

Van : *Adviescommissie Wetgeving Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten*

Datum : 19 november 2014

Betreft ***Voorhang voorstel tot wijziging Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met de introductie van de waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken) – 17 oktober 2014, kamerstuk 27 926 nr 234***

CONCLUSIE

Met de invoering van de WOZ-waarde als belangrijke component van de maximale huurprijsgrens zal een kluwen van meerdere en langdurige procedures ontstaan. Dit is ongewenst in een systeem waar sinds jaar en dag is uitgegaan van een snelle, eenvoudige en laagdrempelige huurprijsvaststellingsprocedure.

De scepsis van deze Adviescommissie tegen de invoering van de WOZ-waarde in de maximale huurprijsgrens is het effect van de koppeling van verschillende rechtsgangen voordat de huurprijs definitief kan worden vastgesteld. Dit zal leiden tot langdurige en ingewikkelde, en dus kostbare geschillen. Dit is ongewenst in een tijd waarin juist wordt gestreefd naar eenvoudigere, goedkopere en snellere procedures. Dat is nadelig voor huurders en verhuurders.

SAMENVATTING

Indien de berekening van de maximale huurprijs afhankelijk wordt van de WOZ-waarde van de verhuurde woning, wordt de huurder belanghebbende bij de bepaling van die waarde. Bij een geschil over de hoogte van de huurprijs zal er een apart geschil over de hoogte van de WOZ-waarde kunnen volgen.

De huidige geschillenregeling bij de huurcommissie en in hoogste instantie bij de kantonrechter is laagdrempelig en relatief snel. Geschillen over de WOZ-waarde moeten daarentegen apart worden beslecht bij een andere rechter, de belastingrechter (en bovendien in vier instanties: bezwaar bij B&W, beroep bij rechtbank, hof, Hoge Raad). Met name in procedures waar het gaat om de vraag of de huur al dan niet is geliberaliseerd, zal dit leiden tot een toename van het aantal te voeren procedures over de WOZ-waarde. De huurprijsprocedure zal daardoor worden vertraagd. Doordat de WOZ-waarde jaarlijks kan wijzigen, kan deze kluwen van procedures ook nog eens jaarlijks herhaald worden.

Voorstel

Mogelijk biedt het enig (beperkt) soelaas om gebruik te maken van (veelal) reeds onaantastbare WOZ-beschikkingen van twee jaar voor de huurprijsbepaling.

Toelichting

Op grond van het Ontwerp Besluit (onderdeel B, wijziging Bijlage I, onderdeel A van het Bhpw) zal de bepaling van de maximale huurprijsgrens voor een aanmerkelijk deel (gemiddeld 25%) afhankelijk worden van de WOZ-waarde van de verhuurde woning.

Het onbedoelde neveneffect van deze directe koppeling is een mogelijke stapeling van gerechtelijke procedures. In het huidige stelsel (onderafdeling 7.4.5.1 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) is voorzien in een laagdrempelig systeem waarin de

huurcommissie geschillen beslecht. Een partij die het niet eens is met de uitspraak van de huurcommissie kan zich tot de kantonrechter wenden die de huurprijs definitief vaststelt. Hoger beroep tegen de uitspraak van de kantonrechter is niet mogelijk. Beide partijen weten relatief snel waar zij aan toe zijn en het rechtssysteem wordt niet zwaar belast.

Dat verandert als de WOZ-waarde onderdeel wordt van de maximale huurprijsgrens. Verhuurder en huurder zijn direct belanghebbende bij een WOZ-beschikking en kunnen bezwaar en beroep aantekenen om een hogere of lagere huurprijs te bewerkstelligen.

Met name in die situaties waarin de maximale huurprijsgrens in de buurt van de liberalisatiegrens komt is het belang voor zowel huurder als verhuurder zeer groot. De WOZ-waarde kan dan immers bepalen of huurprijsbescherming wel of niet van toepassing is. Het kan gaan om verschillen van vele honderden euro's per maand tussen de overeengekomen huurprijs en de maximale huurprijsgrens.

Tegen een WOZ-beschikking kan bezwaar worden aangetekend. Daarna is beroep mogelijk bij de sector bestuursrecht van de rechtbank, daarna hoger beroep bij het Gerechtshof en tenslotte nog cassatie bij de Hoge Raad. Nu de huurder door de koppeling van de maximale huurprijsgrens direct belanghebbende wordt bij de vaststelling van de WOZ-waarde staan deze wegen ook open voor de huurder.

Indien huurder of verhuurder een bezwaar of beroep tegen de WOZ-beschikking hebben ingediend, zal de huurcommissie of kantonrechter de procedure tot toetsing of wijziging van de huurprijs veelal aan moeten houden en op de definitieve uitspraak ter zake de WOZ-waarde moeten wachten.

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

Dit effect is regelrecht in strijd met een van de doelstellingen van de overheid om, bijvoorbeeld met het project KEI, procedures te vereenvoudigen en te versnellen. En met de wetswijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ingevoerd per 1 juli 2014 (Staatsblad 2014, 205: art III, inhoudende een wijziging van de Algemene Wet bestuursrecht, bijlage 2, hoofdstuk 1, art.1), waarmee de uitspraak Huurcommissie met betrekking tot de leges op de negatieve lijst is geplaatst en waardoor de bestuurlijke rechtsgang is afgesneden juist ter voorkoming van extra werk.

De te verwachten aanhouding van de procedure bij de huurcommissie betreft niet zomaar een aanhouding. De procedure over de WOZ-waarde kan een langdurig karakter hebben. Dit belemmert de laagdrempelige geschillenbeslechting via de huurcommissie. Omdat de WOZ-waarde elk jaar opnieuw wordt vastgesteld, zal bezwaar elk jaar opnieuw worden aangetekend, terwijl de procedure ter zake het voorafgaande jaar nog loopt. Vervolgens zal tegen elke jaarlijks voorgestelde huurverhoging telkens opnieuw bezwaar volgen. Dit leidt tot een kluwen van procedures die een zware en -zeker in deze tijden van vereenvoudiging, versnelling en bezuiniging- ongewenste wissel trekt op partijen en de betrokken instanties.

Maar zelfs nadat de huurcommissie en kantonrechter eindelijk hebben beslist over de huurprijs over een bepaald jaar, ligt er een nieuw conflict op de loer, indien de WOZ-waarde over het daaropvolgende jaar wordt verlaagd. Immers, de huurprijs in de gereguleerde sector kan op

voorstel van de huurder in één stap worden verlaagd tot de nieuwe lagere huurprijsgrens. Huurders kunnen en zullen dan (opnieuw) het initiatief nemen tot verlaging van de huurprijs, hetgeen tot hernieuwde procedures bij huurcommissie en belastingrechter zal leiden.

Neveneffect

De wetgever zal zich (opnieuw) rekenschap moeten geven dat de huidige wettelijke regeling inhoudt dat een huurprijs wel in één stap kan worden verlaagd tot de maximale huurprijsgrens, maar dat een verhuurder een eenmaal verlaagde huurprijs vrijwel niet kan verhogen. Deze regel geldt ook in het geval de huurprijs in een bepaald jaar wordt verlaagd op grond van een lagere WOZ-waarde en in het jaar daarop weer wordt verhoogd. Dit zal een dempend effect hebben op het huurprijsniveau in het algemeen.

Toelichting voorstel

Verlichting van deze voorziene problemen is misschien mogelijk indien wordt besloten niet uit te gaan van de meest recente WOZ-waarde, maar van die van twee jaar voorafgaande aan het huurprijswijzigingsvoorstel (T-2). Ook in andere regelingen wordt hier gebruik van gemaakt, bijvoorbeeld bij de inkomensafhankelijke huurverhoging en de bepaling van het inkomen en vermogen bij de Wet op de rechtsbijstand. Nog steeds zijn huurder en verhuurder belanghebbenden en hebben zij de mogelijkheid bezwaar en beroep aan te tekenen tegen een latere WOZ-beschikking, maar op de dan al lopende huurprijsprocedures heeft dat dan geen invloed. Op de erop volgende huurprijsprocedure echter wel, zodat het voorziene probleem op deze wijze nauwelijks wordt opgelost.