



## GOED NIEUWS VOOR PROJECTONTWIKKELAARS EN VERHUURDERS

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT - DE VOORT  
ADVOCATEN | MEDIATORS

**GEPUBLICEERD: 17 MEI 2022**

Op 22 april 2022 heeft de Hoge Raad antwoord gegeven op zogenaamde ‘prejudiciële vragen’ over de toepassing van het woningwaarderingstelsel (het “WWS”) in gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde. De Hoge Raad licht in [dit arrest](#) toe of in die gevallen de in het WWS genoemde minimum WOZ-waarde moet worden toegepast.

### *Toelichting relevantie*

Met het WWS, ook wel bekend als het ‘puntensysteem’, wordt beoordeeld wat een redelijke huurprijs van een zelfstandige woning is. Aan de hand van onder meer de WOZ-waarde worden punten aan een woning toegekend, waarvan het totale aantal punten de maximaal toegestane redelijke huurprijs bepaalt.

Bij bestaande woningen vormt de WOZ-waarde als component voor de puntentelling in de regel geen probleem. Lastiger wordt het echter in de gevallen waarin (bijvoorbeeld) kantoorruimte wordt getransformeerd naar woonruimte of sprake is van nieuwbouw. In die gevallen zal in de regel (nog) geen WOZ-beschikking beschikbaar zijn voor de woningen, terwijl de huurovereenkomsten al wel zijn aangevangen. Wanneer een huurder zich dan tot de huurcommissie wendde teneinde de huurprijs op redelijkheid te laten toetsen, werd veelal geoordeeld dat – vanwege het ontbreken van een WOZ-beschikking op de ingangsdatum van de huurovereenkomst – van de in het WWS vastgelegde minimum WOZ-waarde moest worden uitgegaan. Die minimum WOZ-waarde (momenteel is die € 55.888 en per 1 juli 2022 wordt dat € 61.198) doet dan in veruit de meeste gevallen geen recht aan de kwaliteit en werkelijke waarde van de woning.

Verhuurders die zich met ongunstige uitspraken van de huurcommissie geconfronteerd zagen, vorderden veelal een beslissing over de redelijkheid van de huurprijs van de kantonrechter. Soms met succes, zoals bijvoorbeeld in [deze uitspraak](#) en bijbehorende [tussenuitspraak](#) waarbij verhuurder door ons kantoor werd bijgestaan, maar geregeld ook zonder succes. Het verschil in uitspraken van kantonrechters leidde tot rechtsongelijkheid. Een kantonrechter te Utrecht stelde daarom diverse ‘prejudiciële vragen’ aan de Hoge Raad over de toepassing van het WWS en de minimum WOZ-waarde.

#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

## *De beantwoording door de Hoge Raad*

De Hoge Raad geeft in zijn antwoord aan dat in de gevallen waarin de WOZ-waarde van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is of geen goed beeld geeft van de waarde van het gehuurde, de minimum WOZ-waarde in beginsel niet geschikt is als onderdeel van de maatstaf ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. Een redelijke toepassing van het WWS biedt volgens de Hoge Raad ruimte om op andere wijze de relevante waarde van de verhuurde woning te bepalen.

De Hoge Raad stelt voorop dat, ook bij het ontbreken van een WOZ-waarde of wanneer de WOZ-waarde geen goed beeld van de waarde van de woning geeft, de relevante waarde van het gehuurde op objectieve en transparante wijze moet worden vastgesteld. Daarvoor bestaan verschillende mogelijkheden. In sommige gevallen kan aansluiting worden gezocht bij de WOZ-waarde van soortgelijke woningen. De huurcommissie of de kantonrechter kan de beslissing ook aanhouden in afwachting van een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde en de daarin bepaalde WOZ-waarde vervolgens zo nodig corrigeren voor de waardeontwikkeling tussen de waardepeildatum die bij toetsing van de huurprijs in acht genomen moet worden en de waardepeildatum van de latere WOZ-beschikking. Indien aanhouding dreigt te leiden tot onredelijke vertraging van de procedure, kan de kantonrechter, desverzocht, een voorlopige voorziening treffen ten aanzien van de huurprijs. Huurder of verhuurder kunnen ook een WOZ-taxatie door een deskundige aan de huurcommissie overleggen en de kantonrechter kan een deskundigenonderzoek gelasten naar de WOZ-waarde op de peildatum.

Aan het voorgaande wordt door de Hoge Raad nog toegevoegd dat wanneer de geobjectiveerde stichtingskosten (waarvan de hoogte bij nieuwbouw relevant is voor de bepaling van de WOZ-waarde) niet in verhouding staan tot de waarde die bij een reguliere WOZ-beschikking zou zijn vastgesteld, er aanleiding kan zijn om de waarde anders vast te stellen dan op basis van die kosten.

Tot slot merkt de Hoge Raad nog op dat ook indien het aan de verhuurder ligt dat een relevante WOZ-beschikking ontbreekt, een redelijke toepassing van het WWS dient plaats te vinden en er dus ook in dat geval ruimte bestaat om op andere wijze de relevante waarde van de verhuurde woning te bepalen.

## *Concluderend*

De door de Hoge Raad gegeven antwoorden zijn zeer positief nieuws voor projectontwikkelaars en verhuurders van woningen en bieden concrete handvatten over het berekenen van de WOZ-waarde ter toepassing binnen het WWS en het vaststellen van de redelijkheid van de hoogte van de huurprijs.

Afsluitend is het voor projectontwikkelaars en verhuurders nog wel relevant om zich ervan bewust te zijn dat het WWS per 1 mei 2022 is gewijzigd. Vanaf die datum geldt voor bepaalde gevallen dat het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde ten hoogste 33% van de waardering van de zelfstandige woning mag uitmaken.

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

Meer weten over wat het bovenstaande voor uw dagelijkse werkzaamheden of een specifiek geval betekent? Onze huurrechtsspecialisten helpen u graag verder.



## MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

**Advocaat**

[a.vanbeijsterveldt@devoort.nl](mailto:a.vanbeijsterveldt@devoort.nl)

[013-4668860](tel:013-4668860)

## DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

**Advocaat**

[advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

[013-4668888](tel:013-4668888)



### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg