

WOZ-waarden zorgen voor giga huurprijzen

13 oktober 2018

Een klein appartement van 44 vierkante meter dat in Amsterdam vijf jaar geleden voor zo'n 546 euro zou worden aangeboden, wordt tegenwoordig bijna voor het drievoudige verhuurd. Dat komt doordat de huurprijsbescherming in 2015 is gewijzigd. Doordat de WOZ-waarde een grote rol is gaan spelen in het berekenen van de maximale huurprijs van een huurwoning, is de huurgrens in de steden fors gestegen. In populaire steden kunnen kleine appartementen makkelijk overgeheveld worden naar de vrije sector, waar geen enkele huurprijsbescherming geldt, blijkt uit onderzoek van de Woonbond.



Woonbond

In 2015 is de WOZ-waarde van een woning onderdeel gaan uitmaken van het woningwaardingsstelsel (WWS), het puntensysteem waarmee de maximaal toegestane huurprijs van een woning wordt berekend. Hoe hoger de WOZ, hoe hoger de huurprijs. Zo gauw een huurwoning boven de zogenoemde 'liberalisatiegrens' kan worden aangeboden, vervalt de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel en kan de verhuurder vragen wat hij wil. Die grens is vanaf 2015 bevroren op €710,68. Terwijl de WOZ-waarde de maximale huur

oppompt, bleef de liberalisatiegrens laag, waardoor meer woningen in de vrije sector zijn gevallen en voor de hoofdprijs kunnen worden verhuurd.

Operatie geslaagd, patiënt overleden

'De politiek wou 'meer markt' toelaten in het bepalen van de maximale huurprijs,' reageert Paulus Jansen van de Woonbond. 'Operatie geslaagd, patiënt overleden. Dit leidt tot kleine appartementjes met giga huurprijzen in de steden. De huurprijzbescherming is hier gewoon buitenspel gezet.' Alleen op basis van de WOZ-punten heeft een gemiddelde huurwoning in Amsterdam al 39% van de punten die nodig zijn voor verhuur in de vrije sector. In Utrecht gaat het om 27% en in Breda om 22% van de nodige punten voor liberalisatie. Naast de WOZ wordt er in het WWS gekeken naar het energielabel, het aantal vierkante meters en aanwezige voorzieningen.

Schaarsteprijzen

Jansen: 'Het puntenstelsel, dat juist tegen schaarsteprijzen moet beschermen, functioneert niet meer. De Woonbond wil dat de maximale huurprijs wordt gebaseerd op objectieve gegevens zoals de grootte van de woning, en niet meer op de WOZ-waarde. Bovendien moet de liberalisatiegrens omhoog. In de grote steden zijn de middeninkomens steeds vaker aangewezen op een vrije sector huurwoning. Ook die huurders verdienen een fatsoenlijke huurbescherming.'

Wethouders grote steden

De [NOS laat weten](#)([externe link](#)) dat ook de wethouders in Den Haag, Utrecht en Amsterdam willen dat de huurprijzbescherming wordt aangepast. In Amsterdam verandert volgens wethouder Laurens Ivens (SP) momenteel 80 procent van de woningen die bij particuliere verhuurders vrijkomt in dure huur. Ruim een kwart van de sociale huurmarkt in de hoofdstad is in handen van particuliere verhuurders.

Evaluatie

Dit najaar komt minister Ollongren met een evaluatie van de invloed van de WOZ op de maximale huurprijs. Diverse oppositiepartijen hebben al aangegeven dat zij vinden dat de WOZ-waarde weer uit het puntensysteem moet.