woonbond
de stem van hurend nederland

De WOZ-waarde en het WoningWaarderingsStelsel

Huurdersvereniging Centrum

Amsterdam, 29 maart 2017

Nederlandse Woonbond, Frank Agterkamp

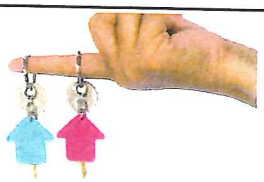
woonbond
de stem van hurend nederland

Wat is WOZ-waarde?

- WOZ staat voor wet Waardering Onroerende Zaken
- Deze wordt elk jaar door de gemeente bepaald en vormt de basis voor diverse belastingen en heffingen.
- Sinds 1 oktober 2015 is de WOZ-waarde opgenomen in het WoningWaarderingsStelsel

woonbond
de stem van hurend nederland

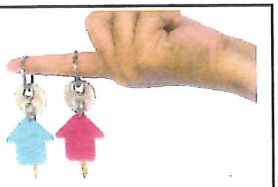
Belang Verhuurders



- Hogere WOZ-Waarde betekent hogere maximale huurprijzen
- Lagere WOZ-waarde betekent minder afdracht voor de verhuurdersheffing
- Hogere maximale huurprijzen is voor verhuurders financieel veel interessanter

woonbond
de stem van hurend nederland

Belang Huurders



- Een lagere WOZ-waarde betekent een lagere maximale huurprijs die voor de woning gevraagd mag worden.
- Trend in Amsterdam is sterk stijgende WOZ-waarden, dus hogere maximale huurprijzen
- Kan tot weglekken sociale huurwoningen leiden, omdat ze door stijging puntenaantal geliberaliseerd verhuurd kunnen worden

woonbond
de stem van hurend nederland

WOZ-waarde in Woning Waarderingsstelsel

- Per 1 oktober 2015
- 1 WWS-punt per € 8.259,- WOZ-waarde*
- 1 WWS-punt per € 127,- WOZ-waarde/m^2*
- Schaarstepunten (15 of 25), Woonomgevingspunten (0 tot 25 punten), en woonvormpunten (0 tot 17 punten) gaan uit het WWS

* Niveau 2017

woonbond
de stem van hurend nederland

Rekenvoorbeeld, etagewoning binnen de Ring A-10

Specificatie Woningwaardering per 01.07.2014

Waarderingsaspect	Waarde	Punten
Woonkamer	15,80 M2	
Keuken	5,00 M2	
Doucheruimte	0,50 M2	
Slaapkamer 1	12,30 M2	
Slaapkamer 2	5,20 M2	
Slaapkamer 3	4,60 M2	
Totaal oppervlakte vertrekken	43,40 M2	43,00
Zolderruimte	5,40 M2	
Totaal oppervlak overige ruimten	5,40 M2	3,75
Meergezins Label G		4,00
Aanrechtlengte van 1 tot 2 meter	1	3,00
Toilet	1	1,00
Wastafel	1	4,00
Douche		
Buitenruimte/Balkon < 1,5 m breed/diep		3,00
Woning 1e etage, geen lift		9,50
Totaal pnt woonomgeving (uit puntenboek)		25,00
Schaarstegebied		96
Totaal Punten		

Woz-waarde per 1 januari 2017: € 235.000 Woz-waarde per januari 2015 : € 167.500

Rekenvoorbeeld, etagewoning binnen de Ring A-10

- Oude maximale huur bij 96 punten: € 474,78*
- Uit puntentelling 25 schaarstepunten, 9,5 omgevingspunten en 3 woonvormpunten.
- Totaal uit puntentelling 37,5 punten
- WOZ-waarde woning (januari 2017) € 235.000
- Totaal m^2: 43,4 (vertrekken) + 5,4 (overige ruimten) = 48,8 m^2

* Per 1 juli 2015

woonbond
de stem van hurend nederland

Rekenvoorbeeld, etagewoning binnen de Ring A-10

- WOZ-waarde punten: € 235.000/€ 82.59 = 28,5 punten
- WOZ-waarde/m^2: 235.000/48,8 = € 4.815,57
- WOZ-punten: 4815,57/127 = 37,9 punten
- Nieuw puntenaantal: 96 – 37,5 + 28,5 + 37,9 = 125 punten (afgerond)
- Maximale huur bij 125 punten per 1 juli 2017: **€ 611,26**
- Verschil: € 611,26 – € 479,06 (€ 474,78 *1,006*1,003) = € 123,20 (hogere max. huur)
- Nieuwe maximale huur is 25,7% hoger!

woonbond
de stem van hurend nederland

Rekenvoorbeeld, etagewoning binnen de Ring A-10

- Nieuwe maximale huur is 25,7% hoger!
- Oude max. huur zonder Donnerpunten € 352,10 (met indexatie)
- Feitelijke betaalde huurprijs per 1 juli 2017: € 367,80
- Effect hogere WOZ-waarde
- In 2015 € 167.500 in 2017 € 235.000
- Maximale huur in 2015 na introductie WOZ-waarde in WWS: € 518,40 bij 108 punten
- Door stijgende WOZ-waarde is woning in twee jaar 17 punten meer waard geworden en is de maximale huurprijs gestegen naar € 611,26

woonbond
de stem van hurend nederland

Bezwaar maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde

- Gemeente Amsterdam informeert huurders in de eerste acht weken van het kalenderjaar over de hoogte van de WOZ-waarde
- Bezwaar maken kan tot zes weken na ontvangst bij de beschikking bij de gemeente
- Als gemeente bezwaar afwijst, kan de gang naar de rechter nog gemaakt worden

woonbond
de stem van hurend nederland

Controleer voor u bezwaar gaat maken 1

- Gaat de beschikking over de eigen woning
- Het aantal vierkante meters van de woning
- Beschikt de woning over de bijgebouwen die in de beschikking genoemd worden
- Het bouwjaar van de woning
- Het aantal kamers
- De kadastrale grenzen

woonbond
de stem van hurend nederland

Controleer voor u bezwaar gaat maken 2

- Controleer de referentiepanden
  - Is de woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden
  - Is de woning net zo luxe
  - Is de woning net zo goed onderhouden
  - Let op verkoopdatum referentiepanden
  - Let op eventuele garages

woonbond
de stem van hurend nederland

Controleer voor u bezwaar gaat maken 3

- Controleer op overlast en achterstallig onderhoud
  - Horeca, verkeer, bedrijven of een afvalstortplaats
  - Aanschrijving van de gemeente
  - Gebrek vastgesteld door de Huurcommissie
  - Denk ook aan aftrek hinderlijke situaties uit het oude WoningWaarderingsStelsel

woonbond
de stem van hurend nederland

Wel thuis allemaal
VEILIG THUIS
woonbond
de stem van hurend nederland