

WR 2018/32

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter) 10 november 2017,
nr. 5733489 CV EXPL 17-4494
(Mr. F.J. Lourens)

(art. 7:249 BW; art. 5 lid 1-2 BHW; Bijlage I onder A onder 9 BHW)

ECLI:NL:RBAMS:2017:8330

Huurprijs woonruimte: WWS; vaststelling aanvangshuurprijs; redelijke huurprijs; geen beschikking WOZ-waarde; wettelijk vastgestelde minimumwaarde WOZ geldt (zie ook WR 2018/31)

Bij de vaststelling van de redelijkheid van de aanvangshuurprijs is de huurcommissie voor het toekennen van het aantal woningwaarderingpunten voor de WOZ-waarde uitgegaan van een getaxeerde WOZ-waarde van € 195.000 voor de gehuurde woning. Het gehuurde is per 2 mei 2016 een zelfstandige woning met eigen voordeur, omdat de gemeente per die datum een omgevingsvergunning met huisnummerbeschikking heeft verleend. De kwaliteit van de woonruimte dient te worden beoordeeld naar de toestand zoals deze was op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Bij het begin van de huurovereenkomst op 15 juli 2016 is nog geen WOZ-beschikking door de gemeente afgegeven voor de gehuurde woning. De gevolgen van deze omstandigheid komen voor rekening en risico van de verhuurder. De kantonrechter heeft zich te houden aan het geldende wettelijke stelsel en de wet biedt geen ruimte voor het toekennen van woningwaarderingpunten anders dan op grond van een WOZ-beschikking van de gemeente. Indien van de woning nog geen WOZ-waarde bij beschikking is vastgesteld mag bij de berekening van de WOZ-waarde het taxatierapport met daarin een geschatte WOZ-waarde niet bij de puntenwaardering worden betrokken. Als uitgangspunt geldt dan de wettelijk vastgestelde minimum WOZ-waarde. Slechts het aantal punten dat overeenkomt met de destijds geldende minimumwaarde (€ 40.480) mag worden meegenomen. Dat de huurcommissie op grond van intern beleid alle beschikbare schriftelijke informatie in haar beoordeling en beslissing betreft – waaronder dus het taxatierapport – rechtvaardigt nog geen afwijking van het wettelijk regime. De door verhuurder aangehaalde wenselijkheid om vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt aan te sluiten bij de werkelijke kwaliteit van de woning, kan ook niet tot een ander oordeel leiden. De overeengekomen huurprijs is niet redelijk en wordt opnieuw vastgesteld.

Eisende partij:

- 1 X.,
 - 2 Y., beiden wonende te A.
nader te noemen: huurders
- Gemachtigde:
Z.
tegen

Gedaagde partij:

Royal City Vastgoed Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam
nader te noemen: verhuurder

Gemachtigde:

mr. R.J. van der Lee

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter Amsterdam) 10 november 2017

(...)

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:

1.1 Huurders huren van verhuurder sinds 15 juli 2016 de zelfstandige woonruimte aan de B. 00 te A., hierna: het gehuurde.

1.2 De overeengekomen huur bedraagt € 1150 per maand. Aan huurders is de eerste zes maanden een korting verleend van € 50 per maand.

1.3 X. heeft de huurcommissie op 18 augustus 2016 verzocht de overeengekomen huurprijs ex. artikel 7:249 BW op redelijkheid te toetsen.

1.4 De huurcommissie heeft op 27 september 2016 onderzoek ter plaatse ingesteld. Daarvan is een rapport van onderzoek opgesteld. In dat rapport staat voor zover relevant het volgende:

“(…) Er is geen gesplitste WOZ bekend. Voor de punten-telling is de waarde van € 40.000 gehanteerd.

(…)

Totaal aantal punten (afgerond) 106 (…)”

1.5 Op verzoek van de eigenaar van het gehuurde – niet zijnde de verhuurder – is op 5 december 2016 een taxatie uitgevoerd door een bij de NVM aangesloten taxateur. Op 6 december 2016 is een taxatierapport opgesteld en aan de huurcommissie toegestuurd. In het taxatierapport staat dat de WOZ-waarde van het gehuurde volgens artikel 17 lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) wordt getaxeerd op € 195.000.

1.6 Op 8 december 2016 is het verzoek ter zitting bij de huurcommissie behandeld.

1.7 Op 9 januari 2017 heeft de huurcommissie uitspraak gedaan en beslist dat de huurprijs niet wijzigt, omdat dat zij niet bevoegd is de overeengekomen huurprijs te wijzigen daar sprake is van een huurovereenkomst met geliberaliseerde huurprijs. In de uitspraak is voor zover relevant het volgende opgenomen:

“(…) De verhuurder heeft bij brief van 5 december 2016 medegedeeld dat voor deze woning na renovatie in mei 2016 een huisnummerbeschikking is afgegeven en dat er

nog geen WOZ-waarde door de gemeente is vastgesteld. Er is wel een taxatierapport, waarin deze woning wordt gewaardeerd op € 195.000, zodat voor het onderdeel 'WOZ-waarde' 77 punten moeten worden toegekend. Verhuurder heeft een afschrift van het taxatierapport meegezonden.

(...)

De huurcommissie baseert de uitspraak op alle beschikbare schriftelijke informatie over de zaak en alles wat op de zitting is besproken.

Puntenaantal

In het rapport van onderzoek wordt de woonruimte gewaardeerd op 106 punten. De verhuurder maakt bezwaar tegen dit puntenaantal, omdat de WOZ-waarde te laag is gewaardeerd. Voor deze woning is na renovatie nog geen WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente Amsterdam. De gemachtigde van de verhuurder heeft een taxatierapport van een erkende makelaar naar de Huurcommissie opgestuurd en een exemplaar ter zitting aan de Huurcommissie overgelegd. De Huurcommissie heeft dit rapport ingezien. De waarde van deze woning wordt getaxeerd op € 195.000. De Huurcommissie stelt het aantal punten voor de WOZ-waarde vast op 77 punten.

De Huurcommissie stelt het puntenaantal van de woonruimte op 15 juli 2016 vast op 167 punten. Bij dat puntenaantal hoort een maximale huurprijs van € 821,61 per maand. Dit bedrag ligt, evenals de overeengekomen huurprijs, boven de geldende huurliberalisatiegrens van € 710,68 per maand. Dit betekent dat de Huurcommissie geen uitspraak mag doen over de huurprijs. (...)"

Vordering

2 Huurders vorderen, zakelijk weergegeven, dat dat de kantonrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis de huurprijs van het gehuurde met ingang van 15 juli 2016 vaststelt op € 511,19 op basis van een woningkwaliteit van 106 punten. Voorts vorderen huurders veroordeling van verhuurder in de proceskosten.

3 Huurders leggen aan hun vordering ten grondslag, samengevat en zakelijk weergegeven, dat zij zich niet met de uitspraak van de huurcommissie kunnen verenigen, omdat de huurcommissie het door de verhuurder overgelegde taxatierapport van een makelaar heeft meegenomen in haar beoordeling van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde van het gehuurde was echter op dat moment nog niet bij beschikking vastgesteld. Bij de beoordeling moet de huurcommissie zich volgens bijlage 1 onder A bij het Besluit Huurprijzen Woonruimte (hierna: het Besluit) op de voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ houden aan de laatst onherroepelijk vastgestelde WOZ-waarde. Nu de WOZ-waarde nog niet bij beschikking is vastgesteld, moet uit worden gegaan van de wettelijk vastgelegde minimale fictieve WOZ-waarde. Die bedraagt in dit geval € 40.480. Nu de huurcommissie is niet uitgegaan van de minimale WOZ-waarde, maar van het taxatierapport, is uiteindelijk ten onrechte beslist dat sprake is van een geliberaliseerde huurprijs.

Verweer

4 Verhuurder heeft aangevoerd, samengevat en zakelijk weergegeven, dat het gehuurde per 2 mei 2016 een zelfstandige woning met eigen voordeur is, omdat de gemeente per die datum een omgevingsvergunning met huisnummerbeschikking heeft verleend. Op grond van de Wet WOZ mag de gemeente in dat eerste jaar geen WOZ-waarde afgeven. Dat zou betekenen dat de verhuurder in het eerste jaar van realisatie van een huurwoning dus nooit een WOZ-beschikking zou kunnen krijgen, hetgeen tot gevolg heeft dat na een verbouwing altijd van een minimum WOZ-waarde uitgegaan zou moeten worden in plaats van dat gekeken wordt naar de kwaliteit van de woning. Het hanteren van de minimumwaarde doet geen recht aan de bestaande situatie.

De huurcommissie heeft het taxatierapport dan ook terecht in haar uitspraak meegenomen. De huurcommissie heeft uitspraak gedaan in overeenstemming met het wettelijk beleid dat is verankerd in artikel 5 lid 2 van het Besluit. In deze zaak heeft de huurcommissie terecht afgeweken van artikel 5 lid 1 van het Besluit. Het taxatierapport dient te prevaleren boven de minimum WOZ-waarde. De gemeente heeft het gehuurde bovendien op 1 januari 2017, met als waarde-peildatum 1 januari 2016, op € 199.500 gewaardeerd. Dit is vergelijkbaar met de taxatie van de waarde.

Beoordeling

5 Het geschil tussen partijen spitst zich toe op de vraag of door de huurcommissie een juist aantal punten is toegekend voor de WOZ-waarde van het gehuurde. Huurders stellen zich op het standpunt dat de huurcommissie ten onrechte is uitgegaan van een getaxeerde WOZ-waarde van € 195.000. Volgens huurders dient van een minimum (fictieve) WOZ-waarde van destijds € 40.480 te worden uitgegaan, omdat nog geen WOZ-waarde bij beschikking is vastgesteld.

6 Niet in geschil is dat het gehuurde een zelfstandige woonruimte betreft.

7 De wijze van vaststelling van de redelijkheid van de initiële huurprijs is geregeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en het Besluit. De kwaliteit van de woonruimte dient te worden beoordeeld naar de toestand zoals deze was op de ingangsdatum van de huurovereenkomst, te weten 15 juli 2016. De WOZ-waarde is sinds 1 oktober 2015 in het woningwaarderingstelsel opgenomen. Ingevolge (de toelichting van) Bijlage 1 onder A, punt 9 van het Besluit wordt voor de puntenwaardering voor de WOZ-waarde aangesloten bij de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op de voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ, met een minimum van destijds € 40.480.

8 Vaststaat dat ten aanzien van het gehuurde op 15 juli 2016 geen WOZ-beschikking door de gemeente is afgegeven. Hoewel verhuurder aanvoert dat dit het eerste jaar van realisatie ook niet mogelijk is op grond van de Wet WOZ, komen de gevolgen van deze omstandigheid voor rekening en risico van de verhuurder.

9 De kantonrechter heeft zich te houden aan het geldende wettelijke stelsel en de wet biedt geen ruimte voor het toekennen van punten anders dan op grond van een

WOZ-beschikking van de gemeente. Met andere woorden: het taxatierapport mag niet bij de puntenwaardering worden betrokken. Slechts het aantal punten dat overeenkomt met de destijds geldende minimumwaarde (€ 40.480) mag worden meegenomen. Dat komt neer op 16 punten. Dat de huurcommissie op grond van intern beleid alle beschikbare schriftelijke informatie in haar beoordeling en beslissing betreft – waaronder dus het taxatierapport – rechtvaardigt nog geen afwijking van het wettelijk regime.

10 De overige door verhuurder aangehaalde argumenten, waaronder de wenselijkheid om vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt aan te sluiten bij de werkelijke kwaliteit van de woning, kunnen ook niet tot een ander oordeel leiden.

11 Het voorgaande betekent dat het rapport van de rapporteur van de huurcommissie het correcte puntenaantal weergeeft. De resterende onderdelen van de door de huurcommissie gegeven woningwaardering zijn tussen partijen niet in geschil, zodat deze voor juist worden gehouden. Het totaal aantal punten van de woning komt daarom uit op 106.

12 De daarbij behorende maximale huurprijs bedraagt € 511,19. Deze huurprijs is lager dan de overeengekomen huurprijs. De kantonrechter bepaalt dat de tussen partijen overeengekomen huurprijs daarom niet redelijk is.

13 De kantonrechter zal de huurprijs vaststellen op € 511,19 per maand, op basis van een woningkwaliteit van 106 punten.

14 Verhuurder wordt bij deze uitkomst als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure, met dien verstande dat de kantonrechter aansluit bij € 60 per punt aan salaris voor de gemachtigde.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I stelt de huurprijs per 15 juli 2016 vast op € 511,19 op basis van een woningkwaliteit van 106 punten;
- II veroordeelt verhuurder in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van huurders begroot op:

Explootkosten	€ 97,31
salaris gemachtigde	€ 150,00
griffierecht	€ 78,00
totaal	€ 325,31

 voor zover van toepassing, inclusief btw;
- III veroordeelt verhuurder tot betaling van een bedrag van € 50 aan nasalaris, alsmede tot betaling van een bedrag van € 68 aan kosten voor betekening onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en verhuurder niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- IV verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
- V wijst het meer of anders gevorderde af.

WR 2018/33

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter) 24 april 2017, nr. 5112453 CV EXPL 16-17064
(Mr. L. van Berkum)

(art. 7:252 BW; Bijlage I onder A onder 9 BHW; art. 16 lid c Wet WOZ)

ECLI:NL:RBAMS:2017:10189

Huurprijs woonruimte: WWS; huurverlaging? geen WOZ-waarde vastgesteld; verhuurder krijgt gelegenheid WOZ-waarde peildatum op te vragen; energie-index (zie ook WR 2018/31)

Voor de gehuurde woning is geen afzonderlijke WOZ-waarde bepaald. Ingevolge het BHW dient het aantal punten wel op de afzonderlijke WOZ-waarde van het gehuurde te worden bepaald op de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op de voet van hoofdstuk IV van de Wet WOZ met een minimumwaarde. De door verhuurder overgelegde taxatie van de marktwaarde van het gehuurde geeft geen oordeel over de WOZ-waarde op de peildatum. Verhuurder heeft onvoldoende gesteld om van een andere waarde uit te gaan dan van de minimumwaarde van € 40.000. Nu echter ingevolge art. 16 lid c Wet WOZ de mogelijkheid bestaat om alsnog een afzonderlijke WOZ-waarde op te vragen en verhuurder de afzonderlijke waarde wenst vast te stellen, wordt hij in de gelegenheid gesteld om alsnog de afzonderlijke WOZ-waarde van het gehuurde per 1 februari 2016 (peildatum) te laten bepalen. Voor zover een WOZ-beschikking niet met terugwerkende kracht kan worden afgegeven, zal mogelijk op basis van de afgegeven beschikking met behulp van een deskundige de WOZ-waarde per de peildatum kunnen worden bepaald. De zaak zal daartoe worden aangehouden. Huurder zal daarna in de gelegenheid worden gesteld om bij akte te reageren.

Eisers in conventie, verweerders in reconventie:

- 1 Albert Andre van den Berg
 - 2 Leo Gerrit van den Berg, beiden wonende te Aalsmeer
- Gemachtigde:*
mr. G.J.I.M. Seelen
tegen
Gedaagde in conventie, eiser in reconventie:
Ehsan Nassari Bachari, wonende te Amstelveen
Gemachtigde:
mr. drs. J.J.F.M. Konings

Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter Amsterdam) 24 april 2017

(...)

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

- 1.1 Sinds 1 maart 2014 huurt Nassari van Van den Berg c.s. een gestoffeerde studio (nummer 8) in het pand gele-