



landelijke studentenvakbond

LSVb
Postbus 1335
3500 BH Utrecht

www.lsvb.nl
lsvb@lsvb.nl
030 231 64 64

Reactie internetconsultatie besluit huurprijzen woonruimte (WOZ 33%) *17-06-2020*

Naar aanleiding van het voorstel van de Minister van Binnenlandse Zaken om het waarderingspercentage van de WOZ-waarde binnen het Woningwaarderingstelsel (WWS) af te toppen op maximaal 33% is het standpunt van de LSVb het volgende:

1. Maximering puntenaandeel WOZ is nodig om betaalbaarheid te beschermen

Sinds de WOZ-waarde is opgenomen in het WWS zijn de prijzen van non-geliberaliseerde zelfstandige woningen sterk gestegen. Aldus de evaluatie van het WWS door ABF Research is het aandeel van de WOZ-punten in de gereguleerde particuliere sector zelfs opgelopen naar 66%¹. Het feit dat huurders in de grote steden vaak meer dan 1/3^{de} van hun huurprijzen te danken hebben aan de WOZ-waarde² brengt de betaalbaarheid van het wonen in gevaar. Hierom is het aftoppen van het aandeel WOZ-punten ook een goed besluit. Door maximaal 33% van de totale huurprijs te laten afhangen van de WOZ-waarde worden huurders minder overgeleverd aan de grillen van de markt en houdt de huurprijs meer gelijke tred met het woongenot voor de huurders. Een mogelijke scherpere maximering tot 20% van de totale puntenhuur zou huurders zelfs nog beter beschermen.

2. Kleine woningen moeten niet uitgesloten worden van de maximering

Kleine zelfstandige woningen worden vooral getroffen door het huidige systeem van de waardering van de WOZ-waarde. Een voorbeeld hiervan is dat een nieuwe, buitengewoon kleine, studio in Leidsche Rijn (Utrecht) tegenwoordig ruim 700 euro aan puntenhuur kost, waarvan 500 euro bestaat uit de waardering van de locatie. Dit betekent dat 65 tot 75% procent van de puntenhuur geen bijdrage levert aan het woongenot van de huurder. Helaas is het zo dat in dit besluit kleine zelfstandige woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht uitgesloten worden van de regeling tot het aftoppen van de WOZ-punten. Dit is fout en moet veranderen. Kleine zelfstandige woningen worden juist het meest getroffen door de buitensporige waardering van de WOZ-waarde. Deze studio's zijn vaak woningen voor afgestudeerden of andere starters op de woningmarkt en moeten dus betaalbaar zijn. De LSVb is van mening dat de uitzondering voor kleine zelfstandige woningen geschrapt moet worden. Ook de bewoners van deze woningen moeten kunnen profiteren van het besluit.

3. De mogelijkheid tot huurverlaging moet actief gecommuniceerd worden

Het besluit om de waardering van de WOZ-waarde af te toppen kan significante huurverlagingen betekenen voor veel huurders. Dit is buitengewoon goed en helpt de huurders flink. Ze moeten alleen wel weten dat het besluit bestaat en dat er de mogelijkheid bestaat tot huurverlaging. Daarom vindt de LSVb dat de mogelijkheid tot huurverlaging vanwege dit besluit actief gecommuniceerd dient te worden.

¹ ABF Research (2019): Evaluatie WWS – Tabel 2-3

² ABF Research (2019): Evaluatie WWS – Figuur 2-2