



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
uit de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

doorkiesnummer (070) 373 8129	uw kenmerk	bijlage(n)
betreft Ontwerpbesluit huurprijzen woningen (woningwaardingsstelsel)	ons kenmerk ECFE/U201402058	datum 05 november 2014

Geachte heer/mevrouw,

Bij uw Kamer hangt het Ontwerpbesluit huurprijzen woningen (woningwaardingsstelsel) voor. De WOZ-waarde gaat voor zo'n 25% de hoogte van de maximale huurprijs bepalen. Op 22 september 2014 heeft de VNG op verzoek van de Minister van Wonen en Rijksdienst advies uitgebracht op het vernieuwde woningwaardingsstelsel, met name op het deel dat ziet op de gevolgen van het woningwaardingsstelsel op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten. De VNG staat positief tegenover een breder gebruik van de WOZ en ziet het gebruik van de WOZ-waarde dan ook als een compliment voor de uitvoeringskracht van gemeenten.

Voordat de WOZ-waarde in het woningwaardingsstelsel gebruikt kan worden dient eerst een aantal essentiële randvoorwaarden zonder terughoudendheid te zijn geregeld, namelijk:

- de wijze waarop de WOZ-waarde aan huurders bekend wordt gemaakt;
- de rechtsbescherming van huurders;
- de verankering van de extra kosten.

In het ontwerpbesluit is op geen enkele wijze aandacht besteed aan deze essentiële randvoorwaarden, terwijl daarvoor niet alleen herhaaldelijk door de VNG, maar ook door de Waarderingskamer aandacht is gevraagd. Huurders en gemeenten weten daardoor niet waar ze aan toe zijn. Hieronder leggen wij dit uit.

Aan huurders wordt door gemeenten sinds de afschaffing van de onroerende-zaakbelastingen voor gebruikers van woningen geen beschikking meer gestuurd, omdat het belang ontbreekt. Hierin komt verandering door het gebruik van de WOZ-waarde bij de bepaling van huurprijzen. Ook huurders zullen weer een WOZ-beschikking ontvangen.

Op basis van de huidige regelgeving worden de WOZ-beschikkingen uiterlijk eind februari aan de belanghebbenden verstuurd. Tegen die WOZ-beschikking kan binnen 6 weken bezwaar worden gemaakt. Dat betekent dat de bezwaartermijn uiterlijk 12 april van het jaar afloopt. Daarna staat de WOZ-waarde onherroepelijk vast. Wij verwachten dat de wettelijke hoofdregel veel verwarring en problemen gaat opleveren voor huurders. De huurverhoging wordt eind mei bekendgemaakt, op een moment dat de WOZ-waarde al vaststaat. De huurder heeft dan geen mogelijkheden meer om de waarde naar beneden bijgesteld te krijgen. In onze eerdere reactie hebben wij alternatieven genoemd, maar de invoering daarvan vraagt aangepaste wetgeving en dus tijd.

Met de introductie van het woningwaarderingssstelsel binnen de WOZ ontstaat er een tegenstrijdig belang. De huurder wil een zo laag mogelijke waarde, de verhuurder een zo hoog mogelijke waarde. Het fiscaal procesrecht - dat ook van toepassing is op de WOZ - is daar niet op ingericht. Voordat de nieuwe huurprijzenregeling wordt ingevoerd zullen twee vraagpunten moeten zijn beantwoord. De eerste vraag is of er naast verlaging van WOZ-waarden ook ruimte is voor verhoging van WOZ-waarden. Ten tweede moet er helderheid zijn over de wijze waarop huurders en verhuurders bij bezwaar- en beroepsprocedures moeten worden betrokken als een van beiden de procedure start.

Overigens dient één en ander niet geregeld te zijn voor 1 juli 2015, wanneer het besluit in werking treedt, maar al vóór 1 januari 2015. In januari gaan gemeenten hun beschikkingen en aanslagen voor 2015 vervaardigen. De voor het woningwaarderingssstelsel van belang zijnde waarde is immers de laatst vastgestelde waarde en dat is de waarde die begin 2015 wordt vastgesteld.

Onafhankelijk van het antwoord op deze vragen zullen de kosten voor gemeenten toenemen door het extra versturen van beschikkingen en afhandelen van extra bezwaarschriften. In artikel 2 van de Financiële verhoudingswet wordt verlangd dat bij regelgeving helderheid bestaat over de kosten. Dat past ook in het principe van keurige regelgeving. In het voorliggende ontwerpbesluit is daar niets over gezegd.

In ons advies aan de minister hebben wij gewezen op de noodzaak om het Besluit proceskosten bestuursrecht aan te passen voor WOZ-procedures. De huidige regeling is teveel een verdienmodel voor bedrijven die massaal bezwaarschriften indienen. Weliswaar is het Besluit onlangs aangepast, maar de aanpassing is zeer beperkt waardoor gemeenten niet zijn geholpen en de vergoedingen noch in aantal noch in hoogte zullen afnemen.

De minister geeft aan de extra kosten niet te gaan vergoeden. Wij vragen uw Kamer daarom te bewerkstelligen dat de extra kosten door de veroorzaker zullen worden vergoed, bijvoorbeeld door een verhoging van de rijksbijdrage in de uitvoeringskosten Wet WOZ.

Conclusie

De VNG heeft nog steeds een positieve grondhouding ten aanzien van een bredere inzet van de WOZ-waarde. Noodzakelijk is dat er duidelijkheid is over de invulling van de randvoorwaarden zoals die hier zijn beschreven. Duidelijkheid over deze randvoorwaarden is van belang voor de rechtsbescherming van de huurders en verhuurders en voor een adequate uitvoering door gemeenten.

Uiteraard is de VNG bereid tot nader overleg om de te verwachten knelpunten toe te lichten en te zoeken naar geschikte oplossingen.

Een afschrift van deze brief zenden wij aan de minister van Wonen en Rijksdienst. Daarnaast sturen wij vanwege hun betrokkenheid bij de Wet WOZ ook een afschrift aan de vaste commissie voor financiën en de staatssecretaris van Financiën.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



drs. C.J.G.M. de Vet
lid directieraad