

276. Wijzigingen in het WWS en de afwijkingsbevoegdheid van de huurcommissie

MR. E.M. DE BIE

Het Woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel het puntensysteem genoemd, bepaalt wat de maximale huurprijs van een niet-geliberaliseerde huurwoning mag zijn. Er is sprake van een niet-geliberaliseerde woning als de (kale) huurprijs bij het aangaan van de overeenkomst onder de liberalisatiegrens van € 710,68 ligt.¹ Er worden punten toegekend voor bijvoorbeeld de oppervlakte, het aantal kamers en energiezuinigheid. Hoe meer punten, hoe hoger de waardering en de maximale huur.

Op 1 oktober 2015 is het gewijzigde WWS in werking getreden voor wat betreft de berekening van de huurprijs van zelfstandige woningen.² Het doel van de aanpassing van het WWS is om een sterkere relatie te leggen tussen enerzijds de huurprijs van een huurwoning en anderzijds de kwaliteit én de marktwaarde ervan. Achterliggend doel is dat de werking van de woningmarkt verbetert, onder meer door investeringen in vastgoed aantrekkelijker te maken.

In dit artikel komen de ‘oude’ en ‘nieuwe’ WWS-onderdelen aan bod en wordt aandacht besteed aan de bevoegdheid van de huurcommissie om af te wijken van de vaste onderdelen van het WWS – een bevoegdheid waarvan in de praktijk zelden gebruik wordt gemaakt.

Oude en nieuwe WWS-onderdelen

In bijlage I A van het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW) is het WWS neergelegd. Het oude WWS bestond uit de volgende onderdelen:

1. oppervlakte van vertrekken;
2. oppervlakte overige ruimten;
3. verwarming;
4. energieprestatie;
5. keuken;
6. sanitair;
7. woonvoorzieningen voor gehandicapten;
8. privé buitenruimten;
9. woonvorm;
10. woonomgeving;

11. hinderlijke situaties;
12. bijzondere voorzieningen;
13. punten voor schaarstegebieden;
14. beschermd monument.

Per 1 oktober 2015 zijn de onderdelen 9, 10, 11 en 13 komen te vervallen. Een korte toelichting:

- Woonomgeving: het ging hierbij om een waardering van voorzieningen in de omgeving, zoals de aanwezigheid van groenvoorzieningen, speelgelegenheden, parkeergelegenheden, scholen, winkels en openbaar vervoer.
- Hinderlijke situaties: daaronder werd begrepen geluidsoverlast, verval van de buurt, stadsvernieuwingsactiviteiten en buurt- en bodemverontreiniging.
- Woonvorm: dit had betrekking op de soort woning, te weten een vrijstaande woning, een tussenwoning of een appartement.
- Donnerpunten/schaarstepunten: woningen in schaarsgebieden konden 15 of 25 extra punten krijgen.

Het WWS bestaat vanaf 1 oktober 2015 uit de volgende onderdelen:

1. oppervlakte van vertrekken;
2. oppervlakte overige ruimten;
3. verwarming;
4. energieprestatie;

1 Huurovereenkomsten aangegaan vóór 1 juli 1994 zijn niet-geliberaliseerd, tenzij het een woning betreft die na 1989 tot stand is gekomen – artikel 7:247 BW.

2 de woningwaardering van onzelfstandige woonruimten (zoals studentkamers) is al sinds 1979 ongewijzigd.

5. keuken;
6. sanitair;
7. woonvoorzieningen voor gehandicapten;
8. privé buitenruimten;
9. punten voor de WOZ-waarde;
10. bijzondere voorzieningen;
11. beschermd monument.

WOZ-waarde

De belangrijkste wijziging in het nieuwe WWS is zonder twijfel dat de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van de woningwaardering (onderdeel 9). De berekening van de WOZ-waarde berust op twee pijlers:

- 1 punt wordt toegekend voor iedere € 7.900 van de WOZ-waarde van de woning. Als een woning een WOZ-waarde heeft van € 182.000 zijn dat dus $182.000/7900 = 23$ punten.
- De WOZ-waarde moet vervolgens gedeeld worden door het aantal vierkante meters en die uitkomst moet gedeeld worden door € 120. Indien de woning 75m² meet, levert dat op: $182.000 / 75 = € 2.426,60$ en $€ 2.426,60 / € 120 = 20,2$ punten.

Het totaal aantal punten voor de WOZ-waarde is in dit voorbeeld dus $23 + 20,2 = 43,2$. De kengetallen (€ 7.900 en € 120) zullen jaarlijks worden aangepast aan de hand van de algemene wijziging van de WOZ-waarde en zullen telkens op 1 juli opnieuw worden vastgesteld.³

Het is de bedoeling dat de WOZ-waarde ongeveer 25% van de maximale huurprijs zal bepalen. Om dat te bewerkstelligen zijn de maximale huurprijzen door invoering van het nieuwe WWS eenmalig met 3,8% verlaagd.⁴ Dat betekent dat er meer punten nodig zijn om de liberalisatiegrens, die op dit moment en de komende drie jaren op € 710,68 ligt, te bereiken. Met in achtname van de inflatie van 1% is dat op dit moment 146 punten,⁵ waar dat voor 1 oktober 2015 141 punten waren.

Er is een aantal uitgangspunten bij het berekenen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde. Allereerst geldt dat de minimale WOZ-waarde waarmee wordt gerekend € 40.000 is. Deze waarde geldt dus ook als de WOZ-waarde van de woning onder dit bedrag ligt. Ten tweede wordt bij nieuwbouw uitgegaan van de waarde die kan worden vastgesteld na oplevering op grond van het taxatieverslag van de gemeente. Tot slot geldt dat aan nieuwbouwwoningen, op te leveren in de jaren 2015 t/m 2019 en die voor de onderdelen 1 t/m 8 van het nieuwe WWS⁶ minimaal 110 punten hebben, voor de WOZ-waarde minimaal 40

punten worden toegekend.⁷ Met dit totale puntental kan de verhuurder er in alle gevallen voor kiezen die woningen aan te bieden met een geliberaliseerde huurprijs.⁸

Zorgwoning

Verder is in het nieuwe WWS het begrip 'serviceflatwoning' vervangen door het begrip 'zorgwoning'. De zorgwoning krijgt, net als de serviceflatwoning, 35%

De belangrijkste wijziging in het nieuwe WWS is zonder twijfel dat de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van de woningwaardering.

toeslag op de punten. De achtergrond van de toeslag bij dergelijke woningen is dat deze woningen doorgaans een geringe oppervlakte hebben en daardoor een gering aantal WWS-punten, zodat, gelet op de hogere investeringen en kosten, de huurprijs te laag uitvalt.

De voorwaarden voor een 'serviceflatwoning' bleken gedateerd te zijn en niet te voldoen aan de eisen van de huidige praktijk. Zo was een voorwaarde de aanwezigheid van een logeerkamer terwijl deze in de praktijk niet of nauwelijks meer werd gebruikt. Dit leidde ertoe dat een ruimte nodeloos werd ingericht voor gebruik als logeerkamer. Ook was er de voorwaarde dat maaltijden vanwege de verhuurder werden verzorgd.

Er is sprake van een 'zorgwoning' bij een in een woongebouw gelegen zelfstandige woonruimte, geschikt voor mensen met een fysieke beperking. Dat laatste komt tot uiting in een drempelloze toegang en doorgankelijkheid.⁹

Evenals voorheen het geval was, kan de toeslag van 35% alleen worden toegekend bij complexen waar ook gemeenschappelijke ruimten zijn, die zijn ingericht en gebruikt kunnen worden voor het nuttigen van maaltijden en recreatie.

Gevolgen nieuwe WWS

Een gevolg van de omstandigheid dat de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van het WWS, is dat de puntenwaarde en dus de maximale huurprijs van veel woningen elk jaar wijzigen. Dat komt omdat de WOZ-waarde voortdurend aan wijziging onderhevig is. Daalt de WOZ-waarde, dan daalt ook de maximale huurprijs. Als de maximaal toegestane huurprijs van een woning onder de prijs zakt die huurder betaalt, dan kan de huurder huurverlaging vragen (mits de huurovereenkomst niet-geliberaliseerd is). Andersom kan de verhuurder echter geen (extra)

³ Besluit huurprijzen woonruimte Bijlage I.A onder punt 9.

⁴ Circulaire 14 juli 2015, Aanpassen woningwaarderingstelsel Ministerie van Buitenlandse Zaken.

⁵ Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte Bijlage I.

⁶ Onderdelen 1 t/m 8 zijn alle onderdelen, uitgezonderd de punten voor WOZ-waarde, bijzondere voorzieningen en monumentenpunten.

⁷ Besluit huurprijzen woonruimte Bijlage I.A onder punt 9.

⁸ Brief 21 november 2015 Minister Blok, antwoorden op vragen over nieuwe WWS.

⁹ Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I.A toelichting onder 12.

huurverhoging bewerkstelligen als de maximale huurprijs stijgt.

Nu de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van het WWS, zijn niet alleen eigenaren/verhuurders belanghebbenden bij een WOZ-beschikking, maar ook huurders. De huurder kan dan ook als belanghebbende bezwaar aantekenen tegen de WOZ-beschikking.¹⁰ Om de huurder deze mogelijkheid

In het beleid van de huurcommissie, dat geldt vanaf 1 oktober 2015, staat ten aanzien van artikel 5 lid 2 BHW dat de huurcommissie regelmatig wordt geconfronteerd met moderne voorzieningen in woningen die niet zijn opgenomen in het WWS. De huurcommissie noemt als enige voorbeeld 'huistelefoon met video' en kent daar 0,25 punten aan toe. Verder gaat de huurcommissie er niet op in.¹³

De huurcommissie maakt van de haar in artikel 5 lid 2 BHW gegeven afwijkingsbevoegdheid zelden gebruik.

te geven, heeft de Waarderingskamer bepaald dat huurders ook een WOZ-beschikking moeten krijgen.¹¹ Op grond van artikel 24 van de wet WOZ moet dat in de eerste acht weken van het kalenderjaar geschieden. Hierdoor geldt ook dat, bij beoordeling van een bezwaar van de ene belanghebbende, zeg de verhuurder, de gemeente ook rekening moet houden met de belangen van de andere belanghebbende, de huurder. Het is de vraag op welk moment de huurder huurverlaging kan vorderen als de WOZ-waarde is gedaald. Daarover is niets geregeld in het BHW. Het is verdedigbaar dat dat pas kan als de WOZ-beschikking onherroepelijk is.

Het nieuwe WWS kan invloed hebben op de vraag of een woning geliberaliseerd kan worden verhuurd. Dat gaat alleen op voor nieuwe verhuringen (na 1 oktober 2015), waarbij de maximale huurprijs die dan geldt, bepaalt of de woning geliberaliseerd kan worden verhuurd. Voor lopende huurovereenkomsten van vóór 1 oktober 2015, is dat niet het geval, aangezien op grond van artikel 7:247 BW de situatie bij aanvang van de bewoning leidend is. Gedurende de huurperiode kan de huurovereenkomst dus niet wijzigen van geliberaliseerd naar niet-geliberaliseerd en andersom.

Besluit huurprijzen woonruimte (BHW)

Artikel 5 lid 2 BHW voorziet in de mogelijkheid voor de huurcommissie om, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van de woonruimte te beoordelen in afwijking van het WWS. Het kan daarbij gaan om zeer kleine, maar luxe appartementen, in welk geval de woningkwaliteit in afwijking van het woningwaarderingstelsel 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 zowel afwijkingen naar boven als beneden plaatsvinden.¹²

Recente afwijking huurcommissie

De huurcommissie maakt van de haar in artikel 5 lid 2 BHW gegeven bevoegdheid zelden gebruik. Daarom is een uitspraak van de huurcommissie van 28 april 2015 het vermelden waard.¹⁴ Het ging om het volgende.

Een huurder van onzelfstandige woonruimte had aan de huurcommissie verzocht de redelijkheid van de met de verhuurder overeengekomen huurprijs te toetsen (artikel 7:249 BW). In de uitspraak staat dat de huurder tijdens de mondelinge behandeling heeft verklaard het eens te zijn met de puntentelling van 118 punten. De huurder woont op studentencampus Nyenrode. Hij heeft aangevoerd geen keuken te hebben, maar gebruik te maken van een restaurant waar voor ongeveer € 5 een maaltijd kan worden gegeten. Ook bevinden zich in het complex kennelijk een computerruimte, fietsenstalling, bibliotheek en fitnesscentrum.

De verhuurder pleit ervoor de vele extra faciliteiten mee te wegen bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs en beroept zich op artikel 5 lid 2 BHW. De verhuurder stelt dat waar de woning staat mede bepalend is voor de waarde van de geleverde woondiensten en dat de woning gelegen is op een mooie locatie, namelijk een uniek historisch landgoed. De standaard woningwaardering doet geen recht aan de situatie, aldus de verhuurder.

De huurcommissie volgt de verhuurder hierin en oordeelt dat sprake is van een unieke situatie waaraan de woningwaardering van onzelfstandige woonruimte in dit geval geen of onvoldoende recht doet. Dit komt omdat de woningwaardering van onzelfstandige woonruimten sinds 1979 niet is aangepast, aldus de huurcommissie. De huurcommissie gaat niet over tot het toekennen van punten aan extra faciliteiten als fietsenstalling, computer- en fitnessruimte of de levering van maaltijden, omdat de strekking van het BHW daartoe geen ruimte biedt. De verhuurder kan volgens de huurcommissie bijvoorbeeld voor het gebruik van de faciliteiten een aparte vergoeding vragen. Wél acht de huurcommissie het redelijk om aan de bijzondere locatie extra punten toe te kennen. Kasteel Nyenrode en het bijbehorende landgoed is een Rijksmonument. De huurcommissie zoekt aansluiting

10 Circulaire aanpassingen woningwaarderingstelsel, Ministerie van Buitenlandse Zaken, 14 juli 2014.

11 Brief Waarderingskamer aan minister Blok 25 november 2014.

12 H.M. Hielkema (2011), groene serie, afwijkingsbevoegdheid art. 5 lid 2 BHW.

13 Handleiding behorende bij het waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte (geldend vanaf 1 oktober 2015) versie 1 oktober 2015.

14 Huurcommissie 28 april 2015, ZKN-2014-009279.

bij de regeling voor Rijksmonumenten en hanteert een bijtelling van 50 punten. Het puntenaantal wordt daarmee vastgesteld op $118 + 50 = 168$ punten. Er was een huurprijs van € 357 overeengekomen. Een redelijke huurprijs is volgens de huurcommissie € 338,23 per maand. Hiermee werd ondanks de toepassing van artikel 5 lid 2 BHW een huurprijsverlaging bewerkstelligd door de huurder.

Jurisprudentie artikel 5 lid 2 BHW

Uitspraken waar artikel 5 lid 2 BHW aan de orde is, zijn dun gezaaid. Ter illustratie uitspraken van de kantonrechters Amsterdam en Heerlen uit 1993, en een uitspraak van het Gerechtshof Den Haag uit 2003.

In de zaak voor de kantonrechter Amsterdam verzocht de verhuurder de huurprijs vast te stellen in afwijking van het WWS.¹⁵ De verhuurder beriep zich op de *'buitengewone stand en ligging'* van de woning. De kantonrechter achtte niet voldoende reden aanwezig om toepassing te geven aan artikel 5 lid 2 BHW omdat zich vanuit het oogpunt van bewoning geen omstandigheden voordeden die niet waren voorzien in het WWS van Bijlage I bij het BHW. De kantonrechter merkte daarbij op dat artikel 5 lid 2 BHW geen verdere werking heeft dan dat de woning wordt gewaardeerd op andere wijze dan volgens Bijlage I. Artikel 5 lid 2 BHW gaat niet zover dat de huurprijs zou mogen worden afgeleid uit de getaxeerde verkoopwaarde, zoals de verhuurder beoogde.¹⁶

In de zaak voor de kantonrechter Heerlen, exploiteerde de verhuurder een flatwoningen in een bejaardentehuis. Er bestond een verschil van mening over de woningwaardering van de betreffende flatwoning. Het ging om de vraag of extra punten mochten worden toegekend voor de overdekte gangen van het complex, de vrije toegang tot de gemeenschappelijke ruimten en de extra kosten gemaakt voor bestrijding van geluidshinder. De rechter beschouwde de overdekte gangen die naar de gemeenschappelijke ruimten liepen, als aanhorigheden die tot kwaliteitsverbetering leidden en waardoor de woning 4 extra punten kreeg toebedeeld.¹⁷

De laatste te bespreken zaak diende in 2003 voor het Gerechtshof Den Haag.¹⁸ De reden dat de zaak, ondanks het wettelijke appelverbod,¹⁹ bij het hof terecht kwam was dat de kantonrechter een onjuist ontvankelijkheidsvereiste had gehanteerd.

Een huurder van drie onzelfstandige woonruimten verzocht

in deze zaak verlaging van het door de huurcommissie vastgestelde puntenaantal vanwege onvoldoende verwarmingscapaciteit. De huurcommissie had het warmteprobleem als gebrek gekwalificeerd en verlaging tot 70% van de maximale huurprijsgrens vastgesteld. De verhuurder was het daarmee niet eens en vroeg de kantonrechter de huurprijs vast te stellen. De kantonrechter achtte de verhuurder niet ontvankelijk omdat de verhuurder bij de huurcommissie had ingestemd met het aantal punten en daarna pas de waardering ter discussie heeft gesteld. De verhuurder ging in hoger beroep.

Het gerechtshof oordeelde dat gezien het bijzondere karakter van het wooncomplex, waarbij het mogelijk is

Een gevolg van de omstandigheid dat de WOZ-waarde onderdeel uitmaakt van het WWS, is dat de puntenwaarde en dus de maximale huurprijs van veel woningen elk jaar wijzigen.

meerdere onzelfstandige woonheden te huren, op grond van artikel 5 lid 2 BHW vermindering van het puntentotaal met 15% op zijn plaats is, omdat het volledig toerekenen van de gemeenschappelijke ruimten aan iedere eenheid onredelijk is, aangezien door één huurder drie eenheden gehuurd worden.

Conclusie

De belangrijkste wijziging in het nieuwe WWS is dat de WOZ-waarde sinds 1 oktober 2015 onderdeel uitmaakt van de woningwaardering. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de maximale huurprijs per jaar kan verschillen. Of de wijzigingen het beoogde effect, namelijk een verbeterde woningmarkt, tot gevolg hebben, moet nog blijken.

Als de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, is de huurcommissie op basis van artikel 5 lid 2 BHW bevoegd af te wijken van de regels voor woningwaardering neergelegd in de bijlagen bij het BHW. Die afwijkingsbevoegdheid wordt in de praktijk slechts sporadisch gebruikt. Het valt te bezien of daar met het nieuwe WWS verandering in zal komen.

Over de auteur

Mr. Elsje de Bie is advocaat bij Hielkema & co.

15 Tot 1 augustus 2003 ging huurprijsvaststelling op basis van de Huurprijzenwet per verzoekschrift.

16 WR 1993,57, Ktr. Amsterdam 8 april 1993.

17 WR 1993,42, Ktr. Heerlen 12 maart 1993.

18 WR 2003,44 Hof 's-Gravenhage 14 maart 2013.

19 Het appelverbod was neergelegd in artikel 28 lid 3 Huurprijzenwet (oud) en staat nu in artikel 7:262 lid 2 BW.