

PROCUREUR-GENERAAL
BIJ DE
HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

Nummer 21/03214
Zitting 2 februari 2022

CONCLUSIE

G.R.B. van Peursem

In de zaak

, tevens handelende onder de naam

(hierna:)

eiseres in eerste aanleg

niet verschenen in de prejudiciële procedure

tegen

21/03214

1.

(hierna:

gedaagde in eerste aanleg

adv. mr. H.J.W. Alt

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

gedaagden in eerste aanleg

niet verschenen in de prejudiciële procedure

De WOZ-waarde van de verhuurde woning is sinds 1 oktober 2015 als kwaliteitsfactor onderdeel van het woningwaarderingssysteem (WWS) voor zelfstandige woonruimte in het huurrecht, waarmee is beoogd een (gedeeltelijke) koppeling te maken tussen de reële waarde in het economisch verkeer van de woning en de maximale huurprijsgrens. Daar zien de prejudiciële vragen in deze zaak op.

Een probleem met grote financiële consequenties kan zich voordoen als een zelfstandige woonruimte een hogere marktwaarde heeft dan het uitgangspunt van de minimumwaarde uit het WWS (in 2015 begonnen met € 40.000,-, hetgeen jaarlijks geïndexeerd wordt en per 1 juli 2021 € 55.888,- bedraagt) en er geen relevante WOZ-waarde voor het gehuurde voorhanden is, zodat deze minimumwaarde volgens het WWS in beginsel moet worden toegepast. Vrijwel alle zelfstandige woonruimte heeft een hogere marktwaarde dan die minimumwaarde. De praktijk worstelt ermee of en wanneer de systematiek van dit stelsel ruimte biedt om meer punten toe te kennen dan gebaseerd op deze minimumwaarde wanneer de WOZ-waarde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde volgens art. 17 en 18 WOZ. Daarover wordt door kantonrechters in Nederland verschillend geoordeeld en de praktijk zoekt hierin meer houvast.

Mij lijkt dat alleen in uitzonderlijke situaties waarin het puntenstelsel vanwege de aard van de woonruimte onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van de woning er ruimte is voor afwijking van het WWS op grond van art. 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte (BHW). Dat is bijvoorbeeld zo wanneer het door de systematiek van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) onmogelijk is om een representatieve WOZ-waarde voor te hebben liggen (bij nieuwbouw of transformatie van kantoorruimte in woningen kan dat aan de hand zijn). Voor die afwijking is geen plaats ter reparatie van administratieve omissies van de verhuurder, nu bewust is gekozen voor een gedetailleerd en zo men wil 'strak' WWS. Dat ook een dergelijk stelsel bij hoge uitzondering ruimte zal laten voor de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid moge zo zijn, maar die zeer beperkte ruimte lijkt praktisch niet van groot belang. De ruimte voor een grotere mate van afwijking (maatwerk) van het in beginsel strakke stelsel is volgens mij onwenselijk en juist nu ook beperkt, omdat de politiek voornemens is om het WWS stelsel te gaan herzien, maar niet valt te voorspellen hoe. In het Regeerakkoord van het in januari 2022 aangetreden kabinet Rutte IV wordt dit met één zin als volgt aangekondigd: "We vereenvoudigen het WWS en de gang naar de Huurcommissie." Over hoe dat (mogelijk) zal worden vormgegeven, heb ik in openbare bronnen (nog) niets kunnen vinden. Het ligt met deze voorgenomen wijziging in het verschieft niet voor de hand om het blijkens de bedoeling van de wet- en besluitgever in beginsel strakke WWS nu rechterlijk in een zekere richting nader te laten uitwerken of invullen, als de politiek aankondigt dat zij hier mee aan de gang gaat en er (opnieuw) vereenvoudiging wordt beoogd – wat dat dan ook moge behelzen. Dan ligt niet erg voor de hand om het rechterlijk juist ingewikkelder te gaan maken. Ruimere aanpassingsmodaliteiten komt bovendien de rechtszekerheid niet ten goede.

Daar kan evenwel geredelijk anders over worden gedacht, wanneer men de ratio achter de (gedeeltelijke) koppeling aan de WOZ-waarde zo goed mogelijk gestand wil doen.

Het zijn precies deze twee stromingen die in de lagere rechtspraak doorklinken en het ligt met het oog op de rechtszekerheid voor de hand om daar een keuze tussen te maken in afwachting van wat de politiek aangekondigde vereenvoudiging zal gaan behelzen. Daartoe wordt in deze conclusie in de gesuggereerde beantwoording van de prejudiciële vragen een poging gedaan langs de hiervoor geschetste lijnen.

1. Feiten en procesverloop¹

- 1.1 heeft met gedaagden in eerste aanleg (hierna gezamenlijk: gedaagden) in 2018 huurovereenkomsten voor zelfstandige woonruimten gesloten die in de periode 2016 tot medio 2018 in opdracht van zijn gerealiseerd op een locatie van een voormalig kantoorgebouw. heeft deze locatie in 2014 in eigendom gekregen. De huurprijs die is overeengekomen ligt boven de liberalisatiegrens.
- 1.2 Gedaagden hebben de huurcommissie in mei 2019 verzocht de aanvangshuurprijs te toetsen. De huurcommissie heeft op 6 april 2020 uitspraak gedaan en de aanvangshuur vastgesteld op respectievelijk € 556,70 en € 582,99, waardoor de huur onder de liberalisatiegrens uitkomt. Het springende punt in die waardering is het aantal punten dat is gekoppeld aan de WOZ (Wet waardering Onroerende Zaken)-waarde van het gehuurde. De huurcommissie heeft namelijk bepaald dat de minimum WOZ-waarde gehanteerd moet worden omdat op de peildatum geen WOZ-waarde bekend was.
- 1.3 is het niet eens met de uitspraak van de huurcommissie en heeft uitgelegd dat uit moet worden gegaan van de WOZ-waarde die per 1 januari 2018 aan het gehuurde is toegekend. Dat zou een verschil opleveren van ongeveer 50 punten per gehuurde woning en zou betekenen dat de huurprijs voor het gehuurde hoger komt te liggen dan de liberalisatiegrens. vordert daarom voor recht te verklaren dat de aanvangshuurprijs gelijk is aan de overeengekomen huurprijs met veroordeling van gedaagden in de proceskosten.
- 1.4 Gedaagden vinden dat de huurcommissie bij het beoordelen van de aanvangshuurprijs terecht is uitgegaan van de minimum WOZ-waarde. In die zin zou de uitspraak van de huurcommissie dus in stand moeten blijven².
- 1.5 De rechters in Nederland oordelen verschillend over het vraagstuk dat ter beoordeling is voorgelegd: de wijze waarop de WOZ-waarde moet worden bepaald als er op de peildatum geen (representatieve) WOZ-beschikking is afgegeven.
- 1.6 Partijen hebben gevraagd om over dit vraagstuk prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad.
- 1.7 De kantonrechter heeft vastgesteld dat partijen hun stellingen heel summier hebben onderbouwd. Zo ontbreken de huurovereenkomsten die partijen hebben gesloten en het advies over het te hanteren aantal punten, waarop de huurcommissie haar oordeel over het totaal te hanteren aantal punten per woning heeft gebaseerd. De kantonrechter weet niet of het gehuurde is gerealiseerd op onbebouwd onroerend goed of dat het gaat om een verbouwing van een kantoorgebouw. Onbekend is wanneer de bouw is aangevangen en wanneer de bouw is voltooid en welke WOZ-beschikkingen wanneer zijn afgegeven. Wel kan als uitgangspunt worden genomen dat:

¹ De feiten zijn ontleend aan rov. 2.1-2.7 en 3.1-3.3 van het vonnis: Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021.3439, S&E HW 2021/23, UDH:S&E HW/51547, m.nt. G. Scholten, JHV 2021/47, m.nt. T. Gardenbroek. Ik beperk mij tot de feiten die betrekking hebben op de prejudiciële vragen in onze zaak.

² Gedaagden zijn het niet eens met de punten die zijn toegekend voor de energieprestaties van het gehuurde, zie rov. 2.4 van het vonnis. Die problematiek speelt niet in de prejudiciële vragen in onze zaak, zodat ik dit verder onbesproken laat.

- de huurovereenkomsten met ingang van december 2018 zijn gesloten
- de WOZ-waarden per peiljaar 2017 van de gehuurde woonruimten nog niet bekend waren omdat ze toen nog niet bestonden
- de stichtingskosten per woonruimte minimaal € 117.481,00 zijn geweest

1.8 De kantonrechter heeft aanleiding gezien om, zoals verzocht, prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad. Voor zover in de prejudiciële procedure van belang heeft de kantonrechter daartoe het volgende overwogen bij vonnis van 28 juli 2021:

"Prejudiciële vragen aan de Hoge Raad? Ja

3.13. In artikel 392 lid 1, eerste volzin, Rv is het volgende geregeld.

"De rechter kan (...) de Hoge Raad een rechtsvraag stellen ter beantwoording bij wijze van prejudiciële beslissing, indien een antwoord op deze vraag nodig is om op de eis of het verzoek te beslissen en rechtstreeks van belang is:

a. voor een veelheid aan vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen, of

b. voor de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde vraag zich voordoet".

Partijen hebben toegelicht dat zij behoefte hebben aan een rechtsvormend oordeel van de Hoge Raad over de situatie waarin op het moment van aangaan van de huurovereenkomst een representatieve WOZ-beschikking ontbreekt. Partijen hebben voorbeelden genoemd waarin door de kantonrechters, rechtsprekend in hoogste instantie, verschillend is geoordeeld over dit soort kwesties en hebben verwezen naar het artikel van Mr. T.J. de Groot en mr. drs. P. Eymaal.³ De kantonrechter deelt het standpunt van partijen dat het in het belang van de rechtszekerheid is dat de Hoge Raad zijn licht laat schijnen over de zaak overstijgende rechtsvragen die aan de diverse oordelen van de kantonrechters ten grondslag hebben gelegen en zal dus, zoals verzocht, die vragen stellen. De volgende overwegingen gaan daaraan vooraf.

De relevante wettelijke bepalingen

3.14. De zaak overstijgende vragen betreffen de uitleg die moet worden gegeven aan de navolgende bepalingen in onderlinge samenhang bezien.

3.14.1. Artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van de wijziging daarvan.

3.14.2. Het Bhw is zo'n maatregel. Artikel 5 lid 1 Bhw bepaalt dat voor zelfstandige woonruimte de waardering van de kwaliteit van de woonruimte plaatsvindt overeenkomstig bijlage I onder A van het Bhw en de daarbij gegeven toelichting. In lid 2 van dit artikel is geregeld dat de huurcommissie bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte hiervan af kan wijken, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. In bijlage I onder A is onder punt 9 "punten voor de WOZ-waarde" opgenomen dat de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt vastgesteld met een minimum van € 41.816 (per 1 juli 2020: € 52.085). In de toelichting op punt 9 staat vermeld:

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

³ In de oorspronkelijke tekst (ook) voetnoot 3. Daar wordt verwezen naar: "WR 2020/101".

Wet waardering onroerende zaken. Voor de puntenwaardering wordt hierbij een minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwde eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 ingevolge 9.1 en 9.2 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarop artikel 5.6, vierde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.

Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd.

3.14.3. In artikel 17 lid 2 WOZ is geregeld dat de waarde van een onroerende zaak bepaald wordt op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. In lid 4 is geregeld dat de waarde van een gebouwde eigendom in aanbouw wordt bepaald op de vervangingswaarde. Onder een gebouwde 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. In artikel 18 WOZ is geregeld welk tijdstip (waardepeildatum) moet worden gehanteerd bij de waardebepaling. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Indien een onroerende zaak in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld:

- a. opgaat in een of meer andere onroerende zaken,
- b. wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, dan wel van bestemming verandert, of
- c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid,

wordt, in afwijking in zoverre van het eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

De relevante jurisprudentie

3.15. In de jurisprudentie zijn verschillende casusposities voorbij gekomen, waarin een representatieve WOZ-waarde voor het gehuurde ontbrak. De kantonrechter noemt er een aantal en rubriceert die, als volgt:

Minimum WOZ-waarde toegepast, geen aanknopingspunten voor andere WOZ-waarde
Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI NL:RBNHO:2020:10127 (WR 2021,61)

Minimum WOZ-waarde toegepast, wel aanknopingspunten voor andere WOZ-waarde

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

Minimum WOZ-waarde niet toegepast, geen andere WOZ waarde beschikbaar

Rb. Midden-Nederland 6 november 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6439
 Rb. Midden-Nederland 15 januari 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:71

Minimum WOZ-waarde niet toegepast, aanknopingspunten voor andere WOZ-waarde

Rb. Gelderland 11 september 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4773
 Rb. Midden-Nederland ECLI:NL:RBMNE:2020:3401
 Rb. Midden-Nederland ECLI:NL:RBMNE:2020:3398
 Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116
 Rb. Noord-Nederland 9 april 2019, ECLI:NE:RBNNE:2019:5698, WR 2020/109
 Twee uitspraken van heden van de kantonrechter in aanverwante zaken, die eveneens gepubliceerd zullen worden (ECLI-nummers nog niet bekend)⁴.

Kernachtig geredeneerd komt het juridisch discours neer op de vraag of de kantonrechter de vrijheid heeft om een andere WOZ-waarde dan de minimum WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen bij de waardering van de woning als de laatst bekende WOZ-waarde niet bekend of representatief is en zo ja op grond waarvan de kantonrechter dat kan doen:

- op grond van artikel 5 lid 1 Bhw (door interpretatie van punt 9 van bijlage I Bhw),
- op grond van artikel 5 lid 2 Bhw (dus in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 Bhw)
- op grond van de artikelen 6:2 lid 2 en/of 6:248 lid 2 BW.

De discussie over de WOZ-waardebepaling in het woningwaarderingssysteem speelt met name bij transformatie (ombouw van een bestaand (kantoor)gebouw naar woningen) en nieuwbouw een rol.

Het standpunt van partijen

3.16. heeft in deze procedure aandacht gevraagd voor doel en strekking van de WOZ, die in 1995 van kracht is geworden en daarvoor het volgende aangevoerd. De WOZ richt zich op een uniforme vaststelling van de waarde in het economisch verkeer van onroerende zaken. De WOZ waarde wordt vervolgens door verschillende partijen gebruikt voor diverse doeleinden. De gemeente en het waterschap heffen op basis van de WOZ-waarde belastingen, in het huurrecht wordt de waarde gebruikt voor het vast stellen van de huurprijs. Anders dan bij fiscale wetten geldt geen aangifteplicht. Wel rust op de eigenaar (bezitter, beperkt of persoonlijk gerechtigde of beheerder van de onroerende zaak), eenieder die bemiddelt bij transacties met onroerende zaken en degene die onroerende zaken vervaardigt of laat vervaardigen een inlichtingenplicht. De gemeente stelt de waarde vast. Tegen de beschikking kunnen rechtsmiddelen worden aangewend zoals bezwaar, beroep in twee instanties en cassatie. Ook de huurder is bevoegd om krachtens artikel 26 lid 1 sub a (jo. art. 24 lid 3 sub b) WOZ zelf een WOZ waarde aan te vragen. Maar omdat een aangifteplicht ontbreekt, heeft de belanghebbende bij vaststelling van de waarde geen effectief rechtsmiddel om een WOZ-beschikking uit te lokken. Daar is in Amsterdam tegenaan gelopen. In een niet gepubliceerde uitspraak heeft de kantonrechter te Amsterdam namelijk overwogen dat de WOZ-beschikking had kunnen worden vastgesteld op grond van artikel 17 lid 4 WOZ, terwijl dat feitelijk niet lukte omdat de gemeente Amsterdam niet op verzoeken daartoe reageerde. Bij een beroep op artikel 17 lid 4 WOZ is de woningeigenaar dus afhankelijk van de medewerking van de gemeente. Als die ontbreekt en om die reden wordt uitgegaan van de minimumwaarde als bedoeld in punt 9 van bijlage 1 sub A bij het Bhw, ontstaat een theoretische waardebepaling die geen recht doet aan de werkelijke situatie.

⁴ Op bedoelde datum zijn de volgende (andere) uitspraken van de betreffende kantonrechter gepubliceerd die verband houden met de onderhavige problematiek: Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3501; Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3502; Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3503; Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3505 en Rb. Midden-Nederland 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3506.

3.17. stelt dat de beslechting van geschillen over de WOZ-waarde, ook als die hun basis vinden in het woningwaarderingssysteem, is voorbehouden aan de bestuursrechter. De bestuursrechter beschikt namelijk, anders dan de kantonrechter, over deskundigheid op dit punt. Bij de bestuursrechter is het beginsel van equality of arms ook beter geborgd dan bij de kantonrechter. Een ruime toepassing van artikel 5 lid 2 Bhw, danwel artikel 6:248 BW ondermijnt volgens de exclusieve bevoegdheid van de bestuursrechter, kan leiden tot verrassingsbeslissingen en doet afbreuk aan het peilmoment dat in het woningwaarderingssysteem wordt gehanteerd. De bedoeling van een peilmoment is namelijk om de feiten te fixeren en op basis daarvan tot een oordeel te komen. Op die manier wordt voorkomen dat de oordeelsvorming wordt bemoeilijkt of ingehaald door nieuwe feiten en omstandigheden. Waar toch discussie ontstaat moet die zo laagdrempelig mogelijk, via de huurcommissie worden beslecht. Artikel 5 lid 2 Bhw kan uitsluitend worden toegepast als de WOZ-waarde er in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet kon zijn. Een WOZ-beschikking moet volgens worden genomen binnen 8 weken na het kalenderjaar waarvoor die geldt. Blijft een beschikking uit dan kan actie worden ondernomen op grond van artikel 28 WOZ. Nieuwbouw en transformatie vormen hierin geen belemmering omdat vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is verleend de woonruimte kan worden gewaardeerd op basis van artikel 17 lid 4 WOZ.

Overwegingen van de kantonrechter

3.18. De kantonrechter heeft inmiddels meermalen het volgende overwogen in zaken waarin een WOZ-beschikking op de peildatum ontbrak.

- bij het bepalen van een redelijk aantal punten voor de waardering van zelfstandige woonruimte speelt de WOZ-waarde een rol, omdat daarmee tot uitdrukking komt welke marktwaarde de betreffende woonruimte heeft. Die marktwaarde staat daarmee synoniem voor een bepaald huurgenot dat aan het gehuurde kan worden toegeschreven en dat tot uitdrukking moet komen in de huurprijs.
- artikel 5 lid 1 en 2 Bhw en het daarop gebaseerde beleid moet zo worden uitgelegd dat een redelijke en billijke toepassing van doel en strekking van de bepalingen van de Uhw en de daarmee verband houdende regelingen wordt bereikt.

3.19. Vanuit die invalshoek heeft de kantonrechter in eerdere zaken waarin een representatieve WOZ-waarde ontbrak bij het aangaan van de huurovereenkomst, aansluiting gezocht bij een WOZ-waarde die na het sluiten van de huurovereenkomst was vastgesteld indien niet ter discussie stond dat de kwaliteit van het gehuurde hetzelfde was gebleven. Het is namelijk naar het oordeel van de kantonrechter die kwaliteit (die mede tot uitdrukking komt in de WOZ-waarde) die beoordeeld moet worden bij het vaststellen van een redelijke huurprijs. Strikt de hand, houden aan het beleidsboek van de huurcommissie, waaraan de kantonrechter in die gevallen overigens aandacht heeft geschonken, zou dus betekenen dat de kwaliteit niet op een realistische manier wordt beoordeeld. Dat kan volgens de kantonrechter niet de bedoeling van de wetgever zijn geweest.

3.20. De kantonrechter heeft in die gevallen ook gekeken naar de mogelijke verkorting van rechten van de huurder omdat gesteld werd dat hem de mogelijkheid van bezwaar tegen een WOZ-beschikking was ontnomen doordat niet tijdig een WOZ-beschikking was aangevraagd. De kantonrechter heeft daarbij vastgesteld dat de huurder in die gevallen niet in zijn belangen was geschaad omdat de juistheid van de later vastgestelde WOZ-waarde niet was betwist en daartegen geen bezwaar was aangetekend. Ten overvloede heeft de kantonrechter daarbij overwogen dat het niet voor de hand ligt dat een verhuurder gestraft zou moeten worden in het huurrecht voor het feit dat hij niet tijdig een WOZ-beschikking heeft aangevraagd. De Wet waardering onroerende zaken is namelijk in het leven geroepen om de waardebepaling van onroerende zaken en de afbakening voor diverse vanwege de overheid geheven belastingen in een centrale wet te regelen. De inhoud ervan is dus niet zonder meer bepajend voor de uitleg van een redelijke huurprijsvaststelling.

3.21. In eerdere uitspraken van de kantonrechter heeft de kantonrechter ook de vrijheid genomen een fictieve WOZ-waarde vast te stellen om tot een redelijke waardebepaling van het gehuurde te komen in heel specifieke omstandigheden van dat geval. Het is de vrijheid die de

kantonrechter heeft genomen en de motivering die zij daarvoor heeft gegeven die mede ter discussie staat. Het past dus juist deze kantonrechter de prejudiciële vragen te stellen ter bevordering van de rechtszekerheid.”

- 1.9 De kantonrechter heeft vervolgens, onder aanhouding van iedere verdere beslissing, vijf – hierna onder 2.30 e.v. weergegeven – prejudiciële vragen aan Uw Raad gesteld.
- 1.10 Uw Raad heeft de prejudiciële vragen in behandeling genomen.
- 1.11 In de prejudiciële procedure bij de Hoge Raad zijn alleen namens schriftelijke opmerkingen als bedoeld in art. 393 lid 1 Rv ingediend.

2. Beantwoording prejudiciële vragen

Inleiding

- 2.1 Alvorens in te gaan op de prejudiciële vragen, schets ik de systematiek van de WOZ, het onderdeel WOZ-waarde van het WWS voor zelfstandige woonruimte en de afwijkingsbevoegdheid van art. 5 lid 2 BHW. Daarna komt de lagere rechtspraak aan de orde die zich hierover heeft ontwikkeld.

De waarderingssystematiek uit de WOZ

- 2.2 De WOZ is op 1 januari 1995 in werking getreden en geeft uniforme regels voor de bepaling, vaststelling en verstreking van de WOZ-waarde van alle onroerende zaken in Nederland. Op grond van deze wet zijn gemeenten verplicht de onroerende zaken binnen de gemeente van een waarde te voorzien naar een vaste door de wet vastgestelde waardepeildatum, de WOZ-waarde genoemd. Naast bepalingen over de waardebepaling en de waardevaststelling bevat de WOZ ook een regeling voor bezwaar en beroep tegen de WOZ-beschikking, gegevensbeheer, gegevensverstrekking en het onafhankelijke orgaan dat toezicht houdt op de uitvoering van de WOZ, de Waarderingskamer. De WOZ is ingevoerd om te komen tot landelijke uniformiteit voor en duidelijkheid over de waardebepaling van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing van het Rijk, de gemeenten en de waterschappen⁵.
- 2.3 De gemeente stelt voor ieder kalenderjaar de WOZ-waarde vast (art. 22 WOZ). Uit art. 17 lid 2 WOZ volgt dat bij de waardebepaling twee ficties een rol spelen: bij de overdrachtsfictie wordt de waarde gehanteerd die de onroerende zaak zou hebben bij de volle, onbezwaarde eigendomsoverdracht. De verkrijgingsfictie is gerelateerd aan de waarde voor de verkrijger bij het onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kunnen nemen van de zaak in de staat waarin die zich bevindt. Het gaat daarbij om de waarde in het economisch verkeer. Op de gemeente rust de last aannemelijk te maken dat de waarde correct en niet te hoog is vastgesteld⁶.
- 2.4 Art. 17 lid 4 WOZ bepaalt – in zoverre in afwijking van het tweede lid – dat de waarde van een *gebouwd eigendom in aanbouw* wordt bepaald op de vervangingswaarde bedoeld in art. 17 lid 3 WOZ, gedefinieerd als: de grondwaarde plus de stichtingskosten van de opstal naar de toestand op 1 januari van het betreffende jaar. Dit geldt zowel voor woningen als voor andere gebouwen. Uitgangspunt is dat binnen acht weken na 1 januari van het betreffende jaar de

⁵ B.S. Kats, SDU NDFR Commentaar, deel WOZ en lokale belastingen, art. 1 WOZ, aant. 1.

⁶ J.F. Kastelein, SDU NDFR Commentaar, deel WOZ en lokale belastingen, art. 17 WOZ, aant. 4.

objecten in aanbouw getaxeerd zijn en de betreffende WOZ-beschikking tegelijk met de aanslag gemeentelijke belastingen wordt verstuurd⁷. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit volgens art. 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, maar door de bouw nog niet geschikt is voor gebruik volgens de beoogde bestemming, zo volgt uit art. 17 lid 4, slot WOZ.

- 2.5 Art. 18 WOZ regelt naar welke waardepeildatum/toestandsdatum de WOZ-waarde moet worden bepaald. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld volgens art. 18 lid 2 WOZ, dus 1 januari van het voorafgaande jaar.

Art. 18 lid 3 WOZ bepaalt dat wanneer een onroerende zaak in het voorafgaande kalenderjaar:

- a. opgaat in een of meer andere onroerende zaken,
- b. wijzigt als gevolg van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, of van bestemming verandert, of
- c. een waardeverandering ondergaat door een andere specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheid,

de waarde in afwijking van art. 18 lid 1 WOZ wordt bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Op grond van art. 18 lid 3 WOZ is zodoende voor een object dat een fysieke wijziging heeft ondergaan de toestandspeildatum voor het kalenderjaar na de wijziging niet de waardepeildatum, maar 1 januari van het betreffende kalenderjaar⁸.

- 2.6 Sinds de invoering van de WOZ-waarde in het WWS (vgl. hierna in 2.13 e.v.) dient de gemeente de WOZ-beschikking ook aan de huurder toe te zenden volgens art. 24 lid 3 sub b WOZ. De huurder kan de WOZ-waarde eventueel ook zelf opvragen bij de gemeente. WOZ-waarden zijn daarnaast openbaar kenbaar uit het WOZ-waardeloket bij het Kadaster. Ook de huurder kan bezwaar maken tegen de in de WOZ-beschikking opgenomen waarde volgens art. 24 en 26 WOZ⁹.

De WOZ-waarde als element van het WWS

Inleiding

- 2.7 In het Nederlandse huurrecht van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen *gereguleerde huurovereenkomsten* en *geliberaliseerde huurovereenkomsten* ('vrije sector'). Voor gereguleerde huurovereenkomsten geldt een uitgebreid stelsel van huurprijsbescherming. Het leidende principe daarbij is dat de hoogte van de huurprijs in verhouding moet staan tot de kwaliteit van de woonruimte. Door middel van het WWS wordt de kwaliteit van een woning, gebaseerd op onder meer de oppervlakte, voorzieningen en WOZ-waarde, uitgedrukt in een aantal punten, dat correspondeert met een maximale huurprijs. Daarbij stelt te overheid regels ten aanzien van de maximaal toegestane huurverhoging. De aanvangshuurprijs, vastgelegd bij sluiting van het huurcontract, bepaalt tot welk segment een

⁷ De Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling (versie september 2019), p. 310. Zie ook J.F. Kastelein, SDU NDFR Commentaar, deel WOZ en lokale belastingen, art. 17 WOZ, aant. 9.

⁸ Vgl. de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling (versie september 2019), p. 312.

⁹ Zie HR 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:467, NTFR 2020/822, m.nt. E.D. Postema en HR 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:468, NTFR 2020/823, m.nt. B.S. Kats.

huurwoning hoort (geliberaliseerd of niet). Bij een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens valt een woning in het gereguleerde segment. Was de aanvangshuurprijs hoger, dan is sprake van een geliberaliseerde huurovereenkomst¹⁰. De liberalisatiegrens bedraagt per 1 januari 2022: € 763,47 (per maand).

- 2.8 Onderdeel van het stelsel van huurprijsbescherming is de mogelijkheid tot het laten toetsen van de huurprijs of de wijziging daarvan (meestal: de huurverhoging) door de huurcommissie. Krachtens art. 7:249 BW kan de huurder van woonruimte binnen de daarin genoemde termijnen de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. De huurcommissie doet desverzocht ook uitspraak over een huurprijswijzigingsvoorstel, vgl. art. 7:252-254 BW. De redelijkheid van de overeengekomen huurprijs of voorgestelde huurprijswijziging moet worden getoetst aan de krachtens art. 10 lid 1 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW) gegeven regels¹¹, uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW), waarover hierna in 2.12 e.v.
- 2.9 Art. 7:262 lid 1 BW bepaalt dat wanneer de huurcommissie op verzoek van de huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, zij geacht worden te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij huurder of verhuurder binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een rechterlijke beslissing hierover uitlokt.
- 2.10 Art. 7:262 BW regelt niet expliciet dat de rechter de toetsingsmaatstaven in acht moet nemen die voor de huurcommissie zijn vastgelegd in de UHW en de daarmee verband houdende regelingen, zoals het BHW. Aangenomen wordt evenwel dat als 'het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht' in art. 7:262 BW moet worden beschouwd of de desbetreffende huurprijs of wijziging daarvan in overeenstemming is met de UHW en het BHW. Voor de huurcommissie en de rechter gelden zodoende dezelfde beoordelingsvoorschriften¹².

Het WWS van zelfstandige woningen

- 2.11 Art. 10 lid 1 UHW bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan.
- 2.12 Het BHW bevat deze regels. Volgens art. 5 lid 1 onder a BHW geschiedt waardering van de kwaliteit van zelfstandige woonruimte volgens bijlage I onder A BHW met toelichting¹³. Daarin wordt de woonruimte-kwaliteit benaderd in een puntensysteem. Het totale puntenaantal volgens dit waarderingsstelsel correspondeert met de voor die woonruimte geldende maximale

¹⁰ Mvt, Kamerstukken II 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 2.

¹¹ Zie art. 11 lid 2, 13 lid 5 en art. 14 lid 1 en 3 UHW.

¹² Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/245 met verdere verwijzingen. Vgl. ook H.M. Hielkema, GS Huurrecht, art. 7:245 BW, aant. 1.5. Hielkema meent dat de rechter via art. 10 lid 1 jo. art. 5 lid 1 BHW wel gebonden is aan het WWS, maar *niet* de afwijkingsbevoegdheid van art. 5 lid 2 BHW zou hebben, dat zich volgens hem blijken de tekst alleen richt tot de huurcommissie (wat op zichzelf juist is). Bij zijn (verouderde) bespreking van art. 5 lid 2 BHW in de *Groene Serie* (zie hierna in 2.24) komt dit overigens niet terug.

¹³ Ingevolge art. 5 BHW bevat bijlage I drie verschillende waarderingsstelsels (puntensystemen): voor zelfstandige woningen (onder A); onzelfstandige woningen (onder B) en woonwagens en standplaatsen (onder C). Deze prejudiciële procedure ziet alleen op het waarderingsstelsel voor zelfstandige woningen. Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning (art. 7:234 BW).

huurprijsgrens, de zogenoemde maximaal redelijke huurprijs. De overeengekomen huurprijs is in beginsel redelijk zolang deze de maximaal redelijke huurprijs niet overschrijdt¹⁴.

- 2.13 De WOZ-waarde is sinds 1 oktober 2015 in het WWS opgenomen als onderdeel 9¹⁵. Daarmee is onder meer beoogd om – naast het meten van objectieve kwaliteitskenmerken zoals oppervlakte en dergelijke – ook subjectieve voorkeuren voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de locatie die bij koopwoningen voor een substantieel deel de prijs bepalen, in het WWS mee te wegen¹⁶. De gedachte is dat de WOZ-waarde een indicatie geeft van de voorkeuren van woonconsumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen, zoals de ligging¹⁷.
- 2.14 In 2016 vond een wijziging van het WWS plaats, gericht op stimulering van het middensegment door een verruiming van het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen¹⁸. Daarbij gaat het om woningen tot 40 m²¹⁹.
- 2.15 Bijlage I onder A van het BHW bepaalt sindsdien dat de punten voor de WOZ-waarde als volgt worden meegeteld²⁰:

"9. Punten voor de WOZ-waarde:

9.1:

– de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 41.816 [A-G: per 1 juli 2021: € 55.888] : bij: 1 punt per € 8.259 [A-G: per 1 juli 2021: € 11.041] 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:

a. indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, vervolgens gedeeld door € 53 [A-G: per 1 juli 2021: € 73] : bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,

b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door € 127 [A-G: per 1 juli 2021: € 172] : bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.

¹⁴ F. J. Ringnalda, Commentaar Huurrecht, art. 5 BHW.

¹⁵ Besluit van 8 juli 2015 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) (Stb. 2015, 290).

¹⁶ Nota van toelichting behorende bij Besluit van 8 juli 2015 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) (Stb. 2015, 290), p. 5-6.

¹⁷ idem.

¹⁸ Besluit van 27 september 2016 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met stimulering middensegment en renovatie) (Stb. 2016, 344).

¹⁹ Nota van toelichting behorende bij Besluit van 27 september 2016 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met stimulering middensegment en renovatie) (Stb. 2016, 344), p. 5.

²⁰ Zie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2021-07-01#BijlageI> en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 12 mei 2021, nr. 2021-000220758 tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur, het Besluit huurprijzen woonruimte, de Regeling energieprestatievergoeding huur en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (indexering 2021) (Stcrt. 2021, 22762). In het beleidsboek waarderingssysteem zelfstandige woonruimte (versie augustus 2021), p. 12 staan andere bedragen, maar die lijken mij verouderd, zie https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Beleidsboek_waarderingssysteem_zelfstandige_woonruimte_versie_augustus_2021.pdf.

9.2: Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

9.3: Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

9.4: Bijlage III kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële regeling worden aangepast."

- 2.16 De 'Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt' – integraal onderdeel van het stelsel²¹ – vermeldt het volgende over dit onderdeel van de puntenwaardering:

"9. Punten voor de WOZ-waarde

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 geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet.

Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 ingevolge 9.1 en 9.2 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarop artikel 5.6, vierde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.

Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten."

²¹ Aldus de 'Inleiding' van de betreffende toelichting.

- 2.17 In de Nota van toelichting behorende bij Besluit van 8 juli 2015 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) (Stb. 2015, 290), p. 9 staat – over de in bijlage I, onder A, onderdeel 9.1 van het BHW genoemde minimumwaarde – het volgende:

“Voorts is voorzien in een specifieke regeling om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het gaat hierbij om een beperkt aantal woningen, zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuysvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoeiening een minimum WOZ-waarde van € 40.000.” (Onderstropping A-G)

- 2.18 De evaluatie uit 2018 van de invoering van de WOZ-waarde in het WWS per 2015 geeft helder en beknopt weer wat die aanpassingen zijn en wat daar mee is beoogd:

“Hoofdiijn wijziging per 1 oktober 2015

De aanpassing van het WWS per 1 oktober 2015 houdt in dat de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving en woonvorm zijn komen te vervallen en dat in plaats daarvan punten voor de WOZ-waarde worden toegekend. Daarnaast is in de aanpassing een huurprijscorrectie verwerkt gericht op een versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal met een gemiddeld gewicht van 25%. De aanpassing werd daarbij zo vormgegeven, dat de WOZ-punten voor 50% werden berekend met de absolute WOZ-waarde en voor 50% met de WOZ-waarde per vierkante meter.

Specifieke regelingen

In het WWS zijn per 1 oktober 2015 ook regelingen opgenomen om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het ging hierbij om een beperkt aantal woningen zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuysvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS in deze gevallen niet de reële WOZ-waarde maar een minimale waarde. Per 1 oktober 2015 werd deze waarde vastgesteld op € 40.000.

Per 1 oktober 2015 is ook een specifieke regeling in werking getreden voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment. Deze regeling bepaalt voor deze woningen een minimum aantal punten voor de WOZ-waarde, waarmee wordt gegarandeerd dat een dalende WOZ-waarde altijd leidt tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze regeling geldt voor woningen gebouwd in het kalenderjaren 2015-2019 met een puntenaantal zonder WOZ-waarde van 110 punten of meer. In dat geval worden er voor de WOZ-waarde in elk geval minimaal 40 punten toegekend

Tenslotte is er ook een specifieke regeling voor nieuwe woningen waarbij de WOZ-beschikking slechts de waarde weergeeft van de woning in aanbouw.

De hiervoor aangegeven aanpassing heeft geleid tot een WWS waarbij het puntenaantal gerelateerd aan de WOZ-waarde bepaald wordt met een aantal kengetallen dat jaarlijks per 1 juli wordt geïndexeerd op basis van de landelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze indexering heeft als doel dat een landelijke stijging van de WOZ-waarde, zoals die de afgelopen jaren plaatsvond, niet leidt tot landelijk hogere maximale huurprijzen.

(...)

Wijziging per 1 oktober 2016

Per 1 oktober 2016 vond een tweede wijziging plaats. Deze wijziging was gericht op stimulering van het middensegment door een verruiming van het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen. Daarbij gaat het om woningen in deze COROP-gebieden tot 40 m², met een bouwjaar in kalenderjaren 2018-2022.

Deze verruiming vond plaats door een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter (toen: WOZ/oppervlakte/€ 120). Rekening houdend met de vastgestelde jaarlijkse aanpassingsmethodiek in verband met de stijging van de

gemiddelde WOZ-waarde werd deze formule aangepast tot WOZ/oppervlakte/€ 51. Dit leidde tot de volgende kengetallen voor deze kleine woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht. (...)”²² (Onderstroppingen A-G)

- 2.19 Op dit moment is er een voorstel aanhangig tot beperking van het WOZ-waardeaandeel in het totale puntenaantal in het WWS tot 33 procent (ook aangeduid als: Cap op de WOZ)²³. De bedoeling was dat deze wijziging per 1 januari 2022 in werking zou treden, maar dat lijkt niet te zijn gehaald²⁴. In de concept Nota van toelichting bij het aanhangige wijzigingsbesluit is het doel van de WOZ-waarde in het WWS en de daaraan verbonden randvoorwaarden als volgt omschreven:

“1.2 Doel van de voor de WOZ-waarden in het WWS en de daaraan verbonden randvoorwaarden

Zoals aangegeven in de brief van 13 februari 2013²⁵ aan de Tweede Kamer maakte de maatregel om punten toe te kennen voor de WOZ-waarde in het WWS deel uit van een samenhangend pakket om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. Het toenmalige kabinet koos voor verschillende maatregelen om de woningmarkt weer in beweging te krijgen, zowel op de huurmarkt als op de koopmarkt. Eén pijler van dit pakket was gericht op een evenwichtige aanpak op de huurmarkt, met een beleid dat erop gericht is om sociale huurwoningen beschikbaar te laten komen voor die mensen voor wie die woningen bedoeld zijn. Eén onderdeel daarvan was een nader uit te werken vereenvoudiging van het WWS door de WOZ-waarde van de woning te betrekken in het WWS.

In de brief van 13 september 2013²⁶ aan de Tweede Kamer is aangegeven langs welke lijnen deze vereenvoudiging zou worden vormgegeven, rekening houdend met de acceptatie bij huurders en verhuurders. Indertijd heeft dan ook over de aanpassing van het WWS overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders: de Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Aan de orde kwamen daarbij met name de randvoorwaarden als de verdien capaciteit van verhuurders, de betaalbaarheid voor huurders, en de gevolgen van fluctuaties in de WOZ-waarde met mogelijke effecten op huurprijsverlagingen en huurprijsliberalisatie.

Rekening houdend met de belangen van verhuurders en huurders, rechtsgelijkheid en een werkbare uitvoering heeft het toenmalige kabinet gekozen voor het met gemiddeld 25% meewegen van de WOZ-waarde in het WWS, in plaats van de onderdelen woonomgeving, woonvorm en schaarstepunten te betrekken in het WWS. Daarbij is er gekozen voor een puntenwaardering met een landelijk gemiddeld gelijkblijvende maximale huurprijs. In de brief van 11 april 2014²⁷ gaf het toenmalige kabinet vervolgens aan een verfijning aan te brengen door gebruik van een mix van de WOZwaarde per m2 en de absolute WOZ-waarde. Deze verfijning richtte zich erop dat bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors zou stijgen.

²² Bijlage 874409 bij Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470, p. 3-4.

²³ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 330.

²⁴ Brief van 10 augustus 2021, Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 344. De verwachting is nu voorjaar 2022, vgl. dit bericht op de website Woningmarktbeleid van het ministerie van 28 december 2021: <https://www.woningmarktbeleid.nl/actueel/nieuws/2021/12/23/nieuwe-wetten-en-regelgeving-per-1-januari-2022>: “Momenteel ligt de maatregel voor bij de Raad van State; na verwerking van het advies en publicatie in de Staatscourant treedt de wet naar verwachting in het voorjaar van 2022 in werking.” Vgl. ook dit bericht van de huurcommissie van dezelfde datum, waarin staat dat de wet per 1 februari 2022 ingevoerd wordt: <https://www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/bereken-huurprijzen-vanaf-februari-met-aangepaste-huurprijscheck>. Ik heb niet bevestigd gevonden dat de wet op 1 februari 2022 (de datum van deze conclusie) in werking is getreden.

²⁵ In de oorspronkelijke tekst voetnoot 2: “Kamerstukken II 2012/13, 32847, nr. 42.”

²⁶ Idem voetnoot 3: “Kamerstukken II 2012/13, 32847 nr. 86.”

²⁷ Idem voetnoot 4: “Kamerstukken II 2013/14, 32847, nr. 119.”

Om ook schokeffecten van het meewegen van de WOZ-waarde in het WWS te vermijden bij invoering is per 1 oktober 2015 tevens voorzien in een aantal specifieke maatregelen:

- een specifieke regeling voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment, ter uitvoering van de motie Visser / Monasch²⁸;
- een specifieke regeling voor specifieke woningen van specifieke verhuurders, zoals 'containerwoningen' bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS bij de puntentoekenning een minimum WOZ-waarde. Deze waarde bedroeg per 1 oktober 2015 € 40.000.

Aanvullend geldt sinds 1 oktober 2016 ter stimulering van het middenhuursegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen een specifieke regeling. Hiermee werd invulling gegeven aan de motie van de leden De Vries en Van der Linde²⁹. Deze motie richtte zich op het wegnemen van hindernissen voor de realisatie van middensegment huurwoningen (huurwoningen in de vrije sector met een maandhuur tot € 950). Bij uitwerking van deze motie werd geconstateerd dat het WWS investeerders prikkelt – om zeker te zijn dat zij een woning geliberaliseerd (in de vrije sector) kunnen verhuren – om meer kwaliteit (bijvoorbeeld vloeroppervlakte) te realiseren dan er gevraagd wordt. Zeker op gewilde locaties leidt dit tot realisatie van woningen met huren die hierdoor beduidend hoger liggen dan van een huurwoning in het middensegment mag worden verwacht. Ter stimulering van het middensegment in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht is dan ook voor woningen tot 40 m² met een bouwjaar in kalenderjaren 2018-2022 gekozen voor een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter.³⁰ (Onderstrepingen A-G)

2.20 Omdat dit voor de beantwoording van de prejudiciële vragen dienstbaar is citeer ik verder de volgende passages uit de parlementaire geschiedenis:

- Lijst van vragen en antwoorden³¹, Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 237, p. 7-8 (onderstreping A-G):

"Vraag 17

Hoe wordt omgegaan met het ontbreken van een WOZ-waarde, bijvoorbeeld omdat een huis nog gebouwd of gerenoveerd wordt? Wat zijn de consequenties voor de huurder, de verhuurder en de gemeente?

Vraag 25

Hoe wordt om gegaan met nieuwbouw en renovatie? Dergelijke woningen hebben (nog) geen WOZ-waarde.

Vraag 52

Op welke manier wordt de WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen verrekend?

Antwoord op vragen 17, 25 en 52

De Wet WOZ geeft in artikel 18 voorschriften voor het vaststellen van de WOZ-waarde bij nieuwbouw en renovatie. Er is dus ook in deze gevallen een WOZ-waarde beschikbaar om de maximale huurprijs te kunnen bepalen.

²⁸ Idem voetnoot 5: "Kamerstukken II 2012/13, 33400 VII, nr. 34."

²⁹ Idem voetnoot 6: "Kamerstukken II 2015/16, 34300 XV/III, nr. 16."

³⁰ Bijlage 955116 bij Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 330, p. 3-4.

³¹ De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Wonen en Rijksdienst over de brief van 17 oktober 2014 over het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Kamerstuk 27 926, nr. 234). De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 21 november 2014.

In het geval van een renovatie na de peildatum van 1 januari van het voorafgaande jaar (voor de beschikking 2015 is dat peildatum 1 januari 2014) geldt de specifieke regeling dat de waardepeildatum wordt verschoven naar 1 januari van het jaar van de beschikking (bij een renovatie in de loop van 2014 is dat dus 1 januari 2015). De renovatie komt daardoor wel tot uiting in de WOZ-waarde. Overigens zal een renovatie in veel gevallen op andere onderdelen tot extra punten leiden.

Zo zal het aanbrengen van energetische maatregelen om een meergezinswoning te verbeteren van energielabel G naar energielabel C leiden tot 15 extra punten. Hoe hiermee in de praktijk wordt omgegaan zal ik in de voorgenomen evaluatie meenemen.

Ook in het geval van opgeleverde nieuwbouw is er een WOZ-waarde vastgesteld. Voor de nieuwbouw die niet is voltooid bevat het ontwerpbesluit een specifieke regeling. Hiervoor wordt uitgegaan van de vervangingswaarde. De Waarderingskamer heeft een modeltaxatieverslag <http://www.waarderingskamer.nl/kiosk/document.aspx?iddoc=101> vastgesteld waaruit blijkt hoe een woning in aanbouw wordt getaxeerd.

Met dat taxatieverslag wordt de waarde voor de woning bepaald door het voortgangpercentage van de bouw op 1 januari te vermenigvuldigen met de geobjectiveerde stichtingskosten. Ingevolge het ontwerpbesluit is het geval van nieuwbouw de te gebruiken waarde te berekenen door het voortgangpercentage op 100% te zetten. De waarde voor de grond wordt daarbij opgeteld.

Voor die gevallen waarin nieuwbouw toch geen of een hele lage WOZ-waarde heeft, is in het ontwerp Besluit bepaald dat moet worden uitgegaan van een WOZ-waarde van € 40.000,-.

Verder is in dit verband van belang dat het ontwerpbesluit een regeling kent voor de in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 gerealiseerde nieuwbouw die is bestemd voor het geliberaliseerde segment. Het betreft hier de uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Geregeld is dat een woning die minimaal 110 punten kent voor de objectieve onderdelen van het WWS (dus op basis van de WOZ), vervolgens in alle gevallen minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde krijgt. Met dit totale puntental kan de verhuurder er in alle gevallen er kiezen om deze woningen aan te bieden met een geliberaliseerde huurprijs. In de tweede plaats houdt het ontwerpbesluit rekening met nieuwbouw voor het geliberaliseerde segment gerealiseerd in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 door een specifieke regeling. Het betreft hier de uitvoering van de motie Visser/Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Ingevolge het ontwerpbesluit is bepalend dat de woning minimaal 110 punten kent voor de onderdelen die niet worden gewaardeerd op basis van de WOZ. Deze categorie nieuwbouw krijgt vervolgens in alle gevallen minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde. Daarmee kan de verhuurder in alle gevallen ervoor kiezen om deze woningen aan te bieden met een geliberaliseerde huurprijs."

- Lijst van vragen en antwoorden³², Kamerstukken II 2014/15, 27 926, nr. 237, p. 19 (onderstreping A-G):

"Vraag 51

Wat gebeurt er met het WWS van een huureenheid indien er (nog) geen WOZ-beschikking is of wanneer er lopende bezwaren zijn?

Antwoord 51

Allereerst moet hier worden opgemerkt dat er in de meeste gevallen wel degelijk een WOZ-waarde bekend zal zijn. Hiervoor verwijs ik naar mijn antwoord op vragen 17, 25 en 52.

Voorts moet hier het onderscheid worden gemaakt tussen de situatie dat er geen WOZ-waarde is en de situatie dat deze er wel is, maar dat de WOZ-beschikking nog niet is verstrekt.

De situatie dat er geen WOZ-waarde is, kan zich voordoen, als een verhuurder een object verhuurt als zelfstandige woning terwijl deze bij de gemeente als zodanig niet bekend is. In dat geval wordt er bij de puntenberekening uitgegaan van een WOZ-waarde van € 40.000,-.

Indien er een bezwaar loopt tegen een WOZ-beschikking zal dat betekenen, dat het definitieve puntenaantal van de woning niet kan worden vastgesteld. In algemene zin zal het lang niet altijd nodig zijn om het exacte puntenaantal van de woning vast te stellen ter bepaling van de huurprijs. De gemiddelde huurprijs bedraagt namelijk circa 70% van de maximale huurprijs. Dit

³² Zie de vorige voetnoot.

betekent in veel gevallen dat een lagere huurprijs alleen aan de orde is indien een bezwaar tegen de WOZ tot een zeer aanzienlijke verlaging leidt van de oorspronkelijk vastgestelde WOZ-waarde."

- Lijst van vragen en antwoorden³³, Kamerstukken II 2015/16, 27 926, nr. 264, p. 12 (onderstreping A-G):

"Vraag 25

De WOZ-waarde van een woning wordt één jaar voor het begin van het kalenderjaar vastgesteld. Hoe worden de extra punten voor de WOZ-waarde in het overbruggingsjaar bij renovatiewoningen berekend door de huurcommissie? (par. 1.2.1)

Antwoord 25

De in paragraaf 1.2.1 aangeduide ombouw van een kantoorpand tot zelfstandige kleine woningen kan onder omstandigheden leiden tot een overbruggingsjaar. In dat jaar is het mogelijk dat de gemeente uitsluitend een WOZ-waarde heeft vastgesteld voor het kantoorpand en nog niet voor de nieuwe kleine zelfstandige woningen. Het WWS voorziet hiervoor in een te hanteren WOZ-waarde die in elk geval € 40.480 bedraagt (tot 1 juli 2016 € 40.000).

De huurcommissie dient vervolgens 0,2 punt toe te kennen per € 1.000 investering mits de investering meer dan € 10.000 heeft bedragen. In het hiernavolgende voorbeeld is dit nader uitgewerkt. (...)"

- het Verslag van een schriftelijk overleg³⁴, Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 339, p. 11-12 (onderstreping A-G):

"De leden van de VVD-fractie lezen in de beantwoording dat eigenaren hun verhuurde huurwoning eventueel kunnen verkopen als koopwoning om dalende huurinkomsten te voorkomen. Deze leden vragen hoe ik aankijk tegen het probleem van kadastraal-ongesplitste panden. Zij vragen hoeveel kadastraal ongesplitste panden worden getroffen door de invoering van de WOZ-cap. Ook vragen deze leden hoe het probleem van kadastraal-ongesplitste panden wordt opgelost en of de eigenaren van die panden worden gecompenseerd.

Ik acht het niet reëel om bij het WWS rekening te houden met kadastraal ongesplitste panden. Het is aan de verhuurder om ervoor te zorgen dat een pand kadastraal wordt gesplitst als dat vanuit regelgeving is gewenst. Overigens is het de vraag of lagere huurprijzen te verwachten zijn bij kadastraal ongesplitste panden als gevolg van de voorgenomen maximering van het WOZ-puntenaandeel. Kadastraal ongesplitste panden zullen bijvoorbeeld niet beschikken over een WOZ-waarde indien een eigenaar buiten kennis van de gemeente een pand heeft gesplitst in meerdere woonruimten. De afzonderlijke woonruimten hebben dan geen eigen WOZ-waarde. Het WWS voorziet hierin door voor de puntentelling uit te gaan van een minimale waarde. Deze bedraagt per 1 juli 2021 € 55.888. Omdat dit een lage waarde is, is het rekenkundig niet mogelijk dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel in deze situaties aan de orde zal zijn. Indien wordt uitgegaan van de minimumwaarde zal het puntenaantal voor de WOZ-waarde rekenkundig namelijk nooit meer dan 33% kunnen bedragen of zal het totale puntenaantal lager zijn dan 142 punten.

³³ De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 23 mei 2016 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met stimulering van middensegment en renovatie) (Kamerstuk 27 926, nr. 261). De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 27 juni 2016.

³⁴ De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 11 november 2020 over het bij de Kamer voorgehangen ontwerpbesluit tot wijziging van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (maximering aandeel punten WOZ-waarde in woningwaardering) (Kamerstuk 27 926, nr. 330). De vragen en opmerkingen zijn op 1 maart 2021 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 22 april 2021 zijn de vragen beantwoord.

Ook in die gevallen dat de maximering van het WOZ-puntenaandeel bij kadastraal ongesplitste panden toch zou leiden tot een lagere huurprijs acht ik een compensatie niet aan de orde. Ik verwijs hiervoor naar mijn eerdere antwoorden waarin ik inga op het eigendomsrecht en waarin ik aangeef deze maatregel gerechtvaardigd te vinden."

De afwijkingsbevoegdheid van art. 5 lid 2 BHW

2.21 Art. 5 lid 2 BHW bepaalt dat de huurcommissie, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte kan beoordelen in afwijking van hetgeen lid 1 voorschrijft.

2.22 De Nota van toelichting bij het BHW vermeldt hierover dit (onderstrepingen A-G):

*"Het kan zich in uitzonderlijke gevallen voordoen dat de huurcommissie van mening is dat het puntenstelsel onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning. Dat zal in het bijzonder het geval zijn bij woningen, die door een zeer geringe oppervlakte geen 140 punten halen, doch wel van uitstekende kwaliteit zijn; bij voorbeeld zeer kleine, doch luxueuse appartementen. De huurcommissie heeft daarom op grond van het in artikel 5, tweede lid, bepaalde de bevoegdheid in dergelijke uitzonderlijke gevallen de kwaliteit van de woning, en dus de redelijke huurprijs of huurprijswijziging, in afwijking van het schema vast te stellen."*³⁵

2.23 Jacobs merkt in *Tekst en Commentaar* het volgende op over deze afwijkingsbevoegdheid (onderstrepingen A-G):

"b. Art. 5 lid 2 BHW: afwijking van art. 10 lid 1 UHW

*Art. 5 lid 2 BHW bepaalt dat de huurcommissie, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van de woonruimte kan beoordelen in afwijking van de woningwaarderingsstelsels. Afwijking is op zijn plaats in uitzonderlijke gevallen als strikte toepassing van het woningwaarderingsstelsel onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning, aldus de nota van toelichting bij het besluit van 18 april 1979, Stb. 1979, 216. Gelet op het dwingendrechtelijke en gedetailleerde systeem van huurprijswetgeving dient lid 2 terughoudend te worden toegepast en is het in beginsel niet de bedoeling om daarmee administratieve omissies te herstellen, aldus Rb. Amsterdam 20 juli 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:9805. Er werd in deze uitspraak geen aanleiding voor toepassing van art. 5 lid 2 BHW gezien in de gevallen waarin geen sprake was van geregistreerde energielabels, zie voorts over dit onderwerp de hierna onder c bij aspect 4 genoemde uitspraken. In een aantal gevallen waarin de verhuurder niet beschikte over een WOZ-beschikking, is aanleiding gezien om de WOZ-waarde met toepassing van art. 5 lid 2 BHW vast te stellen, zie over dit onderwerp hierna onder c bij aspect 9. Uit het hierna bij aspect 9 genoemde artikel van De Groot en Eymaal in WR 2018/31 volgt dat zodra het woningwaarderingsstelsel al rekening houdt met een bepaalde kwaliteitsfactor, er niet langer aanleiding is om met toepassing van art. 5 lid 2 BHW die kwaliteitsfactor te (her)waarderen. Dit wordt nog bevestigd doordat in de nota van toelichting bij de invoering van aspect 10 (punten bij renovatie) (Stb. 2016, 344, p. 10) staat vermeld dat met de invoering van dit aspect geen grond meer bestaat om in het geval van renovatie de woning hoger te waarderen met toepassing van art. 5 lid 2 BHW."*³⁶

En:

***"Aspect 9 WOZ-waarde
(...)"***

³⁵ Besluit van 18 april 1979 tot uitvoering van de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Besluit huurprijzen woonruimte) (Stb. 1979, 216), p. 19.

³⁶ Jacobs, T&C Huurrecht, commentaar op art. 10 UHW, aant. 2, onder b.

In de periode na de invoering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem per 1 oktober 2015 tot aan de invoering van aspect 10 (zie hierna: de reparatieregeling voor het geval dat renovatie plaatsvindt) per 1 oktober 2016 hebben zich situaties voorgedaan waarin er geen correctie op de WOZ-waarde had plaatsgevonden bij een net gereedgekomen verbouwing of renovatie. In die gevallen hebben diverse kantonrechters naar een oplossing gezocht, al dan niet met toepassing van art. 5 lid 2 BHW; zie de uitspraken die genoemd worden in het artikel van De Groot en Eymaal in WR 2018/31. Zie ook onder b hiervoor. Indien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de WOZ-waarde op de juiste hoogte te laten vaststellen en dit verzuimt, komt dit voor zijn rekening en risico, zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116. Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10127 oordeelt dat de afwijkmogelijkheid van art. 5 lid 2 BHW niet bedoeld is voor gevallen waarin het ontbreken van een juiste WOZ-beschikking is te wijten aan de verhuurder, althans voor zijn rekening komt. Meer recent en andersluidend zijn de uitspraken van Rb. Midden-Nederland 15 januari 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:71 en 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3398, waarin de kantonrechter overweegt dat met toepassing art. 5 lid 2 BHW recht wordt gedaan aan het huurprijsstelsel en de waarde van het feitelijk huurgenot. In de uitspraak van Rb. Midden-Nederland van 28 juli 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:3439 zijn prejudiciële vragen gesteld over dit onderwerp, waarvan de belangrijkste vraag luidt: biedt de systematiek van artikel 10 UHW, artikel 5 BHW en aspect 9 van bijlage I sub A BHW ruimte om meer punten op basis van de WOZ-waarde (aspect 9) toe te kennen dan gebaseerd op de in dit onderdeel genoemde minimumwaarde, indien de laatst bekende WOZ-waarde op de peildatum (de ingangsdatum van de huurovereenkomst) niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde bedoeld in artikel 17 en 18 WOZ?³⁷ (Onderstrepingen A-G)

- 2.24 In de Groene Serie Huurrecht (bijgewerkt tot 19 januari 2011) schrijft Hielkema het volgende over art. 5 lid 2 BHW (onderstrepingen A-G):

"Als het woningwaarderingssysteem onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning, kan de huurcommissie in uitzonderlijke gevallen de puntenwaarde van de woning in afwijking hiervan vaststellen.

Het kan daarbij gaan om zeer kleine, maar luxe appartementen, in welk geval de woningkwaliteit in afwijking van het woningwaarderingssysteem kan worden opgewaardeerd, maar ook om juist vanwege hun bouw weinig vocht- en koudebestendige onvolwaardige woningen, in welk geval een lagere waardering op zijn plaats is.

De praktijk leert dat in evidente gevallen zowel afwijkingen naar boven als beneden plaatsvinden. De huurcommissie maakt van de haar in art. 5 lid 2 BHW gegeven bevoegdheid maar spaarzaam gebruik.

Bij de woningwaardering van serviceflatwoningen hebben huurcommissies en kantonrechters lid 2, overigens zonder dit uitdrukkelijk aan te geven, wel met enige regelmaat toegepast. Het ging daarbij dan om toekenning van extra punten voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin en gemeenschappelijke vergader- en recreatieruimten (zie bijvoorbeeld Ktr. Heerlen 12 maart 1993, WR 1993/42, m.nt. Tj. Zuidema). Doordat per 1 oktober 1993 in bijlage I, onder A een extra rubriek voor serviceflatwoningen is opgenomen, waardoor de woningkwaliteit voor deze woningen met 35% is opgehoogd, is de noodzaak om in dergelijke gevallen lid 2 toe te passen voor een belangrijk deel komen te vervallen.

Er is aanleiding aan te nemen dat de besluitgever na de invoering van een apart woningwaarderingssysteem voor woonwagens en -standplaatsen een iets ruimere toepassing van art. 5 lid 2 BHW voor ogen staat.

Zie in dit verband:

Nota van toelichting bij het besluit van 26 april 1994, Stb. 1994, 304

³⁷ Jacobs, T&C Huurrecht, commentaar op art. 10 UHW, aant. 2, onder c, onder Aspect 9 WOZ-waarde.

"Aangezien gekozen is voor een genormeerd stelsel zullen zich situaties voordoen waaraan dit stelsel geen recht kan doen. Bij een geschil over de kwaliteitswaardering is het aan de huurcommissie om gebruik te maken van haar bevoegdheid om van het stelsel af te wijken."

Het woningwaarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen is een genormeerd stelsel en geeft slechts een globale waardering. Inherent aan dit stelsel is dat (extreme) afwijkingen van de standaardwagen of -standplaats niet in dit stelsel zijn verdisconteerd. De toelichting op bijlage I onder C geeft uitdrukkelijk aan dat de huurcommissie in een dergelijk geval altijd een aangepaste kwaliteitswaardering kan toepassen.³⁸

En:

"Het woningwaarderingsstelsel biedt de mogelijkheid de woningkwaliteit op een eenvoudige en objectieve wijze te meten. Nu de factoren die bepalend zijn voor het aantal waarderingspunten beperkt zijn, is het onvermijdelijk dat de uitkomst een globaal karakter heeft, waarbij geen, of maar zeer ten dele rekening wordt gehouden met specifieke elementen aan of in de woning die ook de kwaliteit beïnvloeden.

Dit globale karakter is noodzakelijk voor de instandhouding van een voor huurder en verhuurder helder en hanteerbaar systeem.

In de jurisprudentie worden soms per rubriek nuancerings aangebracht.

Zie bijvoorbeeld Ktr. Meppel 7 augustus 1985, WR 1986/27 (met betrekking tot veroudering); Ktr. Bergen op Zoom 9 september 1987, WR 1987/125; Prg. 1988/2968 (met betrekking tot woonomgeving) en Ktr. Emmen 26 juni 1985, WR 1985/119 (met betrekking tot hinderlijke situaties). Hoewel deze nuancerings in het concrete geval wellicht redelijk zijn, betekent dit tevens een ondermijning van een voor huurder en verhuurder helder en hanteerbaar systeem.

Daarom is er reden het woningwaarderingsstelsel strikt toe te passen (zodat een voor partijen toegankelijk stelsel gewaarborgd blijft). Wanneer de toetsingsfactoren van het woningwaarderingsstelsel geleet op de aard van de woonruimte een apert onredelijk resultaat oplevert, is er reden het aantal woningwaarderingspunten op grond van lid 2 te wijzigen.

*Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zal dit natuurlijk wel deugdelijk moeten worden gemotiveerd. Naarmate het woningwaarderingsstelsel globaler is, zal er eerder aanleiding zijn van dit stelsel af te wijken."*³⁹

- 2.25 In de periode 1 oktober 2015 (invoering van onderdeel 9, WOZ-waarde, in het WWS) tot 1 oktober 2016 (invoering van onderdeel 10, renovatie, in het WWS) hebben zich gevallen voorgedaan dat bij een recente renovatie of verbouwing er geen correctie op de WOZ-waarde had plaatsgevonden. In die gevallen hebben verschillende kantonrechters met toepassing van art. 5 lid 2 BHW aanleiding gezien om de WOZ-waarde hoger te waarderen⁴⁰. Uit de Nota van toelichting bij de invoering van onderdeel 10, renovatie, in het WWS volgt dat volgens de besluitgever art. 5 lid 2 BHW daartoe de mogelijkheid bood:

"Een eerste aspect is dat het uitgaan van de geldende WOZ-beschikking leidt tot een lagere maximale huurprijs bij de woning die direct ná de renovatie wordt verhuurd. De huurcommissie kan in dit geval weliswaar extra punten toekennen op grond van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, maar dit leidt niet tot voldoende duidelijkheid."⁴¹ (Onderstreping A-G)

³⁸ H.M. Hielkema, GS Huurrecht, art. 5 BHW, aant. 2.

³⁹ H.M. Hielkema, GS Huurrecht, art. 5 BHW, aant. 3.

⁴⁰ Zie hierover nader: T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?, WR 2018/31 en Jacobs, T&C Huurrecht, commentaar op art. 10 UHW, aant. 2, onder b, en onder c, onder Aspect 9 WOZ-waarde.

⁴¹ Besluit van 27 september 2016 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met stimulering middensegment en renovatie) (Stb. 2016, 344), p. 7.

Uit dezelfde Nota van toelichting volgt dat met de invoering van het onderdeel renovatie art. 5 lid 2 BHW niet langer toepasbaar zou zijn:

"De puntenwaardering van 0,2 punt per € 1.000 investering zorgt er voorts voor, dat de huurcommissie in het geval van renovatie geen grond meer zal hebben om hiervoor punten toe te kennen op grond van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit vereenvoudigt de beoordeling door de huurcommissie."⁴² (Onderstreping A-G)

Rechtspraak over de toepassing van het onderdeel WOZ-waarde

- 2.26 We hebben gezien dat voor de toepassing van het WOZ-waardeaspect in het WWS het uitgangspunt is dat er een representatieve WOZ-beschikking voorhanden is⁴³. De prejudiciële vragen stellen aan de orde hoe die WOZ-waarde moet worden berekend als zo'n representatieve WOZ-beschikking ontbreekt. Dat komt men tegen wanneer de geldende WOZ-beschikking na nieuwbouw of transformatie of als gevolg van (illegale) splitsing of als gevolg van administratieve omissies van de verhuurder of om andere redenen achterblijft bij de reële WOZ-waarde.
- 2.27 In lagere rechtspraak wordt verschillend geoordeeld over de manier waarop de WOZ-waarde dan moet worden bepaald. T.J. de Groot en P. Eymaal hebben in twee artikelen de rechtspraak hierover uitgebreid besproken⁴⁴. Nadien is er nog een aantal relevante uitspraken verschenen⁴⁵. In die rechtspraak zijn twee hoofdstromingen te onderscheiden⁴⁶.

hoofdstroming 1:

- 2.28 Voor uitzonderlijke gevallen geeft art. 5 lid 2 BHW de huurcommissie en de kantonrechter de bevoegdheid om af te wijken van het WWS *indien de aard van de woonruimte* daartoe aanleiding geeft. Deze afwijkingsbevoegdheid moet terughoudend worden gehanteerd. De wetgever heeft immers bewust een gedetailleerd systeem van woningwaardering ontworpen, waarvan de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt. De toepassing van dat systeem leidt soms tot resultaten die door een verhuurder onredelijk worden gezien omdat de resultaten onvoldoende recht doen aan de werkelijke marktwaarde van de woning. Dat enkele gegeven is echter in beginsel onvoldoende om af te wijken van het WWS. De afwijkingsbevoegdheid ziet op woonruimte van bijzondere aard waaraan de wettelijke systematiek geen recht doet, maar kan niet worden toegepast in gevallen waarin het ontbreken van een (juiste) WOZ-beschikking is te wijten aan de verhuurder, althans voor diens risico komt. Dat is bijvoorbeeld zo wanneer de verhuurder wel een WOZ-beschikking had kunnen verkrijgen die rekening hield met de werkelijke situatie van het gehuurde ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, maar

⁴² Besluit van 27 september 2018 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingssysteem in verband met stimulering middensegment en renovatie) (Stb. 2018, 344), p. 10. Zie hierover ook Jacobs, T&C Huurrecht, commentaar op art. 10 UHW, aant. 2, onder b.

⁴³ Bijlage I, onder A, onder 9.1 van het BHW bepaalt dat de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem is, de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ met een minimum van € 41.816 [per 1 juli 2021: € 55.888, A-G], vgl. hiervoor in 2.15.

⁴⁴ T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?, WR 2018/31 en T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: een update, WR 2020/101.

⁴⁵ Zie ook rov. 3.15 van het vonnis.

⁴⁶ Een enkele uitspraak gaat ervan uit dat bij gebreke van een representatieve WOZ-beschikking de minimum WOZ-waarde moet worden toegepast, ook als het op grond van de systematiek van de WOZ *onmogelijk* is om voor het gehuurde een representatieve beschikking te verkrijgen: Rb. Amsterdam 10 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017.8330, WR 2018/32, JHV 2018/2, m.nt. T. Garden-broek, rov. 8-10 (i.s.m. 4). Dit oordeel heeft in mijn ogen terecht geen navolging gekregen.

heeft nagelaten deze aan te vragen. Dit neemt echter niet weg dat indien de strikte toepassing van het wettelijk systeem leidt tot een uitkomst die in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, de kantonrechter tot een andere uitkomst zou kunnen komen. De rechter dient dan wel te beschikken over voldoende objectieve gegevens waaruit kan worden afgeleid welke WOZ-waarde minimaal zou zijn bepaald indien wel een op de woning betrekking hebbende WOZ-beschikking was afgegeven, zoals een WOZ-taxatierapport⁴⁷.

hoofdstroming 2:

- 2.29 Bij het bepalen van een redelijk aantal punten voor de waardering van zelfstandige woonruimte speelt de WOZ-waarde een rol, omdat daarmee tot uitdrukking komt welke marktwaarde die woonruimte heeft. Die marktwaarde staat daarmee synoniem voor een bepaald huurgenot dat aan het gehuurde kan worden toegeschreven en dat tot uitdrukking moet komen in de huurprijs. Art. 5 lid 1 en 2 BHW en het daarop gebaseerde beleid moet zo worden uitgelegd dat een redelijke en billijke toepassing van doel en strekking van de bepalingen van de UHW en de daarmee verband houdende regelingen als het BHW wordt bereikt. Vanuit die invalshoek moet aansluiting worden gezocht bij een WOZ-waarde die na het sluiten van de huurovereenkomst zou hebben gegolden indien niet ter discussie staat dat de kwaliteit van het gehuurde hetzelfde was gebleven. Het is namelijk die kwaliteit (die mede tot uitdrukking komt in de WOZ-waarde) die beoordeeld moet worden bij het vaststellen van een redelijke huurprijs. Strikt de hand houden aan het beleidsboek van de huurcommissie in de vorm van een rigide toepassing van minimum WOZ-waarde doet daar geen recht aan, omdat dat betekent dat de kwaliteit niet op een realistische manier wordt beoordeeld. Dat kan niet de bedoeling van de wetgever zijn geweest. In de gevallen waarin deze lijn werd toegepast, heeft de kantonrechter ook gekeken naar de mogelijke verkorting van rechten van de huurder omdat gesteld werd dat deze in wezen de mogelijkheid van bezwaar tegen een WOZ-beschikking werd onthouden doordat niet tijdig een WOZ-beschikking was aangevraagd. De kantonrechter heeft daarbij vastgesteld dat de huurder in die gevallen niet in zijn of haar belangen was geschaad, omdat de juistheid van de later vastgestelde WOZ-waarde niet was betwist en daartegen geen bezwaar was aangetekend. Ten overvloede heeft de kantonrechter daarbij overwogen dat het niet voor de hand ligt dat een verhuurder 'gestraft' zou moeten worden in diens huurrechtelijke positie voor het feit dat deze niet tijdig een WOZ-beschikking heeft aangevraagd. De WOZ is namelijk in

⁴⁷ Rb. Noord-Holland 4 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:10127, WR 2021/61, Belastingblad 2021/236, m.nt. J.A. Monsma, rov. 5.4. Vgl. Rb. Amsterdam 4 juni 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:3722, WR 2020/108, rov. 10-12 (tussenvonnis) en Rb. Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:10116, rov. 7. In gelijke zin T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?, WR 2018/31, onder 8 en T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: een update, WR 2020/101 onder 3.1 en 3.2. Vgl. verder ook Rb. Rotterdam 7 december 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:10066, WR 2019/22, rov. 4.7-4.8 en Rb. Amsterdam 20 juli 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:9805, WR 2016/31, rov. 12 (betreffende de vraag of art. 5 lid 2 BHW van toepassing is het geval dat bij de aanvang van de huur geen energie-index/geregistreerd energielabel aanwezig is). Dat de afwijkmogelijkheid van art. 5 lid 2 BHW niet is bedoeld voor gevallen waarin het ontbreken van een (juiste) WOZ-beschikking te wijten is aan de verhuurder wordt ook onderschreven door P.G.A. van der Sanden in zijn noot (punt 2.2) onder Rb. Zeeland-West-Brabant 19 september 2018, ECLI:NL:RBZWB:2018:5802, WR 2019/1, m.nt. P.G.A. van der Sanden en Jacobs in haar noot onder Rb. Midden-Nederland 26 september 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5074, WR 2019/47, m.nt. Y.A.M. Jacobs. Vgl. ook Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5767, rov. 4.10-4.12; Rb. Midden-Nederland 21 november 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5768, rov. 4.9-4.11 en Rb. Midden-Nederland 26 september 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:5074, WR 2019/47, m.nt. Y.A.M. Jacobs, rov. 4.8. Vgl. tot slot ook Rb. Amsterdam 21 februari 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10362, WR 2018/36, rov. 6-8 en Hof Den Haag 28 september 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:1748, rov. 6.13-6.15.

het leven geroepen om de waardebepaling van onroerende zaken en de afbakening voor diverse vanwege de overheid geheven belastingen in een centrale wet te regelen. De inhoud ervan is dus niet zonder meer bepalend voor de uitleg van een redelijke huurprijsvaststelling⁴⁸.

Beantwoording van de prejudiciële vragen

2.30 De eerste prejudiciële vraag luidt als volgt:

"A. Biedt de systematiek van artikel 10 van de Uitvoeringswet woonruimte, artikel 5 Bhw en onderdeel 9 van bijlage I sub A Bhw, ruimte om meer punten aan onderdeel 9 van bijlage I sub A bij het Bhw toe te kennen, dan gebaseerd op de in dit onderdeel genoemde minimumwaarde, als de laatst bekende WOZ-waarde op de peildatum (de ingangsdatum van de huurovereenkomst) niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde bedoeld in artikel 17 en 18 WOZ?"

- 2.31 De ratio voor opname van bedoelde minimumwaarde is het voorkomen van schokeffecten bij specifieke woningen van specifieke verhuurders (zie hiervoor in 2.15-2.18). Het gaat daarbij om een zeer beperkte categorie zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuysvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou immers leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan die van destijds. Om die reden hanteert het WWS niet de reële WOZ-waarde maar een minimumwaarde. Per 1 oktober 2015 werd deze waarde vastgesteld op € 40.000, die vervolgens jaarlijks is geïndexeerd en per 1 juli 2021 € 55.888,- bedraagt.
- 2.32 Uit de tekst van bijlage I, onder A, onderdeel 9.1 BHW volgt *niet* expliciet dat ook van deze minimumwaarde moet worden uitgegaan als er voor de woning *geen* vastgestelde waarde op de voet van hoofdstuk IV van de WOZ voorhanden is⁴⁹. Dit volgt ook *niet* uit de 'Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt' die, zoals hiervoor besproken, een integraal onderdeel van het WWS vormt (zie hiervoor in 2.16)⁵⁰. En dit volgt ook *niet* uit de Nota van toelichting behorende bij het Besluit van 8 juli 2015 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing

⁴⁸ Ontleend aan rov. 3.18-3.20 van het vonnis. Deze lijn is toegepast in o.m.: Rb. Midden-Nederland 19 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3398, WR 2021/97, rov. 4.8; Rb. Midden-Nederland 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3402, rov. 4.6-4.7; Rb. Midden-Nederland 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3401, rov. 4.6-4.7; Rb. Midden-Nederland 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3400, rov. 4.6-4.7; Rb. Midden-Nederland 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:3399, rov. 4.6-4.7. Vgl. ook Rb. Midden-Nederland 15 januari 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:71, rov. 4.6-4.7.

in Rb. Noord-Nederland 9 april 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:5698, WR 2020/109, rov. 11 en Rb. Amsterdam 17 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:10364, WR 2018/34, rov. 11 paste de kantonrechter art. 5 lid 2 BHW toe, omdat strikte toepassing van het toepasselijke woningwaarderingsstelsel onvoldoende recht deed aan de kwaliteit van de woning en een onbillijk resultaat opleverde. Daarbij werd in het midden gelaten of het ontbreken van een (juiste) WOZ-beschikking te wijten was aan de verhuurder. Vgl. verder ook Rb. Gelderland 11 september 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:4773, rov. 5.44 ("In dit specifieke geval is het alleszins te billijken om bij de vaststelling van de aanvangshuurprijzen uit te gaan van de WOZ-waarde berekend zoals in het Beleidsboek (zie punt 5.43). Het hanteren van een lagere WOZ-waarde is niet representatief en leidt bovendien tot een onbillijk resultaat, zonder dat daar een (anders dan puur formalistische) rechtvaardiging voor bestaat. Een theoretische waarde doet immers geen recht aan de werkelijke situatie").

⁴⁹ In gelijke zin Rb. Midden-Nederland 5 april 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:1805, WR 2017/142, rov. 4.5 en Rb. Midden-Nederland 6 november 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6439, Belastingblad 2020/208, m.nt. J.C. Scherff, JHV 2020/18, m.nt. D. Briedé, rov. 4.8.

⁵⁰ Anders: T.J. de Groot & P. Eymaal, De WOZ-waarde van het gehuurde: een update, WR 2020/101, onder 3.3.

woningwaarderingssstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) (zie hiervoor in 2.17)⁵¹.

- 2.33 Uit de hiervoor in 2.20 weergegeven antwoorden van de minister volgt echter dat het *wel de bedoeling van de wetgever is om – in die gevallen waarin woonruimte door bijvoorbeeld nieuwbouw, transformatie of (illegale) splitsing geen of een hele lage WOZ-waarde heeft – uit te gaan van de minimum WOZ-waarde*. Dit is ook conform het beleid van de huurcommissie⁵².
- 2.34 Dat tezamen beschouwd leidt er volgens mij toe dat in beginsel ook van de minimumwaarde moet worden uitgegaan als er voor de woning geen vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de WOZ voorhanden is.
- 2.35 Hoofdstroming 2 uit de rechtspraak (vgl. hiervoor in 2.29) dat *art. 5 lid 1 BHW* zo moet worden uitgelegd dat een redelijke en billijke toepassing van doel en strekking van de bepalingen van de UHW/BHW wordt bereikt, en daarom aansluiting moet worden gezocht bij *de reële WOZ-waarde*, lijkt bij eerste beschouwing door een gewone civielrechtelijke bril wel aantrekkelijk, maar acht ik hier problematisch. Miskend wordt dan dat het de uitdrukkelijke bedoeling is geweest van de wet- en besluitgever om in die gevallen waarin woonruimte door bijvoorbeeld nieuwbouw, transformatie of (illegale) splitsing geen of een hele lage WOZ-waarde heeft, uit te gaan van de *minimum WOZ-waarde*, zoals we hebben gezien in 2.20. Ik zie niet goed hoe dat door uitleg van lid 1 van art. 5 BHW desniettemin zou kunnen worden 'weggeïnterpreteerd', even de 'normale' ook hier geldende 'escape' van de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid buiten beschouwing gelaten. Het zou ook weinig houvast bieden en leiden tot casuïstische rechtspraak en komt zodoende op gespannen voet te staan

⁵¹ In gelijke zin Rb. Midden-Nederland 5 april 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:1805, WR 2017/142, rov. 4.5.

⁵² Zie het Beleidsboek waarderingssstelsel zelfstandige woonruimte, versie augustus 2021, onder het kopje 'Nadere uiteenzetting van de in de toelichting opgenomen begrippen.', p. 53:

"Punten voor WOZ-waarde (vervolg)

1. **WOZ-waarde:** WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geeft de geschatte waarde van de woning weer. Deze waarde wordt jaarlijks door de gemeente bepaald en vormt de basis voor diverse belastingen en heffingen. Elke huizenbezitter ontvangt daarom jaarlijks de WOZ-waarde op een zgn. WOZ-beschikking. De waarde wordt gebaseerd op onder andere de ligging, de inhoud en oppervlakte. De WOZ-waarde wordt geschat op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar. De WOZ-beschikking van 2016 heeft een waardepeildatum 1 januari 2015 enz.

2. **Minimumwaarde:** Indien er voor de zelfstandige woonruimte geen aparte gemeentelijke WOZ-beschikking is afgegeven, dan worden de WOZ-punten berekend op basis van de wettelijk voorgeschreven minimumwaarde. De minimumwaarde per 1 juli 2018 bedraagt € 44.284. In specifieke gevallen, zoals bij een nieuwgebouwde woning en waarvoor er door de gemeente nog geen WOZ-beschikking is afgegeven, kan worden afgeweken van de minimumwaarde (zie punt 3).

3. **Gebouwd eigendom in aanbouw:** Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of een gedeelte daarvan, waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en dat door bouw nog niet geschikt is voor bewoning. De waarde wordt in die gevallen bepaald op basis van de geobjectiveerde stichtingskosten (vervangingswaarde). In de gevallen waarbij er na het gereedkomen van de bouw, een transformatie of hoogniveau-renovatie nog geen WOZ-beschikking door de gemeente is afgegeven, dan dient te worden uitgegaan van de minimumwaarde. Wanneer door een gemeente een taxatieverslag 'objecten in aanbouw' is opgesteld, wordt dat geaccepteerd door de Huurcommissie."

met de rechtszekerheid en kan rechtsongelijkheid in de hand werken en dat is op dit terrein van het huurrecht voor woonruimte niet wenselijk. Daarbij speelt ook een rol dat het kabinet Rutte IV het WWS wil 'vereenvoudigen' volgens het regeerakkoord⁵³ (en nog niet is aangegeven hoe), zodat de rechter ook vanuit dit perspectief hier mogelijk terughoudendheid past⁵⁴. Ten slotte is de hele gedachte achter het puntensysteem uiteindelijk bescherming van de huurder en die lijkt niet gediend met een mogelijk ruimere bevoegdheid tot afwijking van de minimum WOZ-waarde die immers tot hogere toegestane huren leidt. Of dit laatste altijd een doorslaggevend gezichtspunt moet zijn, valt te betwijfelen, maar het is naar mij voorkomt wel een factor die op de achtergrond doorklinkt. Als afgeleide daarvan: het ligt mogelijk meer in de risicosfeer van de verhuurder en de ruimte voor afwijking lijkt qua bedoeling van de wet- en besluitgever hier niet ruim te moeten zijn.

- 2.36 Uit de Nota van toelichting bij het BHW volgt dat de afwijkingsbevoegdheid van *art. 5 lid 2 BHW* alleen bedoeld is voor de uitzonderlijke gevallen waarin het puntenstelsel - vanwege de aard van de woonruimte - onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning, zoals we hebben gezien in 2.22. De lijn van de lagere rechtspraak volgens hoofdstroming 1 (vgl. hiervoor in 2.28) is dat mede gelet op het dwingendrechtelijke en gedetailleerde systeem van de huurprijswetgeving de afwijkingsbevoegdheid terughoudend moet worden toegepast en het *niet* de bedoeling is om daarmee omissies te herstellen. Daar sluit ik mij (met enige aarzeling) bij aan.
- 2.37 De afwijkingsbevoegdheid van *art. 5 lid 2 BHW* is evenmin bedoeld om een kwaliteitsfactor te herwaarderen, indien met deze factor al rekening is gehouden in het WWS, zoals we hebben gezien in 2.25.
- 2.38 De systematiek van *art. 10 UHW*, *art. 5 BHW* en bijlage I, onder A, onderdeel 9 biedt in mijn ogen, gelet op dit alles, dan ook alleen ruimte om meer punten toe te kennen dan gebaseerd op de minimum WOZ-waarde in de uitzonderlijke gevallen dat het puntenstelsel - vanwege de aard van de woonruimte - onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning. In andere gevallen dat een representatieve WOZ-waarde voor de woonruimte ontbreekt, bijvoorbeeld als gevolg van administratieve omissies of een ander handelen of nalaten dat voor risico van de verhuurder komt, is die ruimte er volgens mij niet. Overigens is dit stelsel ook weer niet zo beperkt, als dat op het eerste gezicht kan lijken, zoals we nu gaan zien bij de bespreking van de door genoemde situaties in haar vraag C.
- 2.39 De tweede prejudiciële vraag luidt:

⁵³ "Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst: coalitieakkoord 2021-2025 VVD, D66, CDA en ChristenUnie", 15 december 2021, p. 14, 1^e bulletpoint: "(...) We vereenvoudigen het woningwaarderingssysteem en de gang naar de Huurcommissie. (...)"

⁵⁴ De kwestie is overigens politiek gevoelig, vgl. bijv. de ingezonden brief in NRC van 20 januari 2022 van Anita Engbers, adviseur huurdersorganisaties, "De huurprijsbescherming ligt op het hakblok", waarin zij waarschuwt voor ondermijning van het fundament onder de huurprijsbescherming door verwijdering van de WOZ-waarde uit het WWS, iets dat in haar analyse als wens uit VVD-verkiezingsprogramma's sinds 2010 zou volgen. "Rutte IV wil het stelsel 'vereenvoudigen'. Klinkt sympathiek, maar in het regeerakkoord van 2012 werd onder vereenvoudiging een systeem verstaan waarin de huurprijs volledig aan de WOZ-waarde gekoppeld werd. Daarmee komt een einde aan het ingewikkelde puntensysteem", stond er toen voor alle duidelijkheid bij. Onder Rutte II en III is dat uiteindelijk niet gebeurd; als dat nu wel doorgaat, is het de VVD definitief gelukt om het fundament onder de huurprijsbescherming tot de grond toe af te breken."

"B. Zo ja, is het gebruik maken van die ruimte gebonden aan regels en kunnen die regels worden benoemd aan de hand van de situaties die zijn omschreven in de vragen die heeft geformuleerd (zie hiervoor punt 2.6., vraag C van ?)"

2.40 De gevals categorieën uit vraag C van , waar in de tweede en derde prejudiciële vraag naar wordt verwezen, zijn de volgende:

- "C. Indien de rechter of Huurcommissie alleen in bijzondere situaties bevoegd is via de onder A genoemde bepalingen een andere waarde dan de minimumwaarde toe te passen, vallen een of meer van de volgende situaties dan onder die bijzondere situaties?
1. Het is niet mogelijk om volgens de systematiek van de WOZ een voor de woning vastgestelde WOZ-waarde te hebben bij aanvang van de huurovereenkomst, omdat het gaat om nieuwbouw die is gestart na 1 januari van een lopend jaar en is afgerond voor 1 januari van het daaropvolgende jaar.
 2. Op 1 januari is sprake van een "gebouwd eigendom in aanbouw" zoals bedoeld in artikel 17 lid 4 WOZ (bijvoorbeeld een kantoorgebouw dat wordt getransformeerd naar woningen). Er wordt per 1 januari één WOZ-waarde afgegeven voor het (in verbouwing zijnde) gehele pand in plaats van meerdere WOZ-waarden voor de (nog in ontwikkeling zijnde) woningen, al dan niet omdat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen deze (in ontwikkeling zijnde) woningen (nog) niet verwerkt zijn.
 3. De methode die krachtens onderdeel 9, tweede alinea, van de toelichting bij bijlage 1 bij het Bhw dient te worden toegepast ('geobjectiveerde stichtingskosten') levert een waarde op die niet in verhouding staat tot de marktwaarde van de huurwoning die bij een reguliere WOZ-beschikking zou zijn vastgesteld.
 4. Er is sprake is van splitsing van een woning, zonder dat de van overheidswege vereiste vergunningen zijn verkregen, waardoor uitsluitend een WOZ-waarde van de (voordien) bestaande woning vastgesteld is (en geen WOZ-waarde per woning)."

2.41 Uit mijn beantwoording van de eerste prejudiciële vraag volgt dat in de gevallen waarin woonruimte geen of een hele lage WOZ-waarde heeft, in beginsel moet worden uitgegaan van de minimum WOZ-waarde. Art. 5 lid 2 BHW biedt ruimte om meer punten toe te kennen dan gebaseerd op de minimum WOZ-waarde in de uitzonderlijke gevallen dat het puntenstelsel – vanwege de aard van de woonruimte – onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning. In andere gevallen dat een (representatieve) WOZ-waarde voor de woonruimte ontbreekt, bijvoorbeeld als gevolg van administratieve omissies of een ander handelen of nalaten door of voor risico van de verhuurder, biedt art. 5 lid 1 en/of lid 2 BHW die ruimte volgens mij niet.

2.42 Het is aan de huurcommissie/feitenrechter om in de concrete omstandigheden van het geval te bepalen of er sprake is van zo'n uitzonderlijk geval waarin het puntenstelsel wegens de aard van de woonruimte niet voldoende recht doet aan de woningkwaliteit in kwestie. De vier gevallen uit vraag C van kunnen dan in mijn ogen als volgt worden uitgewerkt.

2.43 Ad 1) Wanneer het *niet mogelijk* is om een voor de woning vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de WOZ te verkrijgen, biedt art. 5 lid 2 BHW inderdaad ruimte om meer punten toe te kennen dan gebaseerd op de minimum WOZ-waarde. Dat is ook waar de auteurs van het Woonrechtartikel uit 2018 op uitkomen.

2.44 Ten aanzien van de situatie onder 2: ook in het geval dat het *niet mogelijk* is om aparte voor de woningen vastgestelde waarden volgens de systematiek van hoofdstuk IV van de WOZ te verkrijgen, biedt art. 5 lid 2 BHW volgens mij ruimte om meer toe te kennen dan de minimum WOZ-waarde. Dat is evenwel niet zo wanneer separate vastgestelde waarden voor de woningen ontbreken als gevolg van administratieve omissies of ander handelen of nalaten dat voor risico komt van de verhuurder, want daar is art. 5 lid 2 BHW niet voor bedoeld. Hiervan

kan sprake zijn als de verhuurder wel separate WOZ-beschikkingen zou hebben kunnen verkrijgen die rekening hielden met de werkelijke (markt)situatie van de verhuurde woningen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, maar heeft nagelaten deze aan te vragen of ervoor te zorgen dat een en ander tijdig in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is verwerkt. Dan geldt gewoon de minimumwaarde met alle gevolgen van dien voor de verhuurder.

2.45 Ten aanzien van de situatie *onder 3*: de afwijkingsbevoegdheid van art. 5 lid 2 BHW is *niet bedoeld* om de WOZ-waarde te herwaarderen, wanneer met dat aspect al rekening is gehouden in het WWS, zoals besproken in 2.25. Ik teken daar bij aan dat hier ook anders over gedacht kan worden, maar dat lijkt mij dan wel in strijd komen met de klaarblijkelijke bedoeling van de wet- en besluitgever, zodat dat niet zo voor de hand ligt in mijn ogen. In gevallen van aperte onbillijkheid, zou hier mogelijk ruimte zijn voor de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid.

2.46 Over *categorie 4* kunnen we kort zijn: voor illegale splitsing is art. 5 lid 2 BHW niet bedoeld, dat lijkt mij een schoolvoorbeeld van 'ander handelen dat voor risico van de verhuurder komt', waar geen plaats is voor toepassing van art. 5 lid 2 BHW.

2.47 De derde prejudiciële vraag luidt:

"C. Indien vraag A negatief moet worden beantwoord bieden de artikelen 6:2 lid 2 BW en/of 6:248 lid 2 BW ruimte om tot een andere waardering voor de WOZ-waarde te komen dan als uitgangspunt geldt voor onderdeel 9 bijlage I sub A Bhw en zo ja kan aan de hand van de situaties die zijn omschreven in vraag C van worden benoemd waarin die ruimte zijn begrenzing vindt?"

2.48 Dat moet in uitzonderlijke gevallen mogelijk worden geacht (ook als vraag A geclausuleerd positief wordt beantwoord zoals voorgesteld in deze conclusie), zoals we hiervoor hebben gezien in de inleiding en in 2.45, al zal de ruimte daarvoor in de praktijk bepaald niet groot zijn. Daar hoort andermaal de analyse bij dat daarbij de waarschuwing past dat hiermee geen handelen of nalaten van de verhuurder gerepareerd behoort te worden dat voor diens risico komt. Het is aan feitenrechter om in de concrete omstandigheden van het betreffende geval te bepalen of er sprake is van een uitkomst die in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. In mijn ogen laat de ruimte die de kantonrechter daarbij heeft zich niet in algemene regels vatten. Ik volsta hier op te merken dat in de situaties *onder 3 en 4* uit vraag C van mede gelet op het dwingendrechtelijke en gedetailleerde systeem van de huurprijswetgeving, slechts in zeer uitzonderlijke gevallen sprake zal zijn van een *onaanvaardbare* situatie.

2.49 De vierde prejudiciële vraag luidt:

"D. Is bij de beantwoording van voornoemde vragen relevant of:

d. aan het gehuurde later, tijdens de procedure bij de Huurcommissie of de kantonrechter, een WOZ-waarde is toegekend die aanknopingspunten biedt om de WOZ-waarde vast te stellen op de peildatum (bijvoorbeeld een WOZ-beschikking met een waarde per 1 januari van het jaar waarin de huurovereenkomst is ingegaan, zie de aanverwante zaken waarin ook heden uitspraak wordt gedaan door de kantonrechter);

e. verhuurder en/of huurder al dan niet (tijdig) pogingen hebben ondernomen om te komen tot een realistische WOZ-waarde beschikking op de peildatum?

Zo ja, wat is de betekenis die daaraan moet worden toegekend?"

2.50 Deze vragen lijken mij bevestigend te kunnen worden beantwoord. Ten aanzien van het gegeven *onder d*: indien de kantonrechter gebruik maakt van de afwijkingsbevoegdheid van art. 5 lid 2 BHW of op grond van de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid meer punten toekent dan gebaseerd op de minimum WOZ-waarde, dient de kantonrechter inderdaad in mijn optiek te beschikken over voldoende objectieve gegevens. In zoverre kan dit gegeven relevant zijn. Te denken valt naast hetgeen genoemd wordt ook aan een taxatierapport voor een reële WOZ-waarde door een plaatselijk bekende makelaar. Ook hetgeen *onder e* wordt opgemerkt kan van betekenis zijn, zoals uit de beantwoording van de eerdere vragen volgt. Handelen dat voor rekening van verhuurder behoort te blijven, kan niet gerepareerd worden met art. 5 lid 2 BHW en zal vrijwel nooit leiden tot het oordeel dat sprake is van een situatie die naar redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* moet worden geoordeeld.

2.51 De *vijfde prejudiciële vraag* luidt:

"E. Is bij de beantwoording van voornoemde vragen relevant of sprake is van een situatie waarbij het niet mogelijk is een WOZ-waarde vast te laten stellen omdat voor de woning geen bouwvergunning en/splitsingsvergunning is afgegeven en dus sprake is van een illegale situatie? Zo ja wat is de betekenis die daaraan moet worden toegekend?"

2.52 In deze situatie moet voor de puntentelling worden uitgegaan van de minimum WOZ-waarde, nu de woonruimte geen eigen WOZ-waarde heeft (zie ook hiervoor in 2.20; derde liggende streepje). Het ontbreken van een eigen WOZ-waarde voor de woning is hier bovendien het gevolg van een illegale situatie die door de verhuurder is gecreëerd, althans voor diens risico komt en dat leent zich, zoals we hebben gezien, niet voor reparatie middels toepassing van art. 5 lid 2 BHW (zie hiervoor in 2.41) en hier lijkt ook de ruimte voor toepassing van de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid praktisch academisch (vgl. hiervoor in 2.48).

3. Conclusie

Ik concludeer tot beantwoording van de prejudiciële vragen in de hiervoor per vraag aangegeven zin.

De Procureur-Generaal bij de
Hoge Raad der Nederlanden

A-G

Ondertekening Conclusie P.G.

Handtekeningen

Peursema, mr. drs. G.R.B. van

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G.R.B. van', is written over a single horizontal line.