

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1741

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de WOZ-beschikking voor huurders* (ingezonden 21 februari 2012).

Antwoord minister **Spies** (Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 6 maart 2012).

Vraag 1

Hoe verhoudt uw uitspraak dat huurders sinds de invoering van de extra punten in het kader van het woningwaarderingssysteem (WWS) in schaarsteregio's belanghebbend kunnen zijn bij de WOZ-waarde in het kader van de € 2900-grens per m², zich tot uw brief aan de VNG dat huurders geen WOZ-beschikking hoeven te ontvangen en niet belanghebbend zijn?^{1 2}

Antwoord 1

Huurders ontvangen op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) een WOZ-beschikking. Aangezien huurders – na het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerende-zaakbelastingen in 2006 – meestal geen belang meer hebben bij een WOZ-beschikking, heeft de VNG de gemeenten in overweging gegeven niet meer te voldoen aan deze formeel wettelijke verplichting. In de praktijk komt het er dan ook op neer dat alleen die gemeenten die gemeentelijke belastingen baseren op de WOZ-waarde een WOZ-beschikking aan huurders sturen. Nu de invoering van de extra punten in het kader van het WWS in schaarsteregio's in de meeste gevallen geen direct belang oplevert voor huurders, is met de VNG afgesproken dat gemeenten huurders niet standaard een WOZ-beschikking hoeven te sturen. Op verzoek zal een gemeente uiteraard wel een WOZ-beschikking dienen te sturen. Deze lijn is als zodanig ook op de website van de VNG geplaatst en de VNG heeft deze informatie inmiddels aangescherpt.

Vraag 2

Deelt u de mening dat uw uitspraak dat huurders belanghebbende kunnen zijn bij de WOZ-waarde, op gespannen voet staat met de Wet waardering onroerende zaken (WOZ)? Zo ja, acht u aanpassing van deze wet noodzakelijk opdat degenen met een direct fiscaal belang een beschikking kunnen ontvangen en bezwaar kunnen maken? Zo nee, waarom niet?

¹ www.eerstekamer.nl/schriftelijke_vraag/het_besluit_huurprijzen_woonruimte

² <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=110930&ch=DEF>

Antwoord 2

Nee. Huurders zijn namelijk belanghebbenden op grond van de artikelen 24, derde lid, onderdeel b, en 26 van de Wet WOZ, en kunnen daarom een beschikking ontvangen en zondig bezwaar maken. In artikel 24, derde lid, onderdeel b van de Wet WOZ is immers opgenomen dat er ook een beschikking wordt gezonden aan degene die de onroerende zaak aan het begin van het kalenderjaar gebruikt krachtens persoonlijk recht. Deze bepaling ziet toe op de positie van zittende huurders. In artikel 26 van de Wet WOZ is opgenomen, dat desgevraagd een beschikking wordt verstrekt indien iemand in de loop van het kalenderjaar de onroerende zaak gebruikt door verkrijging van een persoonlijk recht. Deze bepaling ziet dus toe op de positie van nieuwe huurders. Gezien deze twee bepalingen is aanpassing van de Wet WOZ niet nodig.

Vraag 3

Hoe gaat u ervoor zorgen dat gemeenten de WOZ-beschikking daadwerkelijk verstrekken aan huurders die een direct belang kunnen hebben bij deze beschikking ?

Antwoord 3

Met de circulaire MG 2011-03 van 10 oktober 2011 heb ik de gemeenten geïnformeerd over het belang dat huurders hebben gekregen bij een WOZ-beschikking door de invoering van de maximaal 25 extra WWS-punten. Voorts is hierover overleg gevoerd met de Waarderingskamer die het toezicht heeft op een goede uitvoering van de wet WOZ. De Waarderingskamer heeft nog eens benadrukt op haar website dat huurders een direct belang kunnen hebben bij de WOZ-beschikking en ook bezwaar kunnen maken. Zie ook het antwoord op vraag 1.

Vraag 4

Kunnen alle belanghebbenden die een WOZ-beschikking ontvangen of opvragen, daar ook in alle gevallen bezwaar tegen maken bij de betreffende gemeente?

Antwoord 4

Formeel kunnen alle belanghebbenden die een WOZ-beschikking ontvangen daartegen bezwaar maken. Huurders hebben echter in veel gevallen inhoudelijk geen belang bij een dergelijk bezwaar. De beantwoording van de vragen van de leden De Boer (GroenLinks), Ter Horst (PvdA) en Ruers (SP) (Eerste Kamer 2011–2012, aanhangsels nr. 2) gaat hierop nader in. Deze beantwoording vermeldt:

«Met het uiteindelijke Besluit, met een koppeling aan de WOZ in afgeleide vorm, heeft de huurder in het merendeel van de gevallen feitelijk geen belang meer bij de exacte WOZ-waarde. Het schaarstegebied is immers met het Besluit vastgelegd; de exacte WOZ-waarde van de woning bepaalt dus niet of de woning zich in dat schaarstegebied bevindt. Voorts is het Besluit zo vormgegeven, dat er voor de bepaling van de maximale huurprijs in elk geval kan worden uitgegaan van een bijtelling van 15 punten. Dit betekent dat bezwaar en beroep tegen de WOZ-waarde binnen het schaarstegebied uitsluitend van belang is indien dat ertoe kan leiden dat de WOZ-waarde per m² minder dan € 2900 kan gaan bedragen, én dat dat kan leiden tot een lagere huurprijs.»

Ik zal met de Woonbond bespreken, dat zij de huurders niet alleen informeren over de mogelijkheid van een bezwaar tegen een WOZ-beschikking, maar ook over het eventuele nut daarvan.

Vraag 5

Klopt het dat de gemeente Amsterdam € 25 000 incidenteel en € 80 000 structureel kwijt is aan de invoering van het nieuwe WWS?³

³ De in de collegevergadering van Amsterdam van 7 februari goedgekeurde schriftelijke vragen van mevrouw Combrink, ingediend op 23 november jl., inzake het belang voor huurders bij de WOZ-waarde (nr. 76 van het gemeenteblad).

Antwoord 5

De genoemde bedragen maken onderdeel uit van de beantwoording door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam van vragen van het gemeenteraadslid Combrink inzake de verstrekking van de WOZ-waarde aan huurders en mogelijke bezwaren daarop. In die beantwoording wordt aangegeven dat in Amsterdam op verzoek een WOZ-beschikking zal worden verstrekt aan een huurder. Het college geeft in die beantwoording tevens een prognose van de daaraan verbonden kosten, mede op basis van een door hen ingeschat aantal bezwaren van huurders. In hoeverre deze kosten daadwerkelijk worden gerealiseerd zal dus pas na enige tijd kunnen blijken.

Vraag 6

Hoe verhoudt dit zich tot de administratieve lastendruk? Kunt u de Kamer een overzicht verstrekken van de kosten en administratieve lasten van de invoering van de WWS-maatregel voor alle Nederlandse gemeenten en de rechterlijke macht?

Antwoord 6

De kosten voor de Nederlandse gemeenten verbonden aan de maximaal 25 extra WWS-punten zijn niet nader gespecificeerd maar maken reeds onderdeel uit van de kosten die het Rijk vergoedt aan de gemeenten ter uitvoering van de Wet WOZ. De Wet WOZ voorzorg immers al in het verstrekken van WOZ-beschikkingen aan huurders. Deze wettelijke verplichting is niet gewijzigd door de invoering van de maximaal 25 extra WWS-punten en kan dus ook geen aanleiding zijn de kosten die het Rijk vergoedt aan de gemeenten te verhogen.

Inzake de kosten van de rechterlijke macht speelt een rol, dat het betwisten van de WOZ-waarde voor de huurcommissie slechts van beperkt belang zal zijn. De huurcommissie kan daaraan namelijk voorbij gaan indien een andere WOZ-waarde kennelijk geen effect kan hebben op het aantal extra toe te kennen punten. De exacte WOZ-waarde is immers veelal niet van belang. Allereerst is de vraag of de woonruimte zich bevindt in het schaarstegebied. Vervolgens is uitsluitend van belang of de WOZ-waarde per m² wel of niet meer dan € 2900 per m² bedraagt, én dat effect op de hoogte van de huurprijs zou kunnen hebben. De nota van toelichting bij het betrokken besluit geeft dan ook aan, dat de uitvoeringseffecten voor de huurcommissie beperkt zullen zijn. De inschatting is hierdoor, dat ook de kosten voor de rechterlijke macht beperkt zullen zijn. Deze kosten hangen immers nauw samen met de kosten voor de huurcommissie.

Vraag 7 en 8

Deelt u de mening dat zittende huurders die door het nieuwe WWS worden getroffen, conform de wet van voor 1 oktober 2011 dienen te worden behandeld? Zo nee, waarom niet?

Wanneer komt u met een reactie op de aangeleverde gevallen van zittende huurders die door het nieuwe WWS getroffen zijn, zoals toegezegd in het dertigledendebat van 19 januari jl. over het WWS?

Antwoord 7 en 8

Eenzijds deel ik deze mening waar het gaat om hogere huren voor huurders met reeds voor 1 oktober 2011 lopende huurovereenkomsten. Zoals de nota van toelichting bij het betrokken besluit immers aangeeft kunnen de huurprijzen van deze huurovereenkomsten niet worden verhoogd op grond van de toekenning van de maximaal 25 extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging.

Anderzijds deel ik deze mening niet in de situaties waar het gaat om huurverlagingen of onderhoudsprocedures voor huurders met reeds voor 1 oktober 2011 lopende huurovereenkomsten. De genoemde gevallen, die mij recentelijk zijn aangeleverd, betreffen deze situaties. Voor de huurverlagingen geldt dat betrokken huurders tot 1 oktober 2011 de gelegenheid hadden om een lagere huur te bewerkstelligen op grond van het WWS zonder de maximaal 25 extra WWS-punten. Voor de onderhoudsprocedure geldt dat het

doel is om een verhuurder aanwezige gebreken op te laten heffen. Mij is niet gebleken, dat dit doel niet meer gerealiseerd wordt als gevolg van de maximaal 25 extra WWS-punten.

Bij het toepassen van de maximaal 25 extra WWS-punten geldt dus een onderscheid tussen enerzijds de bescherming tegen hogere huren en anderzijds de huurverlagingen of huurprijsvermindering bij onderhoudsgebreken.

Ik ben van mening dat dit onderscheid leidt tot een goede balans tussen enerzijds de aan huurders te bieden bescherming en anderzijds de gewenste verruiming in gespannen woningmarktgebieden.