

Bezwaar maken tegen WOZ-waarde huurwoning

28 januari 2016

Huurders krijgen dit jaar voor het eerst een 'WOZ-beschikking' opgestuurd van de gemeente. Daarin staat hoeveel hun huurwoning waard is (WOZ = Waardering Onroerende Zaken). Voor sociale huurders is deze brief belangrijk, omdat de maximaal toelaatbare huurprijs van hun woning voor een deel afhankelijk is van de WOZ-waarde.



IStock

Als huurder van een sociale huurwoning kan het dus lonen om bezwaar te maken tegen een te hoge WOZ-waarde. Op de website van de huurcommissie kunt u, met de WOZ-waarde van de huurwoning, berekenen wat de maximaal toegestane huurprijs van uw sociale huurwoning is. Een lagere WOZ leidt tot minder punten in het puntenstelsel, en dus tot een lagere maximale huurprijs.

Bezwaar maken

De WOZ-beschikking ontvangt u in januari of februari. Bezwaar maken heeft alleen zin als de WOZ-waardering te hoog is. Bijvoorbeeld doordat de woning te groot is ingeschat, er geen rekening is gehouden met overlast uit de omgeving, of de woningen waarmee de huurwoning wordt vergeleken niet vergelijkbaar zijn. De Woonbond heeft op de op een rijtje gezet waar u als huurder op moet letten om te kijken of u [succesvol](#)

[bezwaar](#) kunt maken. Ook vindt u daar een gratis [modelbrief \(externe link\)](#) voor een bezwaar.

Lagere maximale huurprijs

Een verandering van de maximale huurprijs betekent niet dat de huur direct omhoog of omlaag gaat. Het gaat immers om de maximaal toegestane huurprijs van de woning, en veel gevallen ligt de echte huur lager. Door de jaarlijkse huurverhogingen kan de huur wel tot deze grens stijgen. Ook verhuren verhuurders steeds vaker hun woningen op het niveau van de maximale huur. Door een verlaging van de maximale huurprijs kan de huur uiteindelijk minder hoog stijgen. Bezwaar maken tegen een te hoge WOZ-waarde kan dus zorgen voor een minder hoge huur in de toekomst.

Huurverlaging

Daarnaast kan de maximale huurprijs door een lagere WOZ-waarde ook onder de huidige huur komen te liggen. In dit geval hebben huurders recht op huurverlaging. De huidige huur ligt dan namelijk boven het nieuw geldende maximum. Dit komt voor bij huurders die al (bijna) de maximale huurprijs betalen.

Rekenvoorbeeld lagere WOZ

De WOZ-waarde telt voor de helft mee op basis van de absolute waarde van de woning (het aantal euro's) en voor de andere helft op basis van de oppervlakte (aantal m²). Dit leidt tot de volgende berekening:

- 1 punt voor elke € 7.900,- van de WOZ-waarde;
- 1 punt voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte;
- en vervolgens gedeeld door 120.

Voorbeeld: van een woning van 100 vierkante meter daalt de WOZ-waarde na bezwaar maken van € 200.000,- naar € 180.000,- (dus met € 20.000,-). Dat levert de volgende puntendaling op:

- $€ 20.000 / € 7.900 = 2,53$ punten
 - $€ 20.000 / 100 \text{ m}^2 = 200$
 - $200 / 120 = 1,66$ punten
- $2,53 \text{ punten} + 1,66 \text{ punten} = 4,19 \text{ punten}$

Afgerond op hele punten is dat 4 punten. Gemiddeld is een punt in het puntensysteem 5,15 waard. In dit voorbeeld gaat de maximale huurprijs met 20,60 omlaag door de lagere WOZ. Via de website van de huurcommissie kunt u berekenen hoeveel punten uw woning waard is, en ziet u welke maximale huurprijs hier bij hoort.

WOZ-waarde