

De WOZ-waarde van het gehuurde: een update

WR 2020/101

1. Inleiding en terugblik

Ruim twee jaar geleden beschreven wij in *WR 2018/31* hoe de WOZ-waarde van een (zelfstandige) huurwoning dient te worden bepaald in het kader van de woningwaardering.² De WOZ-waarde is sinds 1 oktober 2015 één van de rubrieken van het woningwaarderingssysteem (hierna: WWS). Het WWS neemt als uitgangspunt een minimum voor de WOZ-waarde van € 52.085 per 1 juli 2020.³ Dit minimum bedroeg bij de invoering € 40.000 en is sindsdien steeds per 1 juli geïndexeerd. Als er geen relevante WOZ-waarde voor de gehuurde woning voorhanden is, wordt in beginsel dit minimum toegepast.⁴ In de praktijk heeft bijna elke zelfstandige woning een hogere marktwaarde dan die minimumwaarde, waardoor toepassing van de minimumwaarde tot grote financiële gevolgen kan leiden, zeker indien de overeengekomen huurprijs geliberaliseerd zou zijn, maar door toepassing van de minimumwaarde 'terugvalt' in de gereguleerde sector.⁵

Soms doen zich situaties voor die een uitzondering rechtvaardigen op 'blinde' toepassing van de minimum-WOZ-waarde. Door de systematiek van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) zijn er situaties waarbij het onmogelijk is dat voor het gehuurde een representatieve WOZ-waarde voorhanden kan zijn. Met name bij nieuwbouw kan dat het geval zijn. Wanneer een onmogelijkheid tot het verkrijgen van een WOZ-waarde op grond van de Wet WOZ zich voordoet, is dát een uitzonderlijke omstandigheid die rechtvaardigt dat de Huurcommissie of de kantonrechter met toepassing van artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: BHW) mag afwijken van het woningwaarderingssysteem. De WOZ-waarde kan in een voorkomend geval worden bepaald aan de hand van een WOZ-taxatierapport opgesteld door een daartoe deskundige (bijvoorbeeld een erkende makelaar). Toepassing van artikel 5 lid 2 BHW is echter niet te rechtvaardigen ter dekking van administratieve omissies van de verhuurder, omdat bewust is gekozen voor een gedetailleerd systeem van woningwaardering. Ten slotte geldt natuurlijk dat de

rechter een tussen partijen geldende regel altijd buiten toepassing kan laten, als toepassing zou leiden tot een resultaat dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is (artikel 6:2 lid 2 en 6:248 lid 2 BW).

Wij besloten onze bijdrage van destijds met de melding dat een evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS op komst was en het voorgenomen doel van stelselvereenvoudiging niet per se was bereikt.

In deze bijdrage geven wij de sinds ons artikel ontstane ontwikkelingen weer. Eerst recapituleren wij de praktijksituaties die zich kunnen voordoen (paragraaf 2). Vervolgens behandelen we de sinds ons artikel verschenen rechtspraak (paragraaf 3). We behandelen de evaluatie over de invoering van de WOZ-waarde in het WWS en het bestaande (politieke) voornemen om de punten voor de WOZ-waarde in de woningwaardering te maximeren op 33%, indien door dat maximum liberalisatie wordt voorkomen (paragraaf 4). We sluiten af met een korte samenvatting (paragraaf 5).

2. Recapitulatie: praktijksituaties omtrent WOZ-waarde

Regulier uitgangspunt is dat voor een huurwoning een representatieve WOZ-waarde is afgegeven door de gemeente die kan worden toegepast voor de woningwaardering. Echter, de WOZ-beschikking loopt in sommige gevallen achter op de werkelijkheid; met name bij nieuwbouw en transformaties doet zich dat voor. Voor toepassing van de WOZ-waarde, naast het reguliere uitgangspunt, hebben wij drie situaties beschreven in *WR 2018/31*, die wij hier herhalen ten behoeve van zelfstandige leesbaarheid (met wat toevoegingen t.b.v. diezelfde leesbaarheid). Wij koppelden die situaties aan de (weinig) bekende feiten uit een concrete zaak (*WR 2018/32*): per 2 mei 2016 is het object een zelfstandige woning; de huur is ingegaan per 15 juli 2016.

Situatie 1: voor 1 januari van het jaar van verhuur is de verbouwing klaar

Stel dat de verbouwing heeft plaatsgevonden na 1 januari 2015 en was afgerond voor 1 januari 2016. In dat geval zou voor de WOZ-beschikking voor kalenderjaar 2016 de woning worden gewaardeerd naar de toestand op 1 januari 2016 (toestandspeldatum) en naar de waarde die die woning in die toestand zou hebben gehad op 1 januari 2015 (waardepeildatum). Een verbouwing heeft dan weerslag gekregen in de WOZ-beschikking, want de waarde is berekend naar de toestand per 1 januari 2016.

Situatie 2: op 1 januari van het jaar van verhuur was de woning in aan- of verbouw

Stel dat de woning op 1 januari 2016 nog 'een gebouwd eigendom in aanbouw' was als bedoeld in artikel 17

1 Mw. mr. T.J. de Groot & mr. drs. P. Eymaal zijn beiden advocaat te Utrecht.
 2 T.J. de Groot en P. Eymaal, 'De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?', *WR 2018/31*.
 3 Per 1 juli 2019 bedroeg die waarde € 47.960; per 1 juli 2018 € 44.284; per 1 juli 2017 € 41.816; per 1 juli 2016 € 40.480 en per 1 oktober 2015 (bij de invoering) € 40.000.
 4 Bij toetsing van de aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 BW is die peildatum de aanvangsdatum van de huur; bij een voorstel tot huurverhoging ex artikel 7:252 BW dan wel huurverlaging ex artikel 7:254 BW is die peildatum de voorgestelde ingangsdatum van de verlaging c.q. verhoging. Zoals wij zullen zien, kan de WOZ-beschikking op zichzelf wel op een later moment worden vastgesteld dan de peildatum ten behoeve van de huur, zolang de peildatum in die WOZ-beschikking maar voor de peildatum ten behoeve van de huur ligt.
 5 De minimum-WOZ-waarde dient overigens ook te worden toegepast, indien er wel een representatieve WOZ-waarde voorhanden is, maar die waarde lager ligt dan het minimum. Dat komt niet zo vaak voor.

lid 4 Wet WOZ.⁶ In de door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking wordt dan uitgegaan van de grondwaarde en de bouwkosten ('geobjectiveerde stichtingskosten'). De bouwkosten worden in de waardevaststelling voor de WOZ-beschikking vermenigvuldigd met het voortgangpercentage van de bouw. In het kader van de woningwaardering worden de grondwaarde en de bouwkosten één op één overgenomen uit de WOZ-beschikking; de vermenigvuldiging met het voortgangpercentage blijft achterwege bij het bepalen van de huurprijs van de woning volgens het WWS. Men berekent de WOZ-waarde van een 'gebouwd eigendom in aanbouw' – in dit geval de woning – als ware de bouw voltooid, zo blijkt uit de toelichting op het WWS.⁷ Het WWS converteert in een dergelijke situatie dus de WOZ-waarde van de beschikking naar een waarde die in beginsel representatief is voor een voltooide woning.

Situatie 3: op 1 januari van het jaar van verhuur was de aan- of verbouw nog niet begonnen

Stel dat de betreffende woning op 1 januari 2016 (nog) niet een 'gebouwd eigendom in aanbouw' was; de (ver) bouw⁸ is dus nadien aangevangen en voor de aanvang van de verhuur (in casu 2 mei 2016) afgerond. De 'als-ware-de-bouw-voltooid-berekeningsmethodiek' biedt dan ook geen soelaas om de WOZ-waarde van het gehuurde te bepalen. In dat geval is het onmogelijk om de verbouwing zijn weerslag te laten krijgen in een WOZ-beschikking voor de aanvang van de huur op 15 juli 2016. Immers, de eerstvolgende WOZ-beschikking over kalenderjaar 2017 neemt dan als uitgangspunt de waardepeildatum van 1 januari 2016 naar de toestandspeldatum van 1 januari 2017. Dán is dus sprake van een geval tussen wal en schip, en zou naar onze mening toepassing van artikel 5 lid 2 BHW wel gerechtvaardigd zijn geweest. De verhuurder kan de kwaliteit van de woning in een dergelijk geval onderbouwen met een WOZ-taxatierapport als bewijsmiddel.

3. Rechtspraak ontstaan na WR 2018/31

3.1 Inleiding

In WR 2018/31 constateerden wij in de rechtspraak die tot dan toe bekend was grote verschillen in beoordeling en behandeling van vergelijkbare kwesties omtrent waardering van de WOZ-waarde ten behoeve van de huurprijs (zelfs binnen één en dezelfde rechtbank, de Amsterdamse). Wij constateren thans dat er in de Amsterdamse

rechtspraak 'harmonisatie' heeft plaatsgevonden, waarbij wij het betoog in ons vorig artikel bevestigd zien: artikel 5 lid 2 BHW kan toegepast worden, maar slechts in uitzonderlijke situaties en zeker niet ter dekking van administratieve omissies van de verhuurder of voor 'herwaardering' van factoren die in het WWS voorzien zijn.⁹ Wel kan een wet of regel buiten toepassing worden gelaten, indien toepassing zou leiden tot een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare uitkomst (artikel 6:2 lid 2 en 6:248 lid 2 BW). In een reeks tussen- en eindvonnissen heeft de Rechtbank Amsterdam deze lijn bevestigd.¹⁰ Echter, bij de Rechtbank Midden-Nederland constateren wij thans verschillende en zelfs tegenovergestelde vonnissen, zowel qua juridische redenering als qua uitkomst ten aanzien van het al of niet toepassen van artikel 5 lid 2 BHW of de minimum-WOZ-waarde.

3.2 Toepassingen van artikel 5 lid 2 BHW en redelijkheid

De Rechtbank Amsterdam ziet in een drietal uitspraken van 18 december 2018 – ondanks de hiervoor geschetste op het eerste gezicht strenge benadering dat administratieve omissies daarmee niet kunnen worden hersteld – ruimte voor toepassing van artikel 5 lid 2 BHW op gronden van redelijkheid (nadruk TG/PE):¹¹

Genoemde mogelijkheid om af te wijken van het waarderingssysteem is in elk geval niet bedoeld voor gevallen waarin het ontbreken van een (juiste) WOZ-beschikking te wijten is aan de verhuurder. Dit neemt echter niet weg dat **de maatstaven van redelijkheid** met zich kunnen brengen dat, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft en voldoende objectieve gegevens beschikbaar zijn waaruit kan worden afgeleid welke WOZ-waarde minimaal zou zijn bepaald indien wel een (op de verbouwde woning betrekking hebbende) WOZ-beschikking was afgegeven, in zoverre met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW kan worden uitgegaan van laatstbedoelde WOZ-waarde.

Het ging in één van die zaken om een woning die was uitgebreid door samenvoeging, waarbij er geen WOZ-beschikking voorhanden was waarin rekening was gehouden met die samenvoeging. De kantonrechter liet dat voor rekening

6 Artikel 17 lid 4, tweede volzin, Wet WOZ: onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming. Een dergelijke bouwactiviteit kan ook zien op een verbouwing, omdat het 'vernieuwen, veranderen of vergroten' ook onder de definitie van 'bouwen' valt (art. 1.1 lid 1 Wabo).

7 Punt 9 van de toelichting behorende bij bijlage I, onder A (het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt). Zie ook de nota van toelichting: Stb. 2015, 290, p. 14.

8 Zie noot 6, slot voor de toepassing van verbouwing.

9 Bevestigend: Y.A.M. Jacobs, *T&C Huurrecht, commentaar op art. 10 UHW*, aant. 2 sub d en P.G.A. van der Sanden in par. 2.2 van zijn noot bij Rechtbank Zeeland-West-Brabant 19 september 2018, WR 2019/1. Zie ook Rb. Amsterdam 20 juli 2015, WR 2016/31, r.o. 12.

10 Rb. Amsterdam 4 juni 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:3722, r.o. 10-12 (tussenvonnis), WR 2020/108; Rb. Amsterdam 5 juni 2018, zaaknummer 6285969 CV EXPL 17-20527, r.o. 13-15 (tussenvonnis); Rb. Amsterdam 5 juni 2018, zaaknummer 6023442 CV EXPL 17-12436 (tussenvonnis); Rb. Amsterdam 27 november 2018, zaaknummer 6009583 CV EXPL 17-12012 (tussenvonnis); Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116, r.o. 7 (eindvonnis); Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6023442 CV EXPL 17-12436, r.o. 8 (eindvonnis) en Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6285969 CV EXPL 17-20527, r.o. 8 (eindvonnis).

11 Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116, r.o. 7; Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6023442 CV EXPL 17-12436, r.o. 8 en Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6285969 CV EXPL 17-20527, r.o. 8.

en risico van de verhuurder. Echter, de kantonrechter viel niet terug op de minimum-WOZ-waarde, maar op de WOZ-waarde van de 'oude' woning, zonder de samenvoeging, die wel voorhanden was (€ 92.000 i.p.v. € 40.000).¹²

In de tweede zaak ging het juist om een woning (uit hetzelfde complex) die werd gesplitst en dus kleiner werd. Er was geen representatieve WOZ-waarde voorhanden op de relevante peildatum (die zag nog op de grotere woning) en ook hier viel de rechter niet terug op het WOZ-minimum, omdat dat evenmin recht deed aan de werkelijkheid. De WOZ-waarde in het kader van de woningwaardering werd vervolgens ontleend aan de WOZ-waarde van een vergelijkbaar object uit hetzelfde complex met dezelfde oppervlakte (€ 104.000 i.p.v. het toepasselijke minimum van € 40.480).¹³ In de laatste Amsterdamse zaak van 18 december 2018 werd er een renovatie aan de woning uitgevoerd en de woning kreeg een andere *toevoeging* aan het huisnummer: een A in plaats van een Romeinse I. Afgezien van de renovatie was er aan de woning in kwestie niets veranderd, anders dan in de vorige twee zaken waarin de ene woning kleiner werd (door splitsing) en de andere groter (door samenvoeging). Daarom zocht de kantonrechter mét toepassing van artikel 5 lid 2 BHW aansluiting bij de WOZ-waarde van het gehuurde voor de renovatie (€ 86.500 i.p.v. het toepasselijke minimum van € 40.480).¹⁴ Wij merken op dat het hierbij de vraag is of artikel 5 lid 2 BHW formeel wel behoefde te worden toegepast. Immers, de rechter stelde vast dat aan de woning zelf – het object als zodanig – niets was veranderd. Het gevolg is dat er een WOZ-waarde voorhanden is, waarin weliswaar de renovatie niet verdisconteerd was, maar die wel zag op *hetzelfde* gehuurde object (zij het, met een andere *toevoeging* aan het huisnummer, maar dat maakt het object niet anders, slechts de aanduiding). De rechter had dus ook zonder artikel 5 lid 2 BHW toe te passen de bestaande WOZ-waarde met betrekking tot de gehuurde woning als uitgangspunt kunnen nemen om tot hetzelfde resultaat te komen.

Deze drie kantonrechters van de Rechtbank Amsterdam waren – zo lezen wij tussen de regels door – zoekende naar een oplossing die niet de administratieve omissies van de verhuurder afdekte, maar ook niet zou leiden tot het voor de verhuurder harde resultaat bij toepassing van de minimum-WOZ-waarde, terwijl dat minimum geen recht deed aan de feitelijke woningkwaliteit. Zij vonden daarbij de middenweg door dan weliswaar niet de woningverbeteringen/renovaties mee te wegen, maar terug te vallen op een WOZ-waarde die op de meest minimale manier op een of andere wijze feitelijk aan het gehuurde object was te relateren, zodat uiteindelijk niet op de minimumwaarde werd uitgekomen.

In de uitspraak van 9 april 2019 paste de Rechtbank Noord-Nederland artikel 5 lid 2 BHW toe, omdat er volgens

de verhuurder geen WOZ-waarde voorhanden kon zijn, nu het ging om nieuwbouw. De huur was aangevangen per 1 augustus 2016, maar de nieuwbouw was pas in de loop van 2016 opgeleverd. In potentie is de WOZ-waarde die is afgegeven voor 2016 dan onvoldoende representatief. De huurders voerden aan dat voor woningen in aanbouw wél een representatieve WOZ-waarde wordt afgegeven. Over de feiten op 1 januari 2016 is deze uitspraak niet duidelijk: was de woning op dat moment al in aanbouw ('situatie 2'), zoals de huurders stelden, of was de bouw pas later aangevangen ('situatie 3')? De kantonrechter liet deze juridisch-technische benadering varen en redeneerde naar het eindresultaat: strikte toepassing van het woningwaarderingstelsel deed onvoldoende recht aan de kwaliteit van de woning en leverde een onbillijk resultaat op. Met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW nam de kantonrechter vervolgens de WOZ-waarde over 2017 tot uitgangspunt bij de huurprijsvaststelling, omdat – naar de rechter aannam – de waarde over 2017 niet, althans niet substantieel, zou afwijken van de WOZ-waarde voor 2016, ook niet als een WOZ-waarde voor een object in aanbouw zou zijn afgegeven.¹⁵ Praktisch is deze aanpak allicht, maar het oordeel is wel gebaseerd op twee aannames, ten eerste dat 2017 en 2016 qua waarde niet of niet substantieel zouden afwijken en ten tweede dat indien een WOZ-beschikking voor een object in aanbouw zou zijn verkregen, daarin zou zijn aangesloten bij de waarde die voortvloeit uit de WOZ-beschikking over 2017. Feit is en blijft dat er geen WOZ-beschikking voorhanden was in deze zaak over 2016 en dat niet duidelijk is of het gehuurde wel of niet in aanbouw was op 1 januari 2016. Was het object toen in aanbouw, dan lag het voor de hand dat de verhuurder een representatieve beschikking zou hebben en wordt artikel 5 lid 2 BHW dus onjuist toegepast. Ging het echter om nieuwbouw, aangevangen na 1 januari 2016, dan is toepassing van artikel 5 lid 2 BHW wél aangewezen. Uit de feiten in het vonnis blijkt slechts dat het gehuurde in de loop van 2016 nieuw is opgeleverd en per 1 augustus 2016 is verhuurd, dus of artikel 5 lid 2 BHW met recht is toegepast, blijft onduidelijk.

Het verschil met de drie Amsterdamse zaken hiervoor is dat de rechters daar een op de redelijkheid gestoelde toepassing van artikel 5 lid 2 BHW hebben gebruikt, op die manier een weg vindend tussen strikte toepassing van het woningwaarderingstelsel (minimumwaarde) en een voor het gehuurde representatieve waarde (met verdiscontering van de vernieuwingen). In de zaak voor de Rechtbank Noord-Nederland werd de WOZ-waarde uit de beschikking van een jaar later volledig tot uitgangspunt genomen. Het alternatief – toepassing van de minimumwaarde – leidt ook tot een grote consequentie voor de verhuurder. De middenweg hier had kunnen zijn een nader onderzoek naar de feiten (al dan niet middels aktewisseling of mondelinge behandeling): wat was nou de situatie op 1 januari 2016 ('in aanbouw' of nieuwbouw, dus 'situatie 2' of respectievelijk 'situatie 3')? Pas dan hadden we geweten of er echt geen representatieve

12 Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116, r.o. 9.

13 Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6023442 CV EXPL 17-12436, r.o. 10.

14 Rb. Amsterdam 18 december 2018, zaaknummer 6285969 CV EXPL 17-20527, r.o. 10.

15 Rb. Noord-Nederland 9 april 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:5698, r.o. 10 en 11, WR 2020/109.

WOZ-waarde voorhanden was of dat de WOZ-waarde over het object in aanbouw prima ter zake dienend had kunnen zijn, en pas dan hadden we kunnen oordelen of toepassing van artikel 5 lid 2 BHW op juiste gronden is geschied.

3.3 *Geen toepassing artikel 5 lid 2 BHW, maar ook geen toepassing van het minimum?*

Twee uitspraken van verschillende rechters van de Rechtbank Midden-Nederland zijn het bespreken waard. Een verhuurder verbouwt één appartement met een WOZ-waarde van € 123.000 tot twee kleine (zelfstandige) appartementen. Hiervoor heeft de verhuurder niet de vereiste vergunningen van de gemeente. De verhuurder raakt met beide huurders van de appartementen in een huurprijscnflict verwickeld, waarbij de waardering van de WOZ-waarde een van de te beslechten onderwerpen was.

In de eerste uitspraak (van 6 november 2019) valt op dat de kantonrechter overwoog:¹⁶

“4.8 (...) Onder 9.1 van deze bijlage is (voor zover hier relevant) opgenomen dat punten voor de WOZ-waarde worden opgenomen. Hierbij wordt aangesloten op “de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 41.816”. Uit deze tekst volgt niet reeds dat van dit bedrag van € 41.816,00 moet worden uitgegaan als geen WOZ-waardering is opgesteld van een zelfstandige wooneenheid, zoals door [gedaagde] werd bewoond. Zie ook de uitspraak van de kantonrechter van 5 april 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017 [sic].”

Deze redenering is gelet op alle ons bekende rechtspraak over het wel of niet toepassen van de minimum-WOZ-waarde een vreemde eend in de bijt. Er wordt in het WWS niet “aangesloten” bij de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde, maar dat is de toe te passen WOZ-waarde. Is er geen WOZ-waarde voor de woning voorhanden, dan kan volgens het WWS slechts op het minimum worden teruggevallen (tenzij er geen WOZ-waarde kón zijn, ‘situatie 3’). Bovendien moet bij toepassing van het WWS niet vergeten worden dat de Toelichting een *integraal* onderdeel vormt van het woningwaarderingstelsel (art. 5 lid 1 BHW).¹⁷ In paragraaf 9 van de Toelichting bij het WWS staat:

“Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken. Voor de puntenwaardering wordt hierbij een

minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïnde- xeed met de gemiddelde wijziging van de eigenwoning- waarden.”

Uit het Besluit huurprijzen woonruimte (en als onderdeel daarvan het WWS met haar Toelichting) volgt dan ook dat de minimum-WOZ-waarde moet worden toegepast wan- neer geen juist vastgestelde WOZ-waarde voor de woning beschikbaar is (behoudens toepassing van de bekende uit- zondering in ‘situatie 3’). Tot dat oordeel kwam de kanton- rechter dan ook in de uitspraak van 5 april 2017 van dezelfde rechtbank waarnaar (in r.o. 4.8) werd verwezen. Daarin werd juist onderschreven wat het belang is van per huurob- ject vastgestelde WOZ-waarden en dat er niet zonder meer kon worden aangesloten bij de WOZ-waarde van een groter pand waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt; vervol- gens werd de minimum-WOZ-waarde toegepast.¹⁸

In het vonnis van 6 november 2019 overwoog de rechter vervolgens dat de minimum-WOZ-waarde niet moest worden gehanteerd, omdat vaststond dat het voor de ver- huurder niet mogelijk was geweest om een afzonderlijke WOZ-beschikking aan te vragen. Uit de feiten in dat vonnis is die vaststelling echter niet af te leiden. Deze uitkomst lijkt evenmin logisch: als de woning zelfstandig is, wordt daar- voor een WOZ-waarde afgegeven (en als die in eerste in- stantie verkeerd wordt vastgesteld door de gemeente, staat die beschikking open voor bezwaar en beroep). De kanton- rechter stelde echter vast dat de verhuurder het betreffende appartement *zonder vergunning* had gesplitst in twee aparte woonruimten (r.o. 2.1) omdat de woonruimte vanwege de kleine oppervlakte niet voldeed aan de vergunningscriteria van de gemeente (r.o. 4.6). Niet ondenkbaar is dat de ver- huurder bij de gemeente geen slapende honden heeft willen wakker maken door niet aan te sturen op het krijgen van twee WOZ-waarden voor beide nieuwe appartementen, ter- wijl hij klaarblijkelijk in strijd met de gemeentelijke regel- geving zonder vergunning had verbouwd en gesplitst.

Dat de huurder volgens de kantonrechter niet in zijn bel- angen werd geschaad, omdat hij bij het aangaan van de huurovereenkomst zich een beeld had kunnen vormen van de kwaliteit en de ligging van de woonruimte, achten wij niet overtuigend, omdat de huurder voor het aangaan van de huurovereenkomst juist geen WOZ-waarde voor het aangeboden huurobject zou hebben kunnen vinden in het openbare WOZ-waardeloket en zich dus geen volledig beeld kon vormen van de redelijkheid van de aangeboden huurprijs. Kortom, de woningzoekende/huurder kan door de geschetste handelwijze van de eigenaar/verhuurder niet beschikken over de noodzakelijke informatie om dat beeld te kunnen vormen.

De kantonrechter deelde de WOZ-waarde van het oude appartement door twee en paste de helft van die waarde toe in het kader van de woningwaardering (€ 61.500 i.p.v. € 41.816). De rechter wees de vordering van de verhuurder om de huurprijs met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW te

16 Rb. Midden-Nederland 6 november 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6439, r.o. 4.8-4.11.

17 Deze bepaling wijst voor elk WWS (zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen) expliciet mede naar “de daarbij gegeven toelichting”. De Toelichting bij het WWS voor zelfstandige wo- ningen begint dan ook met de zin: “Deze toelichting op het woningwaarde- ringsstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel”.

18 Rb. Midden-Nederland 5 april 2017, WR 2017/142, r.o. 4.6; zie ook onze be- spiegelingen in WR 2018/31, p. 143.

waarden af, omdat niet gebleken was dat er sprake was van de uitzonderingssituatie waarbij het WWS onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van de woonruimte. Op welke grondslag de rechter vervolgens de WOZ-waarde op € 61.500 kon vaststellen blijkt niet uit dit vonnis.¹⁹ Dezelfde rechter oordeelde een jaar daarvoor daarentegen dat één WOZ-waarde uit een beschikking over meerdere zelfstandige objecten niet naar rato van oppervlakte kon worden verdeeld.²⁰

Twee maanden later, op 15 januari 2020, werd het vonnis gewezen door de Rechtbank Midden-Nederland in het huurprijsgeschil met de huurder wonende in de andere helft van het oorspronkelijke appartement.²¹ Opvallend is dat de kantonrechter nu uitdrukkelijk overweegt (r.o. 4.7):

“(…) Indien er voor zelfstandige woonruimte geen aparte WOZ-beschikking is afgegeven, dan worden de WOZ-punten berekend op basis van de wettelijk voorgeschreven minimumwaarde. In specifieke gevallen, zoals bij een nieuw gebouwde woning waarvoor er door de gemeente nog geen WOZ-beschikking is afgegeven, kan worden afgeweken van de minimumwaarde. (...)”

Deze redenering is tegenovergesteld aan de hiervoor geciteerde rechtsoverweging 4.8 in de uitspraak van 6 november 2019. Het uitgangspunt in het vonnis van 15 januari 2020 is juist. Toch komt ook deze rechter tot het oordeel dat de WOZ-waarde kan worden vastgesteld op € 61.500 (de helft van de WOZ-waarde van het oude, niet in tweeën gesplitste appartement), omdat volgens de rechter zo recht wordt gedaan aan de bedoeling van het huurprijstelsel en omdat de huurder zelf belang had bij kunnen huren in gesplitste staat, omdat zij niet “in de markt” was voor de huur van het hele appartement voor “een marktconforme prijs”. De rechter sloot als volgt zijn overweging af (nog altijd r.o. 4.7):

“(…) Bij de toepassing van artikel 5 BHW moet naar het oordeel van de kantonrechter geen rekening te [sic] worden gehouden met een mate van “straf” van een verhuurder voor illegaal handelen, als het huurgenot van een huurder voldoende gewaarborgd kan worden met een redelijke uitleg van de krachtens de wet opgestelde regelingen.”

In dit vonnis meldt de rechter dat hij reden zag voor afwijking van het WWS op basis van artikel 5 lid 2 BHW, waardoor de juridische redenering naar dezelfde feitelijke uitkomst tegenovergesteld is aan de redenering in het oordeel van zijn ambtgenoot van 6 november 2019. Wij achten toepassing van artikel 5 lid 2 BHW in het voorkomende geval onjuist om de hiervoor uiteengezette redenen.

19 Over deze uitspraak ook kritisch in zijn noot: D. Briedé, *JHV* 2020/18.

20 Vgl. Rb. Midden-Nederland 6 november 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6439, r.o. 4.8-4.11 met Rb. Midden-Nederland 26 september 2018, r.o. 4.8, *WR* 2019/47, m.nt. Y.A.M. Jacobs.

21 Rb. Midden-Nederland 15 januari 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:71.

3.4 Geen WOZ-waarde, dus toepassing minimumwaarde

In andere zaken werd wel de minimumwaarde toegepast, omdat er geen WOZ-waarde voor de woning voorhanden was, terwijl dat volgens de rechter wel had gekund.

In twee uitspraken van 21 november 2018 vonniste de Rechtbank Midden-Nederland dat de verhuurder niet inzichtelijk had gemaakt waarom er voor het gehuurde geen WOZ-waarde voorhanden was. Voor toepassing van de WOZ-waarde van het jaar volgende op het jaar van aanvang huur, waarvoor de verhuurder pleitte, zag de rechter geen ruimte. Net als de Huurcommissie paste de kantonrechter de minimum-WOZ-waarde toe.²²

Vergelijkbaar oordeelde de Rechtbank Midden-Nederland op 26 september 2018. In die zaak was er een WOZ-waarde van € 209.000, maar die zag op een groter object dan het door de huurder gehuurde (zelfstandige) deel. De Huurcommissie was dus ten onrechte van die waarde uitgegaan, omdat daarbij een oppervlakte behoorde van 54m², terwijl het gehuurde maar 22m² betrof. De verhuurder betoogde dat de WOZ-waarde naar rato kon worden toegepast. De kantonrechter ging daar niet in mee, omdat de WOZ-waarde niet enkel wordt bepaald door het aantal vierkante meters. In haar noot beschrijft Jacobs de toepassing van de minimum-WOZ-waarde in deze zaak als de juiste uitkomst, omdat artikel 5 lid 2 BHW terughoudend moet worden toegepast.²³ Uit de vorige twee subparagrafen blijkt echter dat rechters soms juist in artikel 5 lid 2 BHW de sleutel zien tot redelijkheid en daarom die bevoegdheid aanwenden om de WOZ-waarde van het gehuurde vast te stellen op hogere waarde dan het minimum.

3.5 Degene die huurder wordt in de loop van het kalenderjaar kan een WOZ-beschikking aanvragen

In die uitspraak van 26 september 2018 werd ook overwogen dat het op de weg ligt van de verhuurder om een WOZ-waarde ten aanzien van de woonruimte te laten vaststellen, omdat de huurder dat zelf niet kan doen. Dat laatste is onjuist: degene die *in de loop van een kalenderjaar* huurder wordt, kan op grond van artikel 26 lid 1 sub a (jo. art. 24 lid 3 sub b) Wet WOZ een verzoek doen aan de gemeente tot vaststelling van een WOZ-waarde, na welk verzoek de gemeente binnen acht weken een beschikking neemt. Daar kan de huurder ook baat bij hebben in het kader van huurprijstoetsing, want de huurder kan belang hebben bij (nadere) vaststelling van de WOZ-waarde. Ook kan de huurder een andere objectafbakening bepleiten (in het geval dat er wel een WOZ-waarde voor een groter geheel, maar niet voor zijn zelfstandige huurobject voorhanden is).

22 Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5767, r.o. 4.10-4.12; Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5768, r.o. 4.10-4.12.

23 Rb. Midden-Nederland 26 september 2018, r.o. 4.8, *WR* 2019/47, m.nt. Y.A.M. Jacobs. In gelijke zin Rb. Midden-Nederland 5 april 2017, *WR* 2017/142, r.o. 4.6.

Overigens is de gemeente aan het begin van het kalenderjaar hoe dan ook verplicht de beschikking aan de huurder bekend te maken (art. 24 lid 3 sub b Wet WOZ).

3.6 *Voorbeeld toepassing object in aanbouw ('situatie 2')*

Bij (eind)vonnis van 4 februari 2020 van de Rechtbank Amsterdam is de huurprijs vastgesteld op basis van een WOZ-beschikking in aanbouw ('situatie 2'). Weliswaar waren werkzaamheden aan *het gehuurde* op 1 januari 2016 afgerond, waardoor normaliter in de WOZ-beschikking rekening wordt gehouden met de recente verbouw ('situatie 1'). Echter, het gehuurde vormde een onderdeel van een groter complex en bij de WOZ-beschikkingen werd dit object als het ware 'opgeslokt' door het geheel van een renovatietraject met meerdere woningen, welk traject (in zijn geheel) pas ná 1 januari 2016 was afgerond. De WOZ-waarde betrof dan ook een waardevaststelling op basis van een object in aanbouw, op basis van een voortgangpercentage van 70%. In het kader van de woningwaardering valt echter 'de vermenigvuldiging met het voortgangpercentage' weg en wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten (als ware de woning voltooid). De rechter neemt dus de WOZ-waarde van € 96.000, laat vermenigvuldiging met het voortgangpercentage weg (wiskundig: deelt de WOZ-waarde door 70 en vermenigvuldigt die uitkomst met 100), aldus uitkomend op een waarde van € 137.000 ten behoeve van de woningwaardering.²⁴

3.7 *Datum beschikking niet relevant; peildatum uit beschikking wel*

Volgens de Wet WOZ wordt de beschikking genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor de beschikking geldt (artikel 24 lid 1 Wet WOZ). De praktijk is soms weerbarstiger. Dat roept de vraag op of de *beschikingsdatum* een relevant gegeven is bij de woningwaardering of dat de WOZ-waarde van het gehuurde ook later (zelfs hangende een procedure) kan worden vastgesteld.

Op 13 maart 2019 oordeelde de Rechtbank Midden-Nederland dat uit de geldende regelgeving niet volgt dat de WOZ-waarde alleen mag worden meegenomen als deze voor de aanvang van de huurovereenkomst vaststaat. In de betreffende zaak was de huur ingegaan op 8 februari 2018, terwijl de WOZ-beschikking over 2018 dateerde van 9 mei 2018 (dus ná aanvang huur).²⁵ De daadwerkelijke WOZ-beschikking was op dat moment nog niet in de procedure gebracht en de verhuurder mocht dat alsnog doen, waarna de rechter die waarde meenam in de huurprijsvaststelling.²⁶

In de zaak die leidde tot de uitspraak van Rechtbank Amsterdam van 22 juli 2019 had de gemeente Amsterdam bij brieven van 21 maart 2018 en 30 april 2018 de WOZ-waarde over 2017 vastgesteld naar de peildatum van 1 januari 2016. De brief van 21 maart 2018 werd door de verhuurder in de door de huurder gestarte procedure bij de Huurcommissie ingebracht en de Huurcommissie betrok die brief in haar oordeel. De huurder was met deze brief niet bekend geraakt en startte een vervolgproucedure bij de kantonrechter (ook om andere niet ter zake doende redenen). Met die brieven van 21 maart 2018 en 30 april 2018 was voldaan aan Rubriek 9 van het WWS, zo besloot de kantonrechter. Daar voegde de rechter aan toe dat het verzuim van de gemeente Amsterdam om deze beschikkingen (ook) toe te zenden aan de huurder (als belanghebbende) en kenbaar had gemaakt dat niet alsnog te willen doen een zaak is tussen de huurder en de gemeente en de verhuurder niet regardeert. De later alsnog vastgestelde WOZ-beschikking kon dus worden meegenomen in het kader van de woningwaardering en dat dit gebeurd was nadat de huurovereenkomst was aangegaan, maakte dat niet anders.²⁷

Enkele maanden daarna, op 28 november 2019, deed de Rechtbank Amsterdam uitspraak in dezelfde zin. Rubriek 9.1 van het WWS spreekt over "*de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ*". De term 'laatstelijk vastgesteld' zegt in dit verband niet dat de WOZ-waarde al bij aanvang van de huurovereenkomst definitief vastgesteld moet zijn, omdat de wet daarvoor geen aanknopingspunt biedt. Indien die waarde later, tijdens de procedure, bekend wordt, is dat de laatstelijk vastgestelde waarde voor de desbetreffende waardepeildatum.²⁸

Deze lijn van uitspraken, die erop neerkomt dat de beschikingsdatum geen relevant gegeven is, achten wij juist. Wel is in dat kader nadelig dat de woningzoekende/huurder dus voorafgaand aan de huur geen kennis heeft kunnen nemen van de toe te passen WOZ-waarde in het openbare WOZ-waardeloket. Dat is dan echter een zaak tussen de huurder en de gemeente. Daarin zit dan ook het verschil met onze kritiek op de uitspraak van de Rb. Midden-Nederland 6 november 2019 hiervoor, omdat het daar niet de gemeente, maar de verhuurder zelf was die de onmogelijkheid voor de woningzoekende/huurder om juiste en actuele gegevens in het openbare WOZ-waardeloket te kunnen raadplegen in stand heeft gelaten. In een geval waarin de gemeente rechten van de huurder (al dan niet als bestuursrechtelijke belanghebbende) veronachtzaamt, raakt dat dus

24 Rb. Amsterdam 4 februari 2020, zaaknummer 6009583, CV EXPL 17-12012, r.o. 8 en 9. In deze berekening is verder geen onderscheid gemaakt tussen de grondprijs (vaste component) en de stichtingskosten (variabel element, te vermenigvuldigen met voortgangpercentage in de WOZ-beschikking, maar niet ter vermenigvuldigen t.b.v. de woningwaardering). Zie ook *Stb.* 2015, 290, p. 14 waarin deze waarderingsmethode 'als-ware-de-bouw-voltooid-berekeningsmethodiek' verder wordt beschreven.

25 Rb. Midden-Nederland 13 maart 2019 (tussenvonnis), ECLI:NL:RBMNE:2019:3810, r.o. 2.1, 2.5-2.7.

26 Rb. Midden-Nederland 17 juli 2019 (eindvonnis), ECLI:NL:RBMNE:2019:3811.

27 Rb. Amsterdam 22 juli 2019, zaaknummer 7161066 CV EXPL 18-18555, r.o. 7 en 8, *WR* 2020/110.

28 Rb. Amsterdam 28 november 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:9336, r.o. 10.

niet de verhuurder.²⁹ Dan resteert de huurder als de omstandigheden daartoe aanleiding geven verhaal te zoeken bij de gemeente (via het bestuursrecht dan wel via het civiele recht).

4. Voornemen tot maximering WOZ-waarde op 33% van het puntenaantal, indien zonder dit maximum liberalisatie zou plaatsvinden

4.1 Evaluatie

Bij de invoering van de WOZ-waarde in het WWS als Rubriek 9 was één van de doelen stelselvereenvoudiging, zo blijkt uit de Nota van Toelichting:³⁰

“Het toepassen van de WOZ-waarde, die voor elke zelfstandige woning is vastgesteld, leidt tot een eenvoudiger stelsel.”

Weliswaar vervielen de Rubrieken 10. *Woonomgeving*, 11. *Hinderlijke situaties* en 13. *Punten voor schaarstegebieden* bij de invoering per 1 oktober 2015. Één jaar later kwam er de nieuwe Rubriek 10. *Renovatiepunten* bij en werden nog wat aanpassingen doorgevoerd in Rubriek 9. *WOZ-waarde*.³¹

In 2018 is een evaluatie van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS uitgevoerd.³² Op de stelling dat het toepassen van de WOZ-waarde “leidt tot een eenvoudiger stelsel” is niet gereflecteerd. Uit voorgaande bespreking van de laatste rechtspraak en ook reeds uit ons artikel in dit tijdschrift in maart 2018 volgt de conclusie dat het doel van stelselvereenvoudiging niet is bereikt, met name niet omdat het – zelfs voor professionals – taai en complexe materie blijkt, met bovendien wisselende uitkomsten in de rechtspraak (ook binnen dezelfde rechtbank).³³ Aan de werkbaarheid in de praktijk van een dergelijke regeling voor (ver)huurders, die geacht worden zelfstandig de woningwaardering ter hand te kunnen nemen, had in de evaluatie best wat aandacht mogen worden besteed, juist ook vanwege de grote financiële gevolgen voor (ver)huurders en de potentiële onzekerheid voor beide partijen over hun rechtspositie.

Uit genoemde evaluatie volgt dat de punten voor de WOZ-waarde gemiddeld voor 22% à 23% van totaal aantal punten uitmaakt, wat aansluit bij de gedachte bij invoering dat de

WOZ-waarde voor ongeveer 25% zou moeten meetellen. Uit de evaluatie volgt echter ook dat er behoorlijke uitschieters zijn met name in de grote steden. Hierdoor heeft minister Ollongren het politieke voornemen geuit om de punten voor de WOZ-waarde tot maximaal circa een derde te laten meewegen in de woningwaardering.³⁴ Daarmee kunnen huurprijsexcessen worden vermeden.

4.2 Ontwerp tot invoering maximum op 33%

Op dit moment is ter internetconsultatie voorgelegd het voornemen om het aantal woningwaarderingpunten voor de WOZ-waarde te maximeren op 33%, indien zonder dat maximum het puntenaantal hoger zou worden dan 142.³⁵ De achterliggende gedachte is dat woningen niet in het liberale segment vallen omdat de WOZ-waarde een te groot aandeel neemt in de puntentelling. Echter, het maximum geldt alleen indien daardoor liberalisatie wordt voorkomen: als de punten voor de WOZ-waarde meer dan 33% meetellen, maar de woning niet door de liberalisatiegrens heen komt, tellen al die punten ‘gewoon’ mee. Bij dit voorstel zijn een aantal kanttekeningen te plaatsen. Wij willen er kort enkele noemen.³⁶

Allereerst wordt in de concepttoelichting herhaald dat de intentie van invoering van de WOZ-waarde in het WWS in 2015 stelselvereenvoudiging mede tot doel had. Het beoogde maximum van 33% aan WOZ-punten is weer een wijziging van het WWS, waarvan de effecten voor de praktijk nog onvoldoende zijn overwogen. In dat verband geldt dat als de WOZ-waarde voor een maximumpercentage meeweegt, eerst de overige punten voor de woning moeten zijn vastgesteld om de verhouding te kunnen bepalen tot het totaal. Daarbij kan het complicerend werken indien een andere Rubriek op verzoek van de huurder lager wordt gewaardeerd dan waarvan de verhuurder uitging: dan wijzigt dus ook de (voorgenomen) maximale percentuele toepassing van de WOZ-waarde die aldus ook onderwerp van het geschil wordt.³⁷

Het maximum hangt in het voorstel samen met 142 punten. Maar de liberalisatiegrens is niet gefixeerd op 142 punten; de liberalisatiegrens wisselt in de praktijk. Vanaf 1 januari 2020 ligt de liberalisatiegrens op € 737,14; het omslagpunt lag tot 1 juli 2020 op 145 punten: vanaf 145 punten was een woning geliberaliseerd en tot en met 144 niet. Vanaf 1 juli

29 Het valt buiten het bestek van dit artikel om op het bestuursrechtelijk belanghebbendebegrip in te gaan ten aanzien van de huurder. Wij noemen enkele uitspraken in dit verband: HR 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:467 en ECLI:NL:HR:2020:468; Hof Arnhem-Leeuwarden 16 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:5838; Hof Amsterdam 18 september 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4890; Rb. Overijssel 20 februari 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:705 en ECLI:NL:RBOVE:2020:710; Rb. Oost-Brabant 23 december 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:7358 t/m 7360; Rb. Gelderland 14 november 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:5197; Rb. Midden-Nederland 18 oktober 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4832 t/m 4835; Rb. Midden-Nederland 19 juli 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3532; Rb. Noord-Holland 28 mei 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:5086.

30 Stb. 2015, 290, p. 6.

31 Stb. 2016, 344.

32 Bijlage 874409 bij *Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 470*.

33 T.J. de Groot en P. Eymaal, ‘De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?’, *WR 2018/31*.

34 *Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 470, p. 7*; Bijlage 874406, p. 2 bij *Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 470*.

35 Zie www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingstelsel. De einddatum van de consultatie is 20 juli 2020.

36 Ook de adviescommissie wetgeving huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten heeft gereageerd op de consultatie. Wij hebben onze bevindingen van te voren gedeeld met die adviescommissie. De reactie van die commissie is echter eerder gepubliceerd dan dit artikel, zie <https://www.internetconsultatie.nl/woningwaarderingstelsel/reactie/141838/> bestand.

37 Niet uitgesloten is dat er bijvoorbeeld huurprijsgeschillen ontstaan over de per 1 januari 2021 voorziene invoering van de Nederlands Technische Afspraak (NTA) 8800. NTA 8800 wordt kort gezegd de nieuwe norm voor toetsing van de energieprestatie in plaats van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC), energie-index (EI) of bouwjaarklasse en heeft dus ook invloed op de woningwaardering.

2020 ligt dat omslagpunt wél op 142 punten: vanaf dat aantal kan een woning geliberaliseerd worden verhuurd. Echter, omdat de liberalisatiegrens steeds per 1 januari wordt herzien, is het niet te zeggen of per 1 januari 2021 de liberalisatiegrens nog steeds op 142 punten ligt. In de afgelopen jaren is enige schommeling gebleken.³⁸ Dat zou kunnen betekenen dat, de letter van het voorstel volgend, er een maximum van toepassing kan zijn, terwijl er nog enkele punten tot aan de liberalisatiegrens overblijven. Dat is waarschijnlijk niet de bedoeling, maar zo staat het nu wel in het voorstel. Voor zover dit wel de bedoeling zou zijn, achten wij het niet gerechtvaardigd dat de punten tot aan de daadwerkelijke, dan geldende liberalisatiegrens niet zouden mogen worden 'benut'.

Blijkens de concept-toelichting bij de voorgenomen wijziging wordt gedacht aan invoering per 1 oktober 2020 of 1 januari 2021. Dat is wel erg snel, omdat eigenaren hun reeds gevormde plannen niet zo snel kunnen bijstellen. Zij hebben bijvoorbeeld al aankopen of investeringen gedaan, ervan uitgaande dat zij het te ontwikkelen of reeds gekochte bezit geliberaliseerd zouden kunnen verhuren. Een latere ingangsdatum of overgangsrecht zou onzes inziens meer recht doen aan de eigendomspositie van die betreffende eigenaren en investeerders.³⁹

De invoering leidt voor de verhuurder tot toenemende fiscale lasten. Immers, indien ten gevolge van deze wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte een woning niet langer geliberaliseerd kan worden verhuurd, betekent dat niet alleen een inkomstendaling ten opzichte van de reeds gedane investeringen en verwachte exploitatie, maar in voorkomende gevallen ook een extra fiscale last. De Wet maatregelen woningmarkt 2014 II bepaalt namelijk dat een belasting onder de naam verhuurderheffing wordt geheven van degene die het genot heeft van meer dan vijftig 'huurwoningen' bij aanvang van het kalenderjaar (artikel 1.1 en 1.4). Die wet definieert 'huurwoning' kort gezegd als de zelfstandige woning die onder de liberalisatiegrens valt (artikel 1.2 lid 2 sub e). Daardoor kunnen verhuurders worden geraakt, dan wel omdat zij reeds verhuurderheffing moeten betalen en door invoering van de voorgenomen regeling over meer woningen moeten betalen, dan wel doordat zij hierdoor de grens van vijftig woningen in het gereguleerde segment doorbreken.

Een en ander geldt mutatis mutandis voor de verhuurbijdrage die de huurcommissie bij verhuurders in rekening

brengt, aansluitend bij de criteria van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (artikelen 8a-8g UHW). Ook dat is een extra financiële last voor verhuurders, wanneer zij ten gevolge van de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte meer gereguleerde woonruimten in bezit hebben.

Bij invoering per 1 januari 2021 moet ook rekening worden gehouden met het feit dat het WWS dan ook ingrijpend verandert op het gebied van de energieprestatie door BENG/NTA 8800.⁴⁰ De regeldruk lijkt daardoor meer toe te nemen dan waarvan momenteel wordt uitgegaan in de consultatiestukken, omdat die wijziging hoe dan ook samenloopt met de voorgenomen wijziging ter maximering van de WOZ-punten.

Ten slotte wijzen wij erop dat het voorgestelde maximum in Rubriek 9.3 (nieuw) van het WWS wordt geplaatst. Rubriek 12 geeft een waardering van zorgwoningen: +35% over de Rubrieken 1 tot en met 9.1 en 10. Dat betekent dat die waardering van +35% bij zorgwoningen buiten het maximum valt, omdat dit maximum in Rubriek 9.3 komt te staan. Het is niet duidelijk of dit een bewuste keuze is geweest; juist omdat de concepttoelichting die ter consultatie voorligt er niets over zegt, vermoeden wij van niet.

5. Afsluitende samenvatting

In de afgelopen twee jaar is er in de rechtspraak een duidelijker kader omtrent het toepassen van de WOZ-waarde ontstaan. Er is in de Amsterdamse rechtspraak 'harmonisatie' merkbaar, maar bij de Rechtbank Midden-Nederland constateren wij thans verschillende en zelfs tegenovergestelde vonnissen, zowel qua juridische redenering als qua uitkomst ten aanzien van het al of niet toepassen van artikel 5 lid 2 BHW of de minimum-WOZ-waarde, in een enkel geval zelfs voor een en dezelfde rechter.

Een andere uitkomst in concrete, vergelijkbare zaken is wellicht inherent aan de rechterlijke beoordeling als 'de redelijkheid' een rol speelt, al dan niet bij toepassing van artikel 5 lid 2 BHW. Wij raakten niet bekend met uitspraken waarin artikel 6:2 lid 2 of artikel 6:248 lid 2 BW daadwerkelijk werden toegepast, ook al is in een aantal Amsterdamse uitspraken wel als uitgangspunt genomen dat die artikelen toegepast zouden kunnen worden. Vrijwel steeds werd de redelijke en billijke oplossing gezocht en gevonden in de toepassing van artikel 5 lid 2 BHW.⁴¹

Feit blijft dat bij disputen over de WOZ-waarde in het kader van de woningwaardering, waarbij het onderaan de streep neerkomt op toepassing van het minimum van € 52.085 (prijspeil 1 juli 2020) of een representatieve waarde, zullen blijven voorkomen ook omdat de financiële belangen groot zijn, zeker wanneer een overeengekomen (hoge)

38 Per 1 januari 2019 was de liberalisatiegrens € 720,42. Tot 1 juli 2019 waren woningen vanaf 145 punten geliberaliseerd (corresponderend met een huurprijsgrens van € 724,98; bij 144 punten: € 719,71). Vanaf 1 juli 2019 lag het omslagpunt weer wel op 142 punten (huurprijsgrens daarbij: € 721,24). Per 1 januari 2018 was de liberalisatiegrens € 710,68; tot 1 juli 2018 waren woningen vanaf 145 punten geliberaliseerd (huurprijsgrens daarbij: € 714,97). Vanaf 1 juli 2018 was het omslagpunt weer op 142 punten (huurprijsgrens daarbij: € 709,18).

39 In gelijke zin, onder verwijzing naar artikel 1 EP EVRM: H.M. Hielkema, 'Maximering WOZ-punten in het woningwaarderingssysteem', 18 juni 2020, <https://www.hielkemaco.nl/nieuws/maximering-woz-punten-in-het-woningwaarderingssysteem> [gecontroleerd 22 juni 2020].

40 Zie noot 37.

41 Zie in dit verband ook P.G.A. van der Sanden in par. 2.2 en 2.3 van zijn noot bij Rechtbank Zeeland-West-Brabant 19 september 2018, WR 2019/1.

geliberaliseerde aanvangshuurprijs dreigt 'terug te vallen' naar een gereguleerde huurprijs.

Inmiddels is ter internetconsultatie gepubliceerd een voorgenomen wijziging van het WWS, waarbij een maximum van 33% van de WOZ-punten wordt toegepast indien daarmee liberalisatie (of eigenlijk: stijging boven 142 punten) wordt voorkomen. Een dergelijke ingreep betekent echter ook *weer* een aanpassing van het WWS, waarbij volgens ons meer rekening moet worden gehouden met de effecten in de praktijk voor (ver)huurders voor wie deze regels uiteindelijk dienen, zowel in concrete geschillen als in de meer abstracte regeldruk. Ook is meer oog voor de financiële en fiscale positie van eigenaren/verhuurders bij toepassing van een maximum bij een korte invoeringstermijn wenselijk. In de evaluatie van de invoering van het WWS werd het aspect van bruikbaarheid en toepassing in de praktijk niet betrokken en dat is onzes inziens een gemis, constaterende de disputen omtrent WOZ-waarde die bij de rechter beland(d)en met wisselende uitkomsten en een nu weer op handen zijnde wijziging. Wij concluderen dat stelselvereenvoudiging als een der oorspronkelijke doelen van invoering van de WOZ-waarde in het WWS niet bereikt is.⁴²

42 Wat niet wegneemt dat door vervallen van de Rubrieken Woonomgeving, Hinderlijke omstandigheden en Schaarstegebieden "in ruil" voor de WOZ-waarde de woningwaardering *minder arbitrair* kan zijn, maar dat staat los van de vraag of er ook een *eenvoudiger* stelsel is gekomen.