

Opsteller

E. van Niekerk

Leiden, 7 september 2023

Onderwerp

Huurdersbeschikkingen belastingjaar 2024

Aanleiding

Deze memo heeft alleen betrekking op de gebruikersbeschikkingen voor woningen van huurders (BESH), hierna 'huurdersbeschikking(en)' en laat derhalve de gebruikersbeschikking (BESG) voor de niet-woningen ongemoeid.

De afgelopen jaren blijft het aantal ingediende WOZ-bezwaren tegen huurdersbeschikkingen stijgen, in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren is het aantal bezwaren tegen huurdersbeschikkingen bijna verdubbeld; van rond de 350 in 2021 naar circa 650 in 2023. In het verlengde daarvan stijgen met name de uitvoeringskosten en indien van toepassing ook de proceskostenvergoedingen. Door het verzenden van de huurdersbeschikking ontstaat automatisch een procesbelang (formeel belang); dit terwijl huurders in het overgrote deel van de gevallen geen financieel belang (materieel belang) hebben bij een verlaging van de WOZ-waarde.

Huurders van vrije-sector woningen hebben geen enkel belang bij de WOZ-waarde

Alleen bij sociale huurwoningen (maximaal € 808,06 per maand) maakt de WOZ-waarde onderdeel uit van de berekening van de maximale huurprijs. Er is een verschil tussen de gehanteerde (kale) huurprijs en de maximale huurprijs; de (kale) huurprijs zelf wijzigt niet door de WOZ-waarde. Wel kan de woning een ander puntenaantal krijgen als gevolg van de WOZ-waarde waardoor de maximaal redelijke huurprijs beïnvloed kan worden. Het verschil tussen de maximale huur en de (kale) huurprijs, de huurprijs waarvoor de verhuurder de woning daadwerkelijk verhuurt, bedraagt over het algemeen meer dan € 100.

Onderstaand rekenvoorbeeld laat zien dat ook bij een verlaging van de WOZ-waarde nog steeds vaak geen materieel/financieel belang optreedt.

Stel de WOZ-waarde van een woning met een oppervlakte van 75 m² is vastgesteld op € 250.000.

Per 1 juli 2023 gelden de volgende bedragen:

- Iedere € 14.146 WOZ-waarde levert 1 punt op;
- Iedere € 222 WOZ-waarde per m² woningoppervlakte levert 1 punt op
- Elk punt verhoogt de maximale huur met € 5,00.

De gemiddelde verandering van de waarde van woningen door bezwaar is de afgelopen jaren tussen de 8-9% geweest (bron: feiten over de WOZ – www.waarderingskamer.nl) in dit rekenvoorbeeld zou dit dus ongeveer € 20.000 zijn. Wanneer we in dit rekenvoorbeeld de WOZ-waarde van een woning 'extreem' verlagen met € 50.000 naar aanleiding van een ingediend bezwaarschrift leidt dit tot een verlaging van de maximale huur van 6,5 punten maal € 5,00 is € 32,50. Gezien het eerder benoemde verschil van meer dan € 100 tussen de maximale huur en de gehanteerde (kale) huurprijs levert dit dus nagenoeg nooit een verlaging van de huurprijs op. De (kale) huurprijs blijft immers nog onder de maximale huurprijs.

Daarnaast wordt door de BSGR jaarlijks -middels vooroverleg met de Woningcorporaties- afgestemd in welke staat van onderhoud en kwaliteit de huurwoningen verkeren zodat daarmee bij de waardering al rekening wordt gehouden.

Het puntenstelsel geldt (nog) niet voor woningen met een zogenaamde geliberaliseerde huurprijs de zogenaamde vrije-sector huurwoningen; derhalve heeft de huurder van een dergelijke woning geen belang bij de hoogte van de WOZ-waarde.

Uitspraak Hoge Raad in 2020

De Hoge Raad heeft op 20 maart 2020 (ECLI:NL:HR:2020:467) bepaald dat een ieder die een WOZ-beschikking krijgt, een procesbelang heeft bij deze beschikking. Iedereen die een WOZ-beschikking heeft ontvangen kan hierdoor bezwaar en beroep instellen tegen de hoogte van de WOZ-waarde, zelfs als er geen inhoudelijk en/of financieel belang aanwezig is. Met de uitspraak van de Hoge Raad is een jarenlange discussie over het belang dat een huurder heeft bij een WOZ-beschikking afgerond. De Hoge Raad heeft ook aangegeven dat de heffingsambtenaar niet verplicht is een WOZ-beschikking te nemen op naam van de huurder. De Hoge Raad stelt “De heffingsambtenaar kan volstaan met het toezenden van een afschrift van de beschikking die is genomen ten aanzien van de gerechtigde als bedoeld in artikel 24, lid 3, letter a, Wet WOZ.” De Hoge Raad verwijst hier naar de mogelijkheid tot het nemen van een beschikking op verzoek.

In een recente uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 25 oktober 2022 (ECLI:NL:GHARL:2022:9076) waarin door de uitvoeringsinstantie toch een huurdersbeschikking was verzonden, heeft het Hof het hoger beroep ongegrond verklaard waarbij in de uitspraak onderstaande is opgenomen:

‘Belanghebbenden kunnen opkomen tegen de vastgestelde WOZ-waarde indien deze op een te hoog of te laag bedrag is bepaald. Het relativiteitsvereiste als vervat in artikel 8:69a Awb staat echter aan vermindering of verhoging van de vastgestelde WOZ-waarde in de weg indien de indiener van het bezwaar of beroep geen direct financieel gevolg daarvan ondervindt. De rechtsregel van artikel 17 Wet WOZ strekt dan immers niet tot bescherming van het belang van deze indiener.’

In rechtszittingen bij de Rechtbank Den Haag wordt aan de juristen van de BSGR herhaaldelijk en kritisch de vraag gesteld waarom de BSGR nog een huurdersbeschikking verzendt. Daarbij wordt in die gevallen nadrukkelijk verwezen naar de hierboven benoemde uitspraak van de Hoge Raad en de als gevolg hiervan onnodige bevordering van juridisering van WOZ-zaken. Van de bezwaarschriften op huurdersbeschikkingen wordt circa 70% ingediend door NCNP-bureaus; de beroepszaken worden alleen maar gevoerd door NCNP-bureaus. Deze NCNP-bureaus stellen de bezwaar- en beroepsfase mede op formele punten in om zodoende te trachten de proceskostenvergoeding te ontvangen.

Ervaringen door gemeenten en/of samenwerkingsverbanden vanaf 2021

Vanaf belastingjaar 2021 heeft een toenemend aantal gemeenten en/of samenwerkingsverbanden (waaronder de BghU en de gemeente Alphen a/d Rijn) de lijn van de Hoge Raad gevolgd en ervoor gekozen om standaard geen WOZ-waarde meer te vermelden op de aanslagen van de huurders.

Bij bovengenoemde gemeenten en/of samenwerkingsverbanden zijn in 2021, 2022 en 2023 in voorkomende gevallen geen procedures aanhangig gemaakt (noch door belanghebbenden zelf, noch door gemachtigden) over het niet afgeven van de beschikking en is slechts in een beperkt aantal gevallen een aanvraag conform artikel 28 lid 1 Wet WOZ (belanghebbendenbeschikking) ontvangen. De huurders worden middels de website voorgelicht over de wijze waarop zij in voorkomende gevallen een beschikking op verzoek kunnen aanvragen.

Artikel 28, wet WOZ schrijft daarin voor dat degene die aannemelijk maakt belang te hebben bij de vastgestelde waarde van een onroerende zaak en aan wie de beschikking ter zake niet is toegezonden, een voor bezwaar vatbare beschikking binnen 8 weken moet worden toegezonden indien degene daartoe een verzoek indient. De aanvraag tot het nemen van een beschikking dient in dit geval met redenen omkleed te zijn: het belang kan op deze wijze voorafgaand aan de afgifte van de beschikking getoetst worden omdat dit moet worden aangetoond door de aanvrager. De bewijslast ligt derhalve bij de aanvrager van de beschikking. Dit kan eenvoudig door de huurspecificatie en het aantal punten van de woning aan te leveren.

Onderzoek en advies

De BSGR heeft in 2022 in het kader van een afstudeerscriptie door een HBO-student Rechten onderzoek laten doen naar het wel/niet verstrekken van huurdersbeschikkingen voor woningen. Voor dit onderzoek is onder andere gesproken met medewerkers van de BghU, een min of meer vergelijkbare uitvoeringsorganisatie als de BSGR, welke organisatie alleen nog huurderbeschikkingen op verzoek verstuurt. De ervaring is dat de keuze voor het toezenden van een op naam gestelde beschikking na verzoek door huurders een veel efficiëntere werkwijze is dan het verzenden van een beschikking met daarin de WOZ-waarde aan alle huurders van woningen.

Het uiteindelijke advies uit het onderzoek aan de BSGR is om de werkwijze aan te passen en standaard bij de aanslagoplegging geen huurdersbeschikkingen meer te verzenden.

Voorstel

Door toepassing van de uitgezette lijn door de Hoge Raad in 2020 (en ondersteunende uitspraken door Gerechtshoven en rechtbanken in de jaren daarop volgend), de (dringende) oproep vanuit de rechtbank Den Haag en in het verlengde daarvan de opgedane ervaringen van een aantal gemeenten en/of het samenwerkingsverband kan geconcludeerd worden dat het aantal bezwaarschriften, specifiek de huurdersbezwaren, teruggedrongen zou kunnen worden. Hierdoor kunnen de kosten voor de uitvoering en de proceskostenvergoeding (in bezwaar- en beroepsfase) worden gereduceerd zonder dat belanghebbenden in hun (proces)recht worden geschaad, zij kunnen immers een belanghebbendenbeschikking aanvragen.

Gelet op het bovenstaande is het voorstel de WOZ-beschikking voor huurders van woningen standaard niet meer op de aanslagbiljetten te vermelden. Wel zal op de website van de BSGR een verwijzing worden opgenomen naar het WOZ-waardeloket alsmede de wijze waarop, in voorkomende gevallen, alsnog een WOZ-beschikking op grond van artikel 28, wet WOZ bij de BSGR kan worden aangevraagd. Daarbij zal tevens nadrukkelijk worden aangegeven dat de huurder zelf zal moeten aantonen dat hij/zij een belang heeft bij het verkrijgen van deze beschikking

Advies

Het Algemeen bestuur wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van de inhoud van de memo 'Huurdersbeschikkingen belastingjaar 2024' en
- Akkoord te gaan met het voorstel om vanaf belastingjaar 2024 standaard geen WOZ-beschikking meer op de aanslagbiljetten voor huurder van woningen (BESH) te vermelden.

Besluit

Besloten conform advies	Ja
De voorzitter	
De secretaris	