



Informatiememo

WOZ-waarde op gebruikersaanslag (verzoek gemeente Utrecht).

Inleiding/probleemstelling

Eigenaren van woningen betalen OZB. Huurders niet. Dat houdt in dat voor huurders de WOZ waarde alleen van belang zou kunnen zijn voor een niet-fiscale aangelegenheid.

Met de invoering van het woningwaarderingssstelsel (WWS) in oktober 2015, kan de WOZ-waarde worden gebruikt door de verhuurder bij het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs voor sociale huurwoningen (en vanaf 1 juli 2024 voor middenhuur-woningen). De maximale huurprijs van een sociale (of midden-)huurwoning wordt berekend op basis van het aantal punten zoals bepaald in het woningwaarderingssstelsel (WWS). Sociale (of midden-)huurwoningen zijn niet-geliberaliseerde huurwoningen, dus met een huurprijs onder de € 879,66 per maand. De maximale huurprijs voor een woning is een rekengrootheid en komt in de meeste gevallen niet overeen met de initieel overeengekomen prijs in een huurovereenkomst.

Samengevat:

- De WOZ-waarde is sinds 2017 openbaar en controleerbaar.
- In het puntensysteem van het WWS is de WOZ-waarde niet de enige variabele: bijvoorbeeld het energielabel en de grootte van de woning tellen ook mee. In de praktijk is de overeengekomen huurprijs vaak lager dan de maximale huurprijs uit het puntensysteem. Als de WOZ-waarde door een bezwaar wordt verlaagd, blijft de maximale huurprijs hoger dan de overeengekomen huurprijs en daalt deze niet.
- Bij inkomensafhankelijke huurverhogingen speelt de WOZ-waarde geen rol.

WOZ-gegevens zijn openbaar en door iedereen te raadplegen

In 2017 is met de inwerkingtreding van het WOZ-waardeloket de WOZ-waarde van elke woning voor openbaar geworden en voor iedereen raadpleegbaar: <https://www.wozwaardeloket.nl/>. Met dat gegeven kan elke huurder zijn huurprijs controleren. Een huurder die wil nagaan of de huur van zijn of haar woning overeenstemt met de maximale huur kan zelf het aantal punten berekenen. De huurcommissie heeft hiervoor een rekenmodule ontwikkeld die via haar website wordt ontsloten. Omdat de WOZ-waarde een van de elementen is die van belang is voor het bepalen van het aantal punten, is het van belang dat de huurder snel en eenvoudig over de WOZ-waarde kan beschikken. De snelste manier is het raadplegen van het openbare register van alle WOZ-waarden van Nederland. Hierin kan per adres de meest actuele WOZ-waarde worden opgezocht, inclusief de historie. Ook kan een WOZ-waarde worden vergeleken met andere adressen door daar op te klikken. Het WOZ-waardeloket biedt voor elke burger daarmee een goede bron om de WOZ-waarde van de eigen woning op te vragen, maar ook om een beeld te krijgen van de hoogte door deze te vergelijken met buurpanden. De huurcommissie verwijst ook naar het waardeloket als bron van de WOZ-waarde. Het raadplegen van het waardeloket is voor iedereen gratis. Omdat de gegevens voor eenieder te bekijken zijn, hoeft er ook niet te worden ingelogd of zijn er andere drempels.

Daarnaast zal de huurder ook andere bronnen moeten raadplegen. Op de website van de huurcommissie kan een huurprijscheck worden gedaan. De huurcommissie verwijst zelf ook naar het WOZ-waardeloket als bron voor de gegevens. Ook al wordt de WOZ-waarde op de beschikking vermeld, dan nog zal de huurder niet alle benodigde gegevens hebben en verder op zoek moeten om zijn bezwaar tegen de huurverhoging te motiveren.

Een eigenaar van een woning betaalt OZB over de WOZ-waarde van zijn of haar woning. De gemeente (BghU) is daarom verplicht om de waarde van de woning bij beschikking vast te stellen en aan de eigenaar te verzenden. Bij een huurder geldt die verplichting niet. De huurder betaalt immers geen OZB en heeft daarom, vanuit de belastingheffing gezien, geen belang bij een waardebeschikking. De Hoge Raad heeft expliciet bepaald dat deze verplichting niet geldt en dat gemeenten ervoor kunnen kiezen om af te zien van het sturen van een waardebeschikking.

In de periode 2016–2020 heeft BghU jaarlijks een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking met/via de aanslag afvalstoffenheffing opgelegd, aan de (alle) gebruikers van woningen (niet-eigenaren). Onderzoek bij woningbouwverenigingen (waarmee BghU vooroverleg heeft) heeft in 2020 uitgewezen dat de actuele overeengekomen huurprijs voor een sociale huurwoning ruim onder de maximaal redelijke huurprijs voor de desbetreffende sociale huurwoning ligt. De (veranderende) WOZ-waarde speelt vaker geen dan wel een rol in de (jaarlijkse) huurverhoging voor een sociale (of midden-)huurwoning.

BghU verstuurt beschikking alleen op verzoek

In april 2020 is besloten om de WOZ-waarde niet meer als een voor bezwaar vatbare beschikking op de gebruikersaanslag te vermelden, maar de WOZ-waarde voor deze groep op verzoek te beschikken, mede n.a.v. de arresten van de Hoge Raad van 20 maart 2020¹.

De aanleiding daarvoor was dat gemeenten niet aan de voorkant van het proces kunnen bepalen welk huurregime (sociale huur of geliberaliseerd) op de woning van toepassing is en of een huurverhoging voor een sociale huurwoning teruggedraaid kan worden bij een gehonoreerd bezwaar tegen een WOZ-waardebeschikking. Voor de gemeente Utrecht bijvoorbeeld worden jaarlijks ongeveer 90.000 beschikkingen opgelegd aan niet-eigenaren/gebruikers, zonder vast te hebben kunnen stellen of een huurder wel een belang bij een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking zou kunnen hebben.

Per 1 januari 2021 heeft BghU het proces aangepast door de WOZ-beschikking voor huurders op verzoek te verstrekken. Die mogelijkheid bestaat op grond van artikel 26 en 28 van de wet WOZ al voor nieuwe eigenaren, erfgenamen, partners etc. maar is voor een huurder die zijn of haar belang aantoonbaar ook een mogelijkheid. Daarnaast zullen huurders die na 1 januari van een belastingjaar een woning zijn gaan huren, altijd op die wijze een WOZ-beschikking moeten aanvragen. Deze groep kan immers niet aangemerkt worden als gebruiker op 1 januari van het belastingjaar.

Voor- en nadelen van op een rij:

Gebruikersaanslag met WOZ-beschikking

Voordelen

- Iedere gebruiker van een woning krijgt elk jaar op 30 januari een WOZ-beschikking en kan zelf bepalen wat hij met deze beschikking doet.

Nadelen

- Willekeurig/zonder inzicht (=juridisch niet juist) voor bezwaar vatbare beschikkingen opleggen.
- De huurder moet binnen zes weken na 30 januari een WOZ-bezwaarschrift indienen, maar wordt daar pas door getriggerd op het moment van de aangekondigde huurverhoging als de bezwaartermijn voor de WOZ-beschikking verlopen is. Een huurder kan bij verhuurder een bezwaarschrift indienen tegen de huurverhoging tussen 1 mei tot en met 30 juni.
- Hogere uitvoeringskosten.
- Risico op een toename van bezwaren/beroepen (een aantal NCNP-bedrijven richt zich ook op huurders).

¹ <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2020:468> en <http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2020:467>

Gebruikersaanslag zonder WOZ-beschikking

Voordelen

- Maatwerk voor elke huurder
- Minimale uitvoeringskosten (geen)
- Minder bezwaren/beroepen (nauwelijks)
- Bezwaartermijn voor WOZ-bezwaar en termijn bezwaar tegen huurverhoging loopt synchroon.

Nadelen

- De huurder moet om de WOZ-beschikking verzoeken en desgevraagd een huuroverkomst overleggen.

Financiële consequenties van een verandering in het huidige proces.

Het is systeemtechnisch niet mogelijk om de aanpassingen in het proces voor één individuele deelnemer door te voeren. De aanpassingen zullen gaan gelden voor iedere deelnemer.

De financiële consequenties worden inschat op minimaal €0,5 mln. De kosten bestaan voornamelijk uit invoeringskosten (€50k), extra kosten voor afhandeling en toetsing van 90% niet-ontvankelijke bezwaarschriften (minimaal 3 fte, €240k), dubbele hoorzittingen en extra proceskostenvergoedingen (€110k).

Advies BghU

BghU verstrekt de WOZ-beschikking op verzoek. Deze huidige maatwerk-aanpak is klantvriendelijk, en bovenal effectief en efficiënt gebleken. Er wordt met de huurder meegedacht en de huurder wordt geïnformeerd. De aan deze werkwijze verbonden kosten, blijken minimaal te zijn. Het aantal verzoeken is beperkt². Er worden nauwelijks bezwaarschriften ingediend door huurders. Er zijn ook geen beroepsprocedures (meer) van huurders.

Een aantal gemeenten (waaronder Den Haag) en samenwerkingsverbanden (waaronder BSGR) heeft aangegeven om geen huurdersbeschikkingen meer met de gebruikersaanslag op te leggen. De Waarderingskamer (toezichthouder uitvoering wet WOZ) draagt inmiddels ook een andere visie uit en de Hoge Raad is om gegaan. Een wijziging in de huidige werkwijze op dit moment brengt voor BghU meer werk en voor de deelnemers meer kosten met zich mee. Het advies is dan ook om de huidige werkwijze te continueren.

² Jaarlijks tussen de 10 a 20 verzoeken van een huurder om een WOZ-beschikking