

No.W08.05.0546/V

's-Gravenhage, 18 januari 2006

Bij Kabinetsmissive van 12 december 2005, no.05.004610, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2006), met nota van toelichting.

Met het ontwerpbesluit worden het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector gewijzigd waarmee uitvoering wordt gegeven aan de modernisering van het huurbeleid.

De Raad maakt naar aanleiding van het ontwerpbesluit opmerkingen met betrekking tot de waardebepaling op grond van de Wet waardering onroerende zaken. Hij is van oordeel dat het ontwerpbesluit in verband daarmee nader dient te worden overwogen.

1. Waardebepaling op grond van de Wet waardering onroerende zaken

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt zodanig gewijzigd dat de in het woningwaarderingssysteem voorkomende elementen woonvorm, woonomgeving en hinderlijke situaties worden vervangen door een waardering op basis van de WOZ-waarde. Beoogd wordt hiermee beter aan te sluiten op de consumentenvoorkeuren. Daarbij dient het nieuwe stelsel ook transparanter te zijn in die zin dat de kwaliteitsmeting van huurwoningen en koopwoningen beter op elkaar aansluiten. Door de invloed van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem ontstaat een eenduidiger beeld waar het gaat om de prijs/kwaliteitsverhouding van een woning en is bovendien sprake van een hogere actualiteitswaarde, aldus de nota van toelichting.¹ Voorts wordt in dit besluit voorgesteld dat de verhoging van de maximale huurprijsgrens met 10% alleen geldt voor woningen met een WOZ-waarde boven de grenswaarde die geldt voor de regio of gemeente waarin de woning is gelegen. Die grenswaarden per regio of gemeente zijn in een bijlage bij het besluit opgenomen. Blijkens artikel 1, eerste en derde lid, van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) geldt die wet bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen en wordt bij wet geregeld in hoeverre de op de voet van de wet vastgestelde waarde van toepassing is voor de bedoelde belastingen. Uit de parlementaire behandeling blijkt dat de wet zich uitsluitend richt op de waardering van onroerende zaken voor belastingdoeleinden.² Tijdens die behandeling is ook de relatie met het woningwaarderingssysteem aan de orde gekomen. De memorie van antwoord³ zegt daarover het volgende:

"Het woningwaarderingssysteem dat gehanteerd wordt door huurcommissies gaat uit van een geobjectiveerd stelsel van punten die de geschiktheid voor bewoning aangeven. Dit puntenstelsel heeft geen relatie met vraag- en aanbodfactoren op de markt. De zeer grote regionale verschillen in de waarde van woningen komen in dit puntenstelsel bij voorbeeld in het geheel niet tot uiting. De waardering volgens de Wet WOZ houdt juist wel rekening met de markt. Daarmee is directe aansluiting van taxatie

¹ Paragraaf 2, onder ad b, blz. 14.

² Kamerstukken II, 22885, nr. 6, blz. 7.

³ Kamerstukken II, 22885, nr. 6, blz. 8.

volgens de Wet WOZ op de beoordeling door de huurcommissie niet mogelijk." De Raad merkt, mede in het licht van het vorenstaande, het volgende op:

a. Voor het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel en bij de bepaling van de grenswaarden voor een mogelijke verhoging van de huurprijsgrens is een wettelijke grondslag noodzakelijk, nu de bestaande wetgeving inzake de WOZ-waarde zich richt op het gebruik van de WOZ-waarden voor belastingdoeleinden. Ook de verstrekking door de bevoegde ambtenaar van het waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak geschiedt slechts aan degene die kan aantonen uit hoofde van de belastingheffing te zijnen aanzien een gerechtvaardigd belang te hebben bij de verkrijging daarvan (artikel 40, eerste lid, Wet WOZ), alsmede aan de desbetreffende fiscale instanties (artikel 24, derde lid, Wet WOZ alsmede de overige bepalingen waarin naar dit artikellid wordt verwezen). Dit brengt mee dat andere instanties dan de ingevolge de WOZ aangewezen afnemers en belastingplichtigen geen toegang hebben tot WOZ-gegevens. De gegevensverstrekking ter bepaling van de WOZ-waarde van een onroerende zaak geschiedt slechts ten behoeve van bij de wet bepaalde doeleinden. De Raad heeft geconstateerd dat in het bij hem op 22 december 2005 aanhangig gemaakte voorstel van wet tot wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007)⁴ voorzien wordt in de noodzakelijke wettelijke grondslag. De Raad behoudt zich het recht voor in zijn advies over dat wetsvoorstel op dit aspect terug te komen. Voorts wijst de Raad op de noodzaak van een wettelijke grondslag op het beoogde tijdstip van inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit, te weten 1 juli 2006. De Raad adviseert daarvoor zorg te dragen.

b. Afgezien van het onder a gesignaleerde, merkt de Raad op dat in de WOZ-waarde weliswaar met de marktwaarde van woningen rekening wordt gehouden, maar dat daarmee nog niet is gezegd dat in die waarde ook de kwaliteit van een individuele woning en de omgeving waarin deze ligt, voldoende tot uitdrukking komen. De geschiktheid van de WOZ-waarde als maatstaf voor het meten van de kwaliteit van een huurwoning en de omgeving ervan verdient daarom een dragende motivering. De Raad adviseert daarin te voorzien. Het is de Raad in dit verband opgevallen dat advisering door de Waarderingskamer (artikel 4 Wet WOZ) over de vraag of de WOZ-waarde een passend instrument kan zijn bij de woningwaardering ontbreekt⁵. De Raad adviseert een dergelijk advies in te winnen.

c. Een herziening van de WOZ-waarde zou moeten doorwerken in de huurprijs. Het is de Raad niet duidelijk op welke wijze in deze doorwerking is voorzien. De Raad wijst in dit verband op artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, dat erin voorziet dat een herziening van de WOZ-waarde van een onroerende zaak haar doorwerking vindt in de belastingheffing die mede is gebaseerd op deze WOZ-waarde. De Raad adviseert in een dergelijke regeling te voorzien.

2. Tegelijkertijd is bij de Raad van State aanhangig gemaakt het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De Raad adviseert bij dit wetsvoorstel het ontwerpbesluit, de nota van toelichting, het advies van de Raad daarop en het nader rapport als bijlage op te nemen.

⁴ Zaaknummer W08.05.0582/V.

⁵ Zie artikel 4, derde lid, Wet WOZ.

3. Voor een redactionele kanttekening verwijst de Raad naar de bij het advies behorende bijlage.

De Raad van State geeft U in overweging in dezen geen besluit te nemen dan nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

De Vice-President van de Raad van State,

Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende no.W08.05.0546/V met een redactionele kanttekening die de Raad in overweging geeft.

- Artikel 12, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte (Artikel I, onderdeel A) zodanig formuleren dat duidelijker tot uitdrukking komt dat het onafgebroken voortduren van het recht op huurtoeslag gekoppeld is aan de woning en niet aan de huurder (toelichting op dit artikel: aan de zittende of een direct opvolgende huurder). Voorts omwille van de leesbaarheid het artikellid onderverdelen in verschillende zinnen.