

Betreft: vergaande gevolgen ontwerpbesluit tot wijziging van het
Besluit huurprijzen woonruimte (introductie van de WOZ-waarde)
AMvB met voorhang dd 17 oktober

Amsterdam, 31 oktober 2014

Geachte kamerleden en senatoren,

Op 17 oktober stuurde minister Blok u het ontwerpbesluit voor introductie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsvoorstel (kamerstuk 27 926 nr 234). We hebben de gevolgen berekend en bekeken voor onze praktijk, waarin wij jaarlijks vele duizenden huurders adviseren en ondersteunen in de overspannen Amsterdamse woningmarkt. We zien een sterke stijging van de maximale huurprijs in situaties waar deze juist van groot belang is voor het beschermen van huurders tegen excessieve huurprijzen. Verder zien wij grote complicaties voor het huidige laagdrempelige systeem van geschillenbeslechting door de koppeling van huur(prijzen)recht en belastingrecht. Bovendien zien we complicaties in de WOZ bezwaarprocedures die vragen om aanpassing van de regelgeving, iets waarin deze Algemene Maatregel van Bestuur niet voorziet en ook niet in kan voorzien. Hieronder gaan we nader in op de genoemde effecten.

A Gevolgen voor de woningwaardering en de maximale huurprijs

We hebben het concrete voorstel¹ toegepast op ruim 2000 recente puntentellingen uit onze Amsterdamse praktijk. Dit zijn situaties waarin het stelsel er daadwerkelijk toe doet en het de rechtspositie van de huurder bepaalt in een geschil tussen huurder en verhuurder. Het gaat hier om feitelijke puntentellingen, niet om modellen met aannames en gemiddelde uitkomsten zoals die in de aan u verzonden rapportages worden gehanteerd.

We zijn geschrokken van de uitkomsten. Van verdwijnen van de schaarstepunten – beter bekend als Donnerpunten – is geen sprake. Deze worden vervangen door de WOZ punten, waarbij de maximale huurprijs in veel gevallen nog hoger uitkomt dan voorheen, ook al is de puntprijs met 3,8% verlaagd. In de oude wijken van Amsterdam, waar het puntenstelsel dat moet doen waar het voor is bedoeld - beschermen van huurders tegen excessieve huren - stijgt de maximale huurprijs met gemiddeld 10%. Uitschieters met stijgingen van 20 tot 30% komen regelmatig voor. De ook voorkomende nog extremere uitschieters hebben we overigens buiten de berekening van het gemiddelde gelaten.

	punten oud	punten nieuw		max. oud	max. nieuw	
Centrum	132	157		€ 659.20	€ 760.18	116%
Nieuw-West	137	139		€ 688.05	€ 670.24	97%
Noord	138	138		€ 693.25	€ 667.33	96%
Oost	133	146		€ 668.32	€ 706.65	106%
West	126	140		€ 627.54	€ 677.50	108%
Zuid	132	150		€ 658.80	€ 725.16	111%
Zuidoost	140	134		€ 701.37	€ 645.27	91%
Oude wijken	130	147		€ 648.02	€ 710.49	110%
Nieuwe wijken	138	137		€ 691.59	€ 662.14	96%

Wij concluderen dat het voorstel voor de gevallen waarin het WWS daadwerkelijk van belang is voor de huurder niet aan de gestelde doelen voldoet. Overigens zien we dat in veel van de door ons berekende tellingen de WOZ component met aanzienlijk hoger is dan een kwart van de totale woningwaardering zoals beoogd door de minister.

B Gevolgen van de directe koppeling van maximale huurprijs aan WOZ waarde

Het voorstel wordt gepresenteerd als een vereenvoudiging. Het tegendeel is echter het geval. De gehanteerde WOZ waarde wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Daardoor is het puntenaantal van een woning niet meer een vast gegeven zoals tot op heden, maar wisselt het jaarlijks. Zie de tabel met gemiddelde jaarlijkse wijziging van de WOZ waarden op pag. 7 van het advies van de Waarderingskamer. Het gaat hier om gemiddelden, per gemeente en per woning kunnen de verschillen nog aanzienlijk groter zijn.

Een nog veel verder gaande complicatie betreft de gevolgen voor het systeem van laagdrempelige geschilbeslechting. Als wetgever heeft u gekozen voor een toegankelijk systeem met een huurcommissie die relatief snel een oordeel velt in een geschil tussen huurder en verhuurder. Wie het niet eens is met de uitspraak kan zich tot de kantonrechter wenden en dan is de huurprijs definitief vastgesteld. Zo weten beide partijen relatief snel waar zij aan toe zijn.

Door directe koppeling van de maximale huurprijs aan de WOZ waarde vindt echter een menging van huur- en belastingrecht plaats, waardoor procedures aanzienlijk gecompliceerder worden en veel langer (kunnen) duren.

“Daar waar de WOZ-waarde ter discussie staat en dit een beslissende invloed kan hebben in een huurprijsgechil, zal de huurcommissie kunnen beslissen tot aanhouding van de huurprijsprocedure in afwachting van een beslissing op bezwaar door de gemeente en/of een beschikking op beroep door de administratieve rechter. Aanhouding kan in dergelijke gevallen leiden tot een langere procedure.” (Besluit wijziging BHW pag 9)

We hebben het hier over een zeer aanzienlijk langere procedure. Tegen een WOZ-beschikking staat de mogelijkheid tot bezwaar open. Daarna is beroep mogelijk bij de rechtbank, daarna hoger beroep bij het gerechtshof en tenslotte nog beroep in cassatie bij de Hoge Raad. Nu de huurder door de koppeling van de maximale huurprijs direct belanghebbende wordt bij de vaststelling van de WOZ waarde staan deze wegen ook open voor de huurder.

“De huurder krijgt daarmee ook een mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen en tegen een afwijzende uitspraak kan hij in beroep, in hoger beroep en in cassatie.” (pag 3 advies Waarderingskamer)

Deze koppeling van verschillende rechtsgangen maakt de beslechting van een geschil over de huurprijs potentieel een bijzonder langdurige en gecompliceerde affaire. Nu de maximale huurprijs van veel huurprijzen door de schaarstepunten (en nog meer door de WOZ punten) tegen de liberalisatiegrens aanligt gaat het daarbij vaak niet alleen over de vraag of de huurprijs een paar tientjes hoger of lager ligt. Inzet zal regelmatig de vraag zijn of een woning wel of niet onder de huurprijbsbescherming valt. Een punt verschil kan dan al de doorslag geven. Inzet van een dergelijk geschil is of voor een woning een huurprijs van bijvoorbeeld € 1200 of van € 680 per maand gevraagd kan worden. Daarbij kan de huurder een groot belang hebben bij een lagere WOZ waarde, terwijl de verhuurder juist een zeer aanzienlijk belang krijgt bij een hogere WOZ waarde.

De Waarderingskamer constateert *“... dat er procedures kunnen ontstaan over de WOZ-waarde, waarbij de huurder een tegengesteld belang heeft aan dat van de verhuurder. Dat betekent dat de gemeente en ook de rechter uiteindelijk in een procedure deze tegengestelde belangen moet wegen, alvorens tot een uitspraak te komen. Dat kan dus ook betekenen dat beide partijen in een dergelijke procedure de gelegenheid moeten hebben om “gehoord” te worden. Dit hoeft geen belemmering te vormen voor het gebruik van de WOZ-waarde, maar het is wel van belang dat dit zorgvuldig in de regelgeving wordt vastgelegd en dat zowel gemeenten als belastingrechters hieraan op een pragmatische wijze vorm kunnen geven.”* (Pag 8 advies Waarderingskamer)

De VNG wijst eveneens op de noodzaak om de WOZ regelgeving aan te passen:

U vraagt tevens of de Wet WOZ in voldoende rechtsbescherming voorziet. Dit lijkt het geval, maar de conclusie (in de bijlage) dat e.e.a. niet leidt tot wijziging van bestaande regelgeving delen wij niet. Daarvoor bestaat te veel onduidelijkheid over de gevolgen van nieuwe, en soms tegengestelde, belangen.

(Advies VNG dd 22 september 2014, pagina 3)

Vooralsnog is naar ons oordeel de bezwaar- en beroepsprocedure een reëel risico, waarbij niet zozeer de uitvoeringspraktijk, maar de regelgever aan zet is.
(Advies VNG dd 22 september 2014, pagina 4)

Zoals de VNG aangeeft ligt het niet voor de hand jaarlijks miljoenen huurders een WOZ beschikking te gaan sturen. Slechts een deel van hen zal immers een discussie met de verhuurder willen voeren over de huurprijs. Het lijkt logisch te kiezen voor een systeem waarin de huurder een WOZ beschikking kan opvragen, waarna de gebruikelijke bezwaartermijn ingaat.

“Als zij een belang hebben, geen WOZ-beschikking ontvangen hebben en vinden dat er iets niet klopt zouden zij met een beroep op artikel 28 van de Wet WOZ om een WOZ-beschikking bij de gemeente kunnen vragen. Zij kunnen vervolgens tegen deze WOZ-beschikking bezwaar maken en tegen een eventuele afwijzende uitspraak beroep instellen.” (pag 5 advies Waarderingskamer)

Dat loopt echter niet in de pas met de procedure en de termijn die de verhuurder heeft, die immers jaarlijks in februari een beschikking ontvangt. Het is dan ook lastig te zien hoe deze procedures gaan samenkomen.

Al met al betekent de koppeling van huur- en belastingrecht een complicatie voor zowel huurders, verhuurders, gemeente als huurcommissie en rechtelijke macht. Huurgeschillen kunnen zich over vele jaren opstapelen in afwachting van de vaststelling van de definitieve WOZ waarde. Ondertussen ontstaan dan nieuwe huurgeschillen rond de redelijkheid van de jaarlijkse verhoging over de betwiste huurprijs en bovendien ook nieuwe geschillen over de WOZ waarde die immers elk jaar opnieuw wordt vastgesteld.

Ook de minister is zich kennelijk bewust van complicaties, maar vertaalt dit niet in een nadere beschouwing of een voorstel tot aanpassing van de regelgeving.

“Wel is het mogelijk dat de afhandeling van een bezwaar tegen de WOZbeschikking leidt tot extra kosten door aanhouding van een huurprijsgechil in afwachting van een definitieve vaststelling van de WOZ-waarde.” (pag 11 toelichting besluit wijziging BHW)

Resumerend

Wij constateren dat het voorstel leidt tot een aanzienlijke complicering van de laagdrempelige geschilbeslechting en daarmee tot aantasting van de rechtsbescherming van huurders. Bovendien betekent het een stijging van de maximale huurprijzen juist daar waar deze het meest nodig zijn om huurders te beschermen tegen excessieve huurprijzen.

Hoogachtend,

Tjerk Dalhuisen

Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen
www.wswonen.nl en www.huurders.info
wswonen op facebook en twitter

ⁱ * Het voorstel in het kort

In de woningwaardering worden de onderdelen 9. Woonvorm, 10. Woonomgeving, 11. Hinderlijke situaties en 13. Waardering woning in schaarstegebied vervangen door

“de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40.000:

bij: 1 punt per € 7.900 van die waarde,

- die waarde, gedeeld door het aantal m2 van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en vervolgens gedeeld door € 120:

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.”

De puntprijs wordt verlaagd met 3,8%.