PILP.

Bron: Woonbond
17 mei 2024