
Reactie internetconsultatie besluit huurprijzen woonruimte.

Dhr. J van Deurzen

Aftopping van het aandeel van de WOZ-waarde in het aantal WWS-punten wordt ondersteund. De uitwerking in de tekst is echter zorgwekkend. Die aftopping die nu wordt voorgesteld leidt tot het bijeffect dat voor eenzelfde woning in één stad een hoger huur geldt, dan in een andere stad waar nota bene de WOZ-waarde juist flink is gestegen.

Er staat nu:

9.3: Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten.

Het laatste zinsdeel zorgt voor een grote schokken in de maximale redelijke huurprijs. Een effect wat zich voordoet bij alle woningen met <94 wws-punten zonder de WOZ component. ($66,67\% * 141 \text{ wws-punten} = 94 \text{ wws-punten}$). Berichten in de media, dat de WOZ-component altijd maximaal 33% wordt met dit voorstel zijn onjuist!

Rekenvoorbeeld

Een woning heeft nu 80 'gewone' punten in het puntensysteem, gebaseerd op het aantal kamers, aantal vierkante meter, het energielabel, etc. En de woning krijgt ook 50 'WOZ-punten', gebaseerd op de waarde.

Dat maakt 130 punten in totaal, onder de aangegeven 142-punten. Het percentage van het aantal WOZ-punten is dan 38,5%. Dat is meer dan 33%. De huurprijs komt op Eur 674,-.

Stijgt de WOZ-waarde, dan kan de diezelfde woning bv 60 WOZ-punten krijgen. Dat maakt 140 punten in totaal, onder de aangegeven 142-punten. Het percentage van het aantal WOZ-punten is dan 42,9%. Dat is meer dan 33%. De huurprijs komt op Eur 729,-.

Zou door een explosie van de WOZ-waarden deze component doorstijgen tot 80-punten, dan maakt dat 160 punten in totaal, daarvoor is de maximale huur 817,50 euro. Echter, met de nieuwe wet blijft het aantal normale punten hetzelfde (de woning verandert niet), maar het aantal WOZ-punten wordt wel anders, dat mag namelijk nog maar 33 procent van het totale aantal zijn. Die 33 procent komt neer op 39,4 punten (de 80 normale punten zijn 67 procent). Het totaal van de woning is dan 119,4 en daarmee komt de maximale huur uit rond de 600 euro.

De maximaal redelijke huur van diezelfde woning is dan eerst Eur 674,- dan 729,- om bij verdere stijging van de WOZ-waarde te dalen naar rond de Eur 600,-.

Ik zie de krantenkoppen al staan: **Huurders hopen op explosie WOZ-waarde, om huurverlaging te krijgen.**

Met schrappen van de laatste zinsdele zou het wetsvoorstel aanzienlijk verbeteren. De tekst zou dan worden:

9.3: Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a.