

Besluit huurprijzen woonruimte Internetconsultatie

Betreft: Maximering puntenaandeel WOZ in WWS tot 33%

Aedes vereniging van woningcorporaties heeft al in een eerdere consultatie begrip getoond voor het voorstel om het puntenaandeel van de WOZ-waarde in de woningwaardering (WWS) te maximaleren op 33 procent. Het WWS is vooral bedoeld om huurders te beschermen tegen te hoge huurprijzen als gevolg van schaarste in de markt. Daar waar deze schaarste leidt tot een verhoudingsgewijs zeer hoge WOZ-waarde, valt deze bescherming goeddeels weg.

Hoewel het effect van deze voorgestelde maximering voor de (potentiële) inkomsten van de verhuurder in algemene zin beperkt zullen zijn, kan het voor sommige individuele verhuurders toch een behoorlijke financiële impact hebben.

Dit geldt zeker voor woningen die – als gevolg van de maximering – bij nieuwe verhuring niet meer kunnen worden aangeboden worden met een geliberaliseerd contract.

Daarnaast betekent dit tegelijkertijd dat deze woningen dan ‘meetellen’ in de te betalen verhuurderheffing, waardoor het negatieve financiële effect nog groter wordt. Des te schrijnender is het dat bij de bepaling van de verhuurderheffing nog wel wordt uitgegaan van de volledige WOZ-waarde van deze woningen.

Zeker voor corporaties in gespannen woningmarkten – zoals Amsterdam en Utrecht – kunnen bovengenoemde negatieve financiële effecten optreden. In dit kader willen wij nogmaals benadrukken dat in onze ogen de grondslag voor de bepaling van de verhuurderheffing op basis van de WOZ-waarde onjuist is en de afgelopen jaren heeft geleid tot een onredelijke verschuiving van deze heffing voor corporaties in deze gespannen woningmarkten. Dit staat los van ons algehele bezwaar tegen de verhuurderheffing.

Tenslotte willen wij aandacht vragen voor de groep huurders die, deels noodgedwongen, zijn aangewezen op het zogenaamde middensegment in de vrije sector huur. Wij pleiten ervoor om ook voor deze huurders een zekere mate van huurprijsbescherming te bieden tegen verhoudingsgewijs hogere jaarlijkse huurontwikkelingen, maar ook tegen verhoudingsgewijs hoge huurprijzen als gevolg van schaarste. Wellicht kan worden onderzocht of het WWS ook in dit segment van de huurmarkt kan worden toegepast. Dit is des te meer van belang in juist die woningmarkten waar de WOZ-waarde fors is toegenomen door schaarste en waar juist starters op de woningmarkt vaak aangewezen zijn op een woning in het middensegment.