

De WOZ-waarde van het gehuurde: hoe te bepalen?

WR 2018/31

1. Inleiding

De WOZ-waarde van de verhuurde woning is een kwaliteitsfactor die sinds 1 oktober 2015 onderdeel is van het woningwaardingsstelsel voor zelfstandige woningen (hierna: het WWS).² Daarmee is beoogd om (ten dele) een koppeling te maken tussen de reële waarde van de individuele woning en de maximale huurprijsgrens.³ Recent zijn er verscheidene uitspraken verschenen over de wijze waarop de WOZ-waarde ter bepaling van de maximale huurprijsgrens dient mee te tellen in de woningwaardering. Deze uitspraken verschillen wezenlijk van elkaar, wat aanleiding is voor een nadere beschouwing van de materie. Wij leiden onze beschouwing in aan de hand van de opvallendste uitspraak van 10 november 2017, afkomstig van de Rechtbank Amsterdam. Die zaak is met name opvallend omdat een streep werd gezet door de overeengekomen huurprijs van € 1150, waarna de rechter de huurprijs vaststelde op € 511,19.⁴ Vervolgens trekken wij een vergelijking tussen de recent verschenen uitspraken, waarna wij tot een conclusie komen.

2. De WOZ-waarde in het WWS

Het reguliere uitgangspunt is dat voor de gehuurde woning een afzonderlijke WOZ-beschikking voorhanden is waarin de waarde van de woning is vastgesteld. In het WWS staat expliciet dat de WOZ-waarde is 'de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken' (hierna: Wet WOZ).⁵ Die waarde wordt meegenomen in de woningwaardering. Hoe dient deze kwaliteitsfactor dan te worden berekend als er geen WOZ-beschikking voorhanden is? In de zaak die leidde tot de uitspraak van 10 november 2017 twistten partijen daarover. De verhuurder stelde zich op het standpunt dat er geen WOZ-beschikking kon zijn, omdat het gehuurde vlak voor het aangaan van de huurovereenkomst was verbouwd. De verhuurder beschikte wel over een WOZ-taxatierapport dat was opgesteld door een erkende makelaar, waaruit een WOZ-waarde volgde van € 195.000. De huurders betoogden daarentegen dat hun huurprijs moest worden vastgesteld aan de hand van het fictieve WOZ-minimum dat is opgenomen in het WWS, te weten (destijds) € 40.480, omdat zoals gezegd geen WOZ-beschikking voorhanden was. De

huurders verzochten de Huurcommissie om de huurprijs te toetsen (op grond van artikel 7:249 BW). De Huurcommissie accepteerde het door de verhuurder ingebrachte WOZ-taxatierapport, waardoor de woningwaardering uitkwam op 167 punten met een bijbehorende "maximale huurprijsgrens" van € 826,54.⁶ Dat is boven de liberalisatiegrens van € 710,68, waardoor de overeengekomen huurprijs van € 1150 per definitie redelijk is (artikel 11 lid 4, eerste volzin, UHW).⁷ De huurders brachten de zaak aan bij de kantonrechter ter herbeoordeling. De kantonrechter volgde het betoog van de huurders en waardeerde de woning met 106 punten. De consequentie voor de verhuurder is groot, want de overeengekomen huurprijs van € 1150 kelderde naar minder dan de helft: € 511,19.

3. Inherente afwijkingsbevoegdheid van het WWS: artikel 5 lid 2 BHW

De kantonrechter overwoog in de uitspraak van 10 november 2017 dat hij zich heeft te houden aan het geldende wettelijke stelsel.⁸ Hoewel dat evident lijkt, is de constatering niet geheel zonder belang. Uit de huidige huurprijswet- en regelgeving volgt niet expliciet dat ook de kantonrechter aan die regelingen gebonden is, ook al is dat niet voor twijfel vatbaar.⁹ Vervolgens overwoog de kantonrechter dat de wet geen ruimte biedt voor toekenning van kwaliteitspunten anders dan op grond van een WOZ-beschikking van de gemeente. Het is de vraag of dat wel juist is. Met betrekkelijk weinig motivering ging de kantonrechter voorbij aan het door de verhuurder naar voren gebrachte betoog dat de rechter op grond van artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: BHW) kan afwijken van het WWS 'indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft'.¹⁰

Leent artikel 5 lid 2 BHW zich om de WOZ-kwaliteitsfactor te waarderen aan de hand van een WOZ-taxatierapport

1 Mw. mr. T.J. de Groot & mr. drs. P. Eymaal zijn beiden advocaat te Woerden. Met dank aan mrs. J.H.S. van Doesburg, J.M.H. van den Mosselaar en M. van den Oord voor commentaren op de conceptversie van dit artikel.

2 Zie ook: P.G.A. van der Sanden & A.M. Kloosterman, 'De WOZ-waarde in het WWS', WR 2016/15.

3 Stb. 2015, 290, p. 6.

4 Rb. Amsterdam 10 november 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:8330, WR 2018/32.

5 Rubriek 9.1 van onderdeel A (het waardingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt) van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

6 In r.o. 1.7 van Rb. Amsterdam 10 november 2017, WR 2018/32, is de uitspraak van de Huurcommissie geciteerd, die ten onrechte aan 167 punten een bedrag van € 821,61 koppelt. De huurovereenkomst is ingegaan op 15 juli 2016 en het dan sinds 1 juli 2016 geldende prijspeil bij 167 punten is € 826,54. Zie Bijlage I bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, zoals dat gold tot en met 30 juni 2017.

7 Ten onrechte heeft de Huurcommissie dus geoordeeld, zoals ook geciteerd in r.o. 1.7 van Rb. Amsterdam 10 november 2017, WR 2018/32, dat zij "geen uitspraak mag doen over de huurprijs". Artikel 11 lid 4, eerste volzin, UHW verplicht de Huurcommissie immers om uit te spreken dat de overeengekomen huurprijs redelijk is zodra zij oordeelt dat de woonruimtwwaardering leidt tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68.

8 Rb. Amsterdam 10 november 2017, WR 2018/32, r.o. 9.

9 Hof Amsterdam 2 december 2014, WR 2015/18, r.o. 3.4.1. Zie ook Rb. Amsterdam 11 juli 2012, WR 2013/5, r.o. 3.5, die in zijn overweging, anders dan Hof Amsterdam, het oude artikel 28 lid 1 HPW over het hoofd ziet, waarin met zoveel woorden was opgenomen dat de kantonrechter bij een verzoek tot vaststelling van de huurprijs beschikte met inachtneming van de regels die golden voor de Huurcommissie, en overigens overweegt dat ingevolge artikel 11 Wet AB de rechter altijd de wet moet toepassen en die bevoegdheid hem niet expliciet hoeft te worden gegeven, terwijl die noodzaak er ten aanzien van de Huurcommissie wel bestaat, omdat zij nu eenmaal geen rechter is.

10 Rb. Amsterdam 10 november 2017, WR 2018/32, r.o. 4.

in plaats van een WOZ-beschikking? Dat is in ieder geval staand beleid van de Huurcommissie bij specifieke gevallen als nieuwbouw en transformatie.¹¹ Enige tijd geleden speelde een soortgelijke discussie over het meetellen van energielabels die waren geregistreerd ('afgemeld') na de aanvang van de huur in de woningwaardering: dat was niet mogelijk, ook niet via artikel 5 lid 2 BHW.¹² Toepassing van dat artikel dient terughoudend te geschieden, gelet op het dwingendrechtelijke en gedetailleerde systeem van het WWS. De afwijkingmogelijkheid ziet op woonruimte met een bijzondere aard waaraan de wettelijke systematiek geen recht doet, maar kan niet worden toegepast ter herstel van een administratieve omissie.¹³ De besluitgever had 'uitzonderlijke gevallen' voor ogen.¹⁴ Toegesplitst op het WWS voor woonwagens en standplaatsen – dat veel minder gedetailleerd is – memoreerde de besluitgever dat het WWS een genormeerd stelsel is, waardoor er situaties bestaan waaraan het stelsel geen recht kan doen.¹⁵ Kortom, artikel 5 lid 2 BHW mag alleen dan worden toegepast wanneer het WWS geen recht kan of had kunnen doen aan de woningkwaliteit.

Dat brengt ons terug naar uitspraak van 10 november 2017: de verhuurder voerde aan dat hij überhaupt niet over een WOZ-beschikking kon beschikken vanwege de verbouw.¹⁶ Als dit argument juist is, had de woning volgens ons aan de hand van het ingebrachte WOZ-taxatierapport gewaardeerd kunnen worden. Het genormeerde stelsel zou in dat geval immers onvoldoende recht doen aan de daadwerkelijke kwaliteit van de woning, omdat het WWS dan uitgaat van een WOZ-beschikking die er redelijkerwijs niet kon zijn. Maar voerde de verhuurder wel met recht aan dat hij geen WOZ-beschikking verkregen zou kunnen hebben? Artikel 5 lid 2 BHW is zoals gezegd niet bedoeld voor correctie van een administratieve omissie.

4. De WOZ-beschikking: waardepeildatum en toestandspeildatum

De gemeente stelt voor ieder kalenderjaar ambtshalve bij beschikking een WOZ-waarde vast (artikel 22 Wet WOZ). Die beschikking wordt binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar genomen (artikel 24 lid 1 Wet WOZ). De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar (artikel 18 lid 2 Wet WOZ).

11 Huurcommissie, *Beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte, versie juni 2017*, p. 47.

12 Rb. Amsterdam 20 juli 2015, *WR 2016/31*, r.o. 11 en 12; Rb. Amsterdam 27 februari 2014, *WR 2014/78*, r.o. 20 en 21, m.nt. mr. H.M. Hielkema (1) en mr. P.G.A. van der Sanden (2) en Rb. Amsterdam 4 maart 2014, *WR 2014/108*, r.o. 13 en 14, m.nt. mr. P.G.A. van der Sanden. Anders: Rb. Limburg 23 juli 2014, *WR 2015/141*, r.o. 4.8, m.nt. mr. P.G.A. van der Sanden. Thans is die kwestie niet meer actueel, omdat het huidige WWS uitgaat van energie-indices in plaats van energielabels en vastgestelde energie-indices wel meetellen, ook als die niet zijn geregistreerd voor het sluiten van de huurovereenkomst: Rb. Noord-Nederland 10 augustus 2016, *WR 2016/131*, r.o. 15 t/m 19; Rb. Amsterdam 14 november 2016, *WR 2017/41*, r.o. 6, 7 en 8; Rb. Amsterdam 24 april 2017, *WR 2018/33*, r.o. 12.

13 Rb. Amsterdam 20 juli 2015, *WR 2016/31*, r.o. 12.

14 *Stb.* 1979, 216, p. 19.

15 *Stb.* 1994, 306, p. 13.

16 Rb. Amsterdam 10 november 2017, *WR 2018/32*, r.o. 8.

Normaliter wordt de waarde van de zaak bepaald naar de waarde die het op de waardepeildatum heeft, waarbij de maatstaf is de staat waarin de zaak op de waardepeildatum verkeert (artikel 18 lid 1 Wet WOZ). Hoe krijgt de waardeverandering ten gevolge van (bijvoorbeeld) bouw, verbouw of splitsing tussen de waardepeildatum en het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld zijn weerslag in de WOZ-beschikking? De WOZ-waarde van de zaak wordt dan bepaald aan de hand van *de staat die de zaak heeft op 1 januari van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld* – de toestandspeildatum – en (fictief) berekend naar *de waarde op de waardepeildatum* (artikel 18 lid 3 Wet WOZ).

De verhuurder voerde blijkens de uitspraak van 10 november 2017 aan dat het gehuurde door verbouwing pas sinds 2 mei 2016 een zelfstandige woning is, omdat de gemeente per die datum een omgevingsvergunning met huisnummerbeschikking had verleend.¹⁷ Meer details over de feiten van de verbouwing kennen we niet. Wij aanschouwen drie mogelijke situaties, toegespitst op die casus, waarin de huur is ingegaan op 15 juli 2016.

Situatie 1

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

Situatie 2

Stel dat de woning op 1 januari 2016 nog 'een gebouwd eigendom in aanbouw' was als bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ.¹⁸ In de door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking wordt dan uitgegaan van de grondwaarde en de bouwkosten ('geobjectiveerde stichtingskosten'). De bouwkosten worden in de waardevaststelling voor de WOZ-beschikking vermenigvuldigd met het voortgangspercentage van de bouw. In het kader van de woningwaardering worden de grondwaarde en de bouwkosten één op één overgenomen; de vermenigvuldiging met het voortgangspercentage blijft achterwege bij het waarderen van de woning. Men berekent de WOZ-waarde van een 'gebouwd eigendom in aanbouw' – in dit geval de woning – als ware de bouw voltooid, zo blijkt uit de toelichting op het WWS.¹⁹ Het WWS conver-

17 Rb. Amsterdam 10 november 2017, *WR 2018/31*, r.o. 4.

18 Artikel 17 lid 4, tweede volzin, Wet WOZ: onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.

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

teert in een dergelijke situatie dus de WOZ-waarde van de beschikking naar een waarde die representatief is voor een voltooide woning.

Situatie 3

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

De verhuurder in de besproken casus lijkt de derde situatie te hebben aangevoerd met als argument dat de omgevingsvergunning pas op 2 mei 2016 is afgegeven, maar echt duidelijk over de feiten van de verbouwing is de uitspraak van 10 november 2017 niet.

Op grond van artikel 28 lid 1 Wet WOZ had de verhuurder (die blijkens de uitspraak niet de eigenaar was) mogelijk een WOZ-beschikking kunnen aanvragen die in de plaats zou treden van de ambtshalve door de gemeente afgegeven WOZ-beschikking. Was dat een oplossing geweest, bijvoorbeeld als de verhuurder die had aangevraagd op een datum gelegen tussen 2 mei 2016 en 15 juli 2016? Neen. Al aangenomen dat een WOZ-beschikking op aanvraag door de gemeenteambtenaar zou worden afgegeven op de voet van artikel 28 lid 1 Wet WOZ verandert dat niets aan de waardepeildatum en de toestandspeldatum van de WOZ-beschikking. Die blijven, ingevolge artikel 18 leden 2 en 3 Wet WOZ, liggen op 1 januari 2015 respectievelijk 1 januari 2016, waardoor een verbouwing die na 1 januari 2016 plaatsvindt pas weerslag krijgt in de WOZ-beschikking van 2017.

Voor een woning die pas na 1 januari 2016 wordt gebouwd kan dus pas voor het eerst een WOZ-waarde worden bepaald in 2017. Het WWS houdt daarmee geen rekening. Dit is een hiaat in het WWS dat naar onze mening met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW kan worden gecorrigeerd.

5. Renovatiepunten in het WWS

Stel dat het om een renovatie van een bestaande woning gaat. Ook dan houdt het WWS rekening – zij het gefixeerd – met het feit dat de geldende WOZ-waarde uit de laatstelijk afgegeven WOZ-beschikking achterblijft bij de reële waarde. De woning krijgt voor iedere € 1000 die aan de renovatie is gespendeerd 0,2 punt, mits voor minimaal € 10.000 is gerenoveerd. Deze 'bijtelling' op de huurprijs is tijdelijk en duurt vijf jaar. De renovatiefactor is sinds 1 oktober

2016 opgenomen in het WWS.²⁰ Daardoor bestaat blijkens de nota van toelichting geen grond meer om in het geval van renovatie de woning hoger te waarderen met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW.²¹ Dit bevestigt eens te meer ons hiervoor geschetste standpunt dat zodra het WWS reeds rekening houdt met een bepaalde kwaliteitsfactor het niet (langer) aan de Huurcommissie of de rechter is om met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW die kwaliteitsfactor te (her)waarderen.

6. De regeling in de praktijk

In de zaak die leidde tot uitspraak van 10 november 2017 is keldering van de huurprijs van € 1150 naar € 511,19 het gevolg, omdat door de waardering van de rechter aan de hand van de fictieve WOZ-minimumwaarde de woning niet meer in de geliberaliseerde, maar in de gereguleerde sector valt. De praktische uitvoering van wat volgens ons geldend recht is, vergt nogal wat administratieve kunde en specialisme van een verhuurder (en andere betrokkenen). Deze taaie materie doorgronden is behoorlijk lastig voor een (juridische) leek. Opmerkelijk is dan ook dat met de invoering van de WOZ-waarde in het WWS juist een eenvoudiger stelsel werd beoogd.²² Doordat het verschil tussen de fictieve minimumwaarde van het WWS en de reële waarde vaak groot is, heeft de waardering vaak grote gevolgen voor de huurprijs, zoals in de uitspraak van 10 november 2017. Gebiedt een onwelgevallige (systematische) uitkomst niet dat de kantonrechter uit redelijkheidsoogpunt gebruikmaakt van zijn afwijkingsbevoegdheid teneinde de woning lager of hoger te waarderen?

Vooropstaat dat het een (bewuste) keuze is geweest van de wetgever en de besluitgever om het huurprijzenrecht zo gedetailleerd te willen vaststellen. Met de invoering van de WOZ-waarde in het WWS waren dit soort moeilijkheden niet onvoorzienbaar, omdat toen onder ogen moet zijn gezien dat de waardepeildatum van de WOZ-waarde minimaal een jaar in het verleden ligt (en dat de toestandspeldatum ook in het verleden ligt, zij het recenter). Daarbij dient een rechter, wanneer een dergelijk gedetailleerd systeem in het leven is geroepen, prudent om te gaan met afwijkingsbevoegdheden om ondergraving van dat systeem te voorkomen. Verhuurder en huurder zijn aan elkaar gebonden uit hoofde van de huurovereenkomst. Wanneer artikel 5 lid 2 BHW zich niet voor toepassing leent en tegelijkertijd de systematische uitkomst van de letter der wet de kantonrechter in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* voorkomt, kan hij die letter altijd buiten toepassing laten (artikel 6:2 lid 2 en artikel 6:248 lid 2 BW). Een dergelijk oordeel volgt dan echter uit de gegeven omstandigheden en de onaanvaardbaarheid, maar niet uit de aard van de woonruimte.

²⁰ Stb. 2016, 344.

²¹ Stb. 2016, 344, p. 10 (zie ook p. 7, alwaar expliciet staat dat de Huurcommissie voordien die bevoegdheid wel had).

²² Stb. 2015, 290, p. 6.

7. De WOZ-waarde in andere huurprijzaken

Op 17 november 2017 – een week na de hiervoor geanalyseerde uitspraak – kwam een andere Amsterdamse kantonrechter tot het oordeel dat hij op grond van artikel 5 lid 2 BHW de woning hoger kon waarderen dan mogelijk was op basis van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde.²³ Wat was hier het geval? De verhuurder had de woning gerenoveerd: er werd verbouwd door een bovenliggende zolderverdieping bij de onderliggende woning te betrekken. Ook uit deze uitspraak volgen weinig feiten over de tijdstippen van de renovatie; er wordt gesproken over de periode 2014-2015 en afronding in 2015.²⁴ De WOZ-waarde van de woning was op de waardepeildatum van 1 januari 2014 ingevolge afspraken tussen de gemeente Amsterdam en lokale woningcorporaties met 30% verminderd ten gevolge van die renovatie.²⁵ Daardoor sloot, aldus de verhuurder, de WOZ-waarde niet aan bij de daadwerkelijke kwaliteit van de woning die voor de aanvang van de huur (4 december 2015) was gerenoveerd. De kantonrechter stelde daarom de WOZ-waarde in het kader van de woningwaardering vast zonder die korting van 30% met toepassing van artikel 5 lid 2 BHW.²⁶

Uit de feiten van die uitspraak volgt niet of voor de verbouwing een omgevingsvergunning is afgegeven. Als dat wel het geval is, was de woning dus op 1 januari 2015 een ‘gebouwd eigendom in aanbouw’ (zoals bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ), want de verbouwing bestreek de periode 2014/2015. Ingevolge artikel 18 lid 3 Wet WOZ is de *toestandspeldatum* voor de WOZ-beschikking in deze casus 1 januari 2015. In het kader van de woningwaardering wordt bij een ‘gebouwd eigendom in aanbouw’ niet de WOZ-waarde uit de beschikking gevolgd, die gebaseerd is op grondwaarde en bouwkosten vermenigvuldigd met het voortgangpercentage, maar de waarde als ware de bouw voltooid, dus met weglating van vermenigvuldiging met het voortgangpercentage. Dit betreft dus ‘situatie 2’ zoals wij die hiervoor beschreven. In het kader van de woningwaardering voor de per 4 december 2015 verhuurde woning was het dus wel mogelijk geweest om een representatieve waarde te nemen, voortkomend uit de data van de WOZ-beschikking. De afspraken met gemeente over waardevermindering met 30% doen er dan eigenlijk niet toe.

De kantonrechter wees daarnaast de vordering tot aanvullende toekenning van renovatiepunten af, omdat die kwaliteitsfactor pas sinds 1 oktober 2016 in het WWS is verdisconteerd en de minister uitdrukkelijk op Kamervragen zou hebben geantwoord dat de regeling niet met terugwer-

kende kracht zou worden ingevoerd.²⁷ Dat is echter onjuist. De minister antwoordde namelijk:²⁸

“Inzake de punten in het geval van renovatie gaat het niet zozeer om terugwerkende kracht maar wel om een verduidelijking voor situaties die ook onder het thans geldende WWS aan de orde zouden kunnen zijn, en ook nu tot extra punten zouden kunnen leiden. Deze extra punten vloeien echter niet direct voort uit het WWS, zodat hierover de nodige onduidelijkheid bestaat. De extra punten konden via de discretionaire bevoegdheid van de huurcommissie op grond van artikel 5 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte worden toegekend.”

Er was dus geen beletsel voor de kantonrechter om de woning via artikel 5 lid 2 BHW vanwege de renovatie hoger te waarderen op grond van de (door de verhuurder aan te tonen) gedane investering. Voor 1 oktober 2016 was het hoger waarderen van de woning na een renovatie op grond van artikel 5 lid 2 BHW de aangewezen weg. Waardering langs de maatstaf van de nieuw ingevoerde renovatierubriek lag juist voor de hand, omdat die rubriek is ingevoerd ter concretisering van de voordien bestaande, open geformuleerde afwijkingsbevoegdheid en om te beantwoorden aan het feit dat de WOZ-waarde altijd achterloopt op de reële waarde.²⁹ Mocht er geen sprake zijn van een ‘gebouwd eigendom in aanbouw’ op 1 januari 2015 in de gegeven casus, dan was het toepassen van de WOZ-waarde mét de 30% korting maar ook mét renovatiepunten systematisch bezien de beste uitkomst geweest. De renovatiepunten dienen dan ter compensatie voor het ‘achterblijven’ van de WOZ-waarde. Het uitgangspunt blijft de WOZ-waarde uit de beschikking.

In alweer een Amsterdamse zaak, ditmaal van 9 januari 2018, gaf de gemeente ook een WOZ-waarde af die met 30% was verminderd, volgend uit diezelfde afspraken tussen gemeente en lokale woningcorporaties, omdat de verhuurder *een voornemen tot renovatie* had aangekondigd.³⁰ Er was – anders dan in de zaak die leidde tot het vonnis van 17 november 2017 – nog niet daadwerkelijk gerenoveerd. De huurder stelde (op de voet van artikel 7:254 BW) aan de verhuurder een lagere huurprijs voor, met inachtneming van de lager vastgestelde WOZ-waarde. Dit voorstel van de huurder houdt stand: de rechter zag niet in waarom in het kader van de belastingheffing wel moest worden uitgegaan van een met 30% verminderde WOZ-waarde vanwege de aangekondigde renovatie, maar voor toepassing van het WWS van een hogere WOZ-waarde zou moeten worden uitgegaan. Daaraan voegde de kantonrechter toe dat uit een ophanden zijnde renovatie kan worden afgeleid dat de marktwaarde om die reden ook lager is.

Er zijn ook gevallen denkbaar waarin voor het gehuurde als zodanig überhaupt geen *afzonderlijke* WOZ-beschik-

23 Rb. Amsterdam 17 november 2017, WR 2018/34.

24 Rb. Amsterdam 17 november 2017, WR 2018/34, r.o. 1.1 en r.o. 11.

25 Protocol van 20 juni 2007 betreffende ‘samenwerkingsafspraken waardeering onroerende zaken in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken’ (zie r.o. 1.1 van de uitspraak genoemd in de vorige voetnoot).

26 Rb. Amsterdam 17 november 2017, WR 2018/34, r.o. 11.

27 Rb. Amsterdam 17 november 2017, WR 2018/34, r.o. 12.

28 *Kamerstukken II* 2015/16, 27926, 264, p. 7.

29 *Stb.* 2016, 344, p. 6-7.

30 Rb. Amsterdam 9 januari 2018, ECLI:NL:RBAMS:2018:165, WR 2018/35, r.o. 15.

king is afgegeven: er is bijvoorbeeld alleen een waardering ten aanzien van een heel complex en niet voor de daarin ieder apart verhuurde appartementen. Op grond van artikel 16 aanhef en onder c Wet WOZ is het mogelijk om een WOZ-beschikking te verkrijgen voor een gedeelte van een (on)gebouwd eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Uit de uitspraak van 21 februari 2017 van de Amsterdamse kantonrechter volgt dat indien er geen separate WOZ-beschikking ten aanzien van het gehuurde is, dat voor rekening en risico van de verhuurder dient te blijven, waarbij in het kader van het WWS niet mag worden uitgegaan van een WOZ-taxatierapport.³¹ De kantonrechter overwoog daarbij dat de huurder belang heeft bij het strikt volgen van het wettelijke systeem voor de vaststelling van de WOZ-waarde. De rechter vervolgde dat het systeem voorkomt dat de verhuurder enerzijds zijn eigenaarslasten heeft te betalen op basis van een WOZ-waarde die lager is (want het is één beschikking en hij hoeft niet te voldoen aan formele splitsingsvereisten), terwijl hij anderzijds wel een hogere huurprijs kan realiseren op basis van een WOZ-taxatie (die uitgaat van de fictieve WOZ-waarde, ware de appartementen gesplitst). Het belang van de huurder bij het volgen van de systematiek is volgens de rechter ook gegeven, omdat de huurder belanghebbende is bij de WOZ-beschikking (en daartegen bestuursrechtelijk bezwaar of beroep kan instellen). Op gelijke voet oordeelt de kantonrechter in Utrecht, maar die zet nog wel de deur op een kier: indien er geen afzonderlijke WOZ-beschikking is, ligt het op de weg van de verhuurder om een zorgvuldige berekening over te leggen (maar omdat dat in de betreffende zaak was nagelaten, ging de rechter toch uit van het minimumbedrag van het WWS).³² Weer een Amsterdamse kantonrechter op 24 april 2017, in weerwil van het vonnis van zijn ambtsgenoot van 21 februari 2017, geeft de verhuurder gedurende de procedure de gelegenheid om alsnog een WOZ-beschikking aan te vragen en bij akte in geding te brengen (en indien die beschikking niet zou kunnen worden afgegeven met terugwerkende kracht, zou een WOZ-taxatierapport in geding mogen worden gebracht).³³

8. Conclusie

Wij trekken de volgende conclusie. Ten aanzien van het bepalen van de WOZ-waarde voor de woningwaardering is het reguliere uitgangspunt dat voor aanvang van de huur een afzonderlijke WOZ-beschikking voorhanden is. Bestaat die afzonderlijke WOZ-beschikking niet, terwijl die er redelijkerwijs **wel** had kunnen zijn? Dan dient te worden uitgegaan van het fictieve minimum (van thans € 41.816).³⁴ Correctie via artikel 5 lid 2 BHW vanwege het sec ontbreken van een WOZ-beschikking zou het genormeerde en gedetailleerde WWS op onaanvaardbare wijze ondergraven,

ook al wordt daardoor allicht minder recht gedaan aan de feitelijke kwaliteit van de woning. Het WWS is immers een gedetailleerd systeem en iedere verhuurder zou, alvorens hij tot verhuur overgaat, kunnen weten dat voor een hogere maximale huurprijsgrens een afzonderlijke WOZ-beschikking benodigd is (en die desnoods kunnen aanvragen).

Als de WOZ-beschikking er echter redelijkerwijs **niet** kon zijn – wat volgens ons een uitzonderlijke situatie is – leent een dergelijk geval tussen wal-en-schip zich juist voor toepassing van artikel 5 lid 2 BHW. Het gaat immers in dat geval niet om het omzeilen van de wettelijke systematiek en het dekken van administratieve omissies, maar om het aansluiten bij de daadwerkelijke woningkwaliteit terwijl het genormeerde WWS die mogelijkheid niet biedt.

De rechter kan ten slotte de tussen contractspartijen geldende regels buiten toepassing laten als de woningwaardering in een gegeven situatie toch zou leiden tot een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid **onaanvaardbare** uitkomst (artikel 6:2 lid 2 en 6:248 lid 2 BW).

De minister heeft toegezegd de evaluatie van de introductie van de WOZ-waarde in het WWS dit jaar aan de Tweede Kamer te zenden.³⁵ Gezien de verschillen in de door ons aangehaalde rechtspraak – zelfs binnen één en dezelfde rechtbank – en gezien onze constatering dat het doel van stelselvereenvoudiging niet per se is bereikt, is het laatste woord over de materie dus nog niet gezegd en geschreven.

31 Rb. Amsterdam 21 februari 2017, WR 2018/36, r.o. 7 en 8.

32 Rb. Midden-Nederland 5 april 2017, WR 2017/142, r.o. 4.6.

33 Rb. Amsterdam 24 april 2017, WR 2018/33.

34 Per 1 juli 2018 is het fictieve minimum € 44.284 (MG-circulaire 2018-01, 'Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot en met 30 juni 2019', kenmerk 2018-0000046168, p. 6).

35 Kamerstukken II 2017/18, 34652, 25, p. 3.