

# vonnis

---

## RECHTBANK 'S-GRAVENHAGE

Sector civiel recht - voorzieningenrechter

zaak- / rolnummer: 403861 / KG ZA 11-1132

**Vonnis in kort geding van 20 oktober 2011**

in de zaak van

1. **VERENIGING NEDERLANDSE WOONBOND,**  
gevestigd te Amsterdam,
2. **HUURDERSVERENIGING AMSTERDAM,**  
gevestigd te Amsterdam,  
eiseressen,  
advocaat mr. H.A. Sarolea te Amsterdam,

tegen:

**DE STAAT DER NEDERLANDEN,**  
(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties),  
zetelend te 's-Gravenhage,  
gedaagde,  
advocaat mr. J. Bootsma te 's-Gravenhage.

Partijen zullen hierna worden aangeduid als enerzijds "eiseressen" en anderzijds "de Staat".

### 1. De feiten

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting van 13 oktober 2011 wordt in dit geding van het volgende uitgegaan.

1.1. Eiseressen zijn rechtspersoonlijkheid bezittende verenigingen, met - onder meer - als doel het beschermen van de markt van sociale huurwoningen en de belangen van haar (toekomstige) huurders.

1.2. Artikel 15 lid 1 van de Huurprijzenwet woonruimte (oud) ("Hpw") luidde:

*"Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regelen gegeven voor de beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte en van de redelijkheid van wijzigingen van de huurprijs alsmede van de redelijkheid van huurprijzen als bedoeld in de artikelen 17 en 18."*

1.3. De Huurprijzenwet woonruimte is vervallen. In plaats daarvan trad met ingang van 1 augustus 2003 in werking de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ("Uhw"). Artikel 10 lid 1 Uhw - de opvolger van artikel 15 lid 1 Hpw - luidt:

*"Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gegeven voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte, van de redelijkheid van de huurprijs en van wijziging daarvan, waarbij onderscheid kan worden gemaakt tussen woonruimte waarvan de eigenaar beschikt over een voor die woonruimte,*

403861 / KG ZA 11-1132  
20 oktober 2011

2

---

*overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat en overige woonruimte."*

1.4. De in de artikelen 15 lid 1 Hpww en 10 lid 1 Uhw bedoelde algemene maatregel van bestuur heeft vorm gekregen in het Besluit huurprijzen woonruimte ("Bhw"). Het Bhw vormt de basis voor het woningwaarderingssysteem ("WWS"), dat van toepassing is op het "gereguleerde" deel van de (huur)woningmarkt. Het WWS betreft - kort gezegd - een systeem, waarmee aan de hand van op de betreffende woning van toepassing zijnde voorzieningen c.q. rubrieken punten worden toegekend aan de woning. Het puntentotaal bepaalt vervolgens de maximale huurprijs van de woning. Geschillen over de hoogte van de huurprijs met betrekking tot die woningen worden voorgelegd aan de Huurcommissie. Zelfstandige (huur)woningen waaraan 140 of meer punten zijn toegekend, worden gerekend tot het "niet-gereguleerde", ofwel geliberaliseerde deel van de (huur)woningmarkt (de "vrije sector").

1.5. In het regeerakkoord van het thans zittende kabinet-Rutte "Vrijheid en verantwoordelijkheid" is onder meer opgenomen het voornemen om het aantal WWS-punten in regio's met schaarste te verhogen met maximaal 25 punten, afhankelijk van de zogenaamde "WOZ-waarde".

1.6. Ter uitwerking van dat voornemen heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna "de Minister") bij brief van 15 april 2011 een ontwerpbesluit tot wijziging van het Bhw aangeboden aan de voorzitter van de Tweede Kamer. Daarmee startte ook de - in artikel 46 Uhw voorgeschreven - "voorhangprocedure". Het ontwerpbesluit kwam er neer dat - in het kader van de WWS - ten aanzien van iedere zelfstandige woonruimte een verhoging zou worden toegepast van 25 punten.

1.7. In het kader van de voorhangprocedure heeft de Minister op vragen vanuit de Tweede Kamer, waarbij werd verwezen naar het regeerakkoord, bij brief van 16 mei 2011 onder andere als volgt geantwoord:

*"Het laten meewegen van de WOZ-waarde per woning is niet mogelijk zonder aanpassing van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw), zijnde de wettelijke grondslag waarop het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) berust. De thans geldende delegatiegrondslag is voor dit onderscheid niet toereikend. Daarnaast is het noodzakelijk de Wet waardering onroerende zaken aan te passen om zodoende wettelijk vast te leggen dat de WOZ-waarde mede wordt gebruikt bij het vaststellen van het aantal punten van de woning. Gelet op de noodzakelijke wetswijzigingen is een aanpassing van het Bhw, waarbij de WOZ-waarde meeweegt voor het aantal punten, per 1 juli 2011 niet mogelijk.*

*Ook indien het aantal punten moet gaan afhangen van de locatie dient artikel 10, eerste lid, van de Uhw te worden gewijzigd. Immers ook hiermee wordt een onderscheidend element in het Bhw (waarmee het WWS wordt bepaald) gebracht, dat een nieuwe wettelijke grondslag vereist."*

1.8. Tijdens een algemeen overleg met de Tweede Kamer op 18 mei 2011 heeft de Minister het volgende verklaard:

*"Als ik heel letterlijk gebieden aanwijs en een directe koppeling tot stand breng met de WOZ-waarde zal het kabinet in alle gevallen de wet moeten wijzigen. Daarmee wordt dus niet voldaan aan een ander punt in het regeerakkoord, namelijk dat het per 1 juli van dit jaar wordt gerealiseerd"*

403861 / KG ZA 11-1132  
20 oktober 2011

3

1.9. Naar aanleiding van het overleg met de Tweede Kamer heeft de Minister besloten het ontwerpbesluit aan te passen, in die zin dat het nauwer aansluit bij het regeerakkoord. Bij brief van 15 juni 2011 heeft de Minister het aangepaste ontwerpbesluit aan de voorzitter van de Tweede Kamer doen toekomen. Op 16 juni 2011 heeft daarover een algemeen overleg plaatsgevonden tussen de Tweede Kamer en de Minister. Op 21 juni 2011 heeft de Minister vragen beantwoord, die hem vanuit de Eerste Kamer waren gesteld naar aanleiding van het (aangepaste) ontwerpbesluit.

1.10. Op 20 juli 2011 heeft de Raad van State - na en ondanks bezwaren van eiseres sub 1 en Vereniging Sociale Advocatuur Nederland - aangegeven dat het aangepaste ontwerpbesluit geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

1.11. Vervolgens is bij "Besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingstelsel in verband met aanwijzing schaarstegebieden)" (hierna aan te duiden als "het Besluit") - voor zover hier van belang - het volgende bepaald:

"A

*In de tabel wordt na onderdeel 12 «Bijzondere voorzieningen» een onderdeel toegevoegd, luidende:*

*13. Punten voor schaarstegebied:*

- indien ten aanzien van een woning die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken gedeeld door het aantal m<sup>2</sup> van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, van die woning, hoger is dan € 2.900: bij: 25 punten*
- in alle andere gevallen dan hiervoor bedoeld en indien een woning is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III: bij: 15 punten.*

(.....)

C

*Na bijlage II wordt een bijlage toegevoegd, luidende:*

*Bijlage III. bij het Besluit huurprijzen woonruimte*

*Gemeenten in schaarstegebied:*

(.....)"

1.12. De bij het Besluit behorende Nota van Toelichting vermeldt, onder meer:

"1. Inleiding

1.1 Achtergrond

*In het bestaande woningwaarderingstelsel (WWS) wordt nauwelijks rekening gehouden met de gewildheid van de woning. Gevolg daarvan is dat huizen, die qua vierkante meters en faciliteiten op elkaar lijken, vergelijkbare maximale huren hebben, of ze nu in hartje Amsterdam staan, of in Hoofddorp of in Oost-Groningen. Dit is ondoelmatig omdat huishoudens die graag op een gewilde locatie willen wonen en dat ook kunnen betalen daartoe minder kans krijgen, terwijl omgekeerd huishoudens die wellicht minder om die plek geven daar toch blijven wonen. Bovendien ontmoedigt de relatief lage huur het aanbod. Als corporaties en projectontwikkelaars*

403861 / KG ZA 11-1132

20 oktober 2011

4

een hogere huur kunnen vragen zullen zij gemakkelijker projecten voor binnenstedelijk bouwen tot stand kunnen brengen.

(.....)

### 1.2 Uitwerking

De hiervoor aangegeven aanscherping gaat uit van een schaarstegebied bestaande uit de 10 zogenoemde COROP (Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma)-gebieden met de hoogste WOZ-waarde. Er zijn in totaal 40 COROP-gebieden, dus het betreft hier een kwart met de hoogste WOZ-waarde. Het betreft de WOZ-waarde van zowel huur- als koopwoningen. COROP-gebieden vormen samenhangende woon-werkgebieden waarbinnen de reistijd voor het woonwerkverkeer binnen redelijke grenzen blijft. Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten en volgt de provinciegrenzen. Bijlage III bij dit besluit geeft de (voorzieningenrechter: 140) gemeenten aan die tot dit schaarstegebied behoren.

De uitwerking van de maatregel van het regeerakkoord behelst het in die schaarstegebieden toekennen van extra WWS-punten, afhankelijk van de gewildheid van de woning. De gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen in het schaarstegebied bedraagt ca. € 215.000 en de berekening van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter geeft aan dat hier gaat om € 2.900 per m<sup>2</sup> voor een huurwoning. Dat laatste is een betere indicator voor de gewildheid van de woning dan de WOZ-waarde, omdat de oppervlakte zeer bepalend is voor de absolute hoogte van de WOZ-waarde. Uitgaande van de absolute WOZ-waarde komt bijvoorbeeld het gebied rond Amsterdam op de 9e plaats, maar per vierkante meter komt het op de eerste plaats. Dat komt omdat de woningen in Amsterdam relatief klein zijn.

Indien een woning die is gelegen in een van de in het schaarstegebied gelegen gemeenten een WOZ-waarde per m<sup>2</sup> heeft die hoger is dan het gemiddelde van € 2.900, worden 25 extra WWS-punten toegekend. In alle andere gevallen waarbij een woning is gelegen in een van die gemeenten, worden 15 extra WWS-punten toegekend.

(.....)

### 2. Effecten van de beleidsvoornemens

De maximaal 25 extra WWS-punten zullen in structurele zin een belangrijke bijdrage leveren aan een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de huurwoningen in het schaarstegebied.

De verwachting daarbij is dat dit alleen bij een deel van de nieuwe huurovereenkomsten zal leiden tot hogere huurprijzen. De maximaal 25 extra WWS-punten in het schaarstegebied hebben op grond van de huurprijsregulering geen effect op de huurprijzen bij de lopende huurovereenkomsten.

De huurprijzen van deze huurovereenkomsten kunnen immers niet worden verhoogd op grond van de toekenning van extra WWS-punten, maar alleen op grond van artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij gaat het om een huurverhoging op grond van een contractuele indexering of op grond van de gebruikelijke jaarlijkse maximale huurverhoging.

(.....)

### 3. Uitvoering

#### 3.1. Gevolgen voor huurders en verhuurders

De vaststelling van de maximaal 25 extra WWS-punten vergt van huurders en verhuurders in de eerste plaats de vaststelling of de woonruimte zich bevindt in het schaarstegebied. Hiervoor volstaat het om kennis te nemen van de lijst met gemeenten die is opgenomen in de bijlage bij dit besluit. Deze lijst zal tevens worden opgenomen in de gebruikelijke voorlichtingsmiddelen via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

Voor de huurders en verhuurders in het schaarstegebied zal de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van belang zijn. De van toepassing zijnde WOZ-waarde kan eenvoudig worden vastgesteld aan de hand van een afgegeven WOZ-beschikking. Een verhuurder verstrekt zijn huurder veelal in het voor de huurprijswijziging gebruikelijke verkeer de daarvoor relevante gegevens. Zonodig kan een huurder zich tot de gemeente wenden om een WOZ-beschikking te vragen."

1.13. Het Besluit is gepubliceerd in het Staatsblad en is in werking getreden op 1 oktober 2011.

403861 / KG ZA 11-1132

20 oktober 2011

5

1.14. In de loop van week 42 van 2011 zullen eiseressen een bodemprocedure aanhangig maken tegen de Staat ter zake van de onderhavige kwestie.

## 2. Het geschil

2.1. Eiseressen vorderen, zakelijk weergegeven:

primair:

- de Staat te verbieden over te gaan tot het slaan en/of publiceren van het Besluit, zolang niet in een bodemprocedure is beslist;

subsidiair:

- de Staat te bevelen om over te gaan tot het buiten werking doen stellen van het Besluit, totdat in een bodemprocedure is beslist.

2.2. Naast de hiervoor vermelde feiten voeren eiseressen daartoe - samengevat - het volgende aan.

Het Besluit is om meerdere redenen in strijd met de geldende wet- en regelgeving en moet dan ook onverbindend worden verklaard. Zo verzet artikel 10 lid 1 Uhw zich ertegen dat onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds woonruimte in gemeenten gelegen in de aangewezen schaarstegebieden en anderzijds woonruimte in de overige gemeenten. Bovendien beoogde de wetgever met de invoering van de Hpw en de Uhw - en daarmee ook het Bhw - dat enkel concrete, objectief meetbare, voorzieningen c.q. inbreuken die de kwaliteit van een woning bepalen van invloed mogen zijn in het kader van de WWS. Schaarste kan daaronder niet worden begrepen. Voorts staat bestaande wetgeving er aan in de weg dat de WOZ-waarde van een woning wordt betrokken bij de toepassing van het WWS. De Minister heeft dit ook erkend in zijn brief van 16 mei 2011 en tijdens het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 18 mei 2011. Daar komt bij dat de in artikel 46 Uhw voorgeschreven voorhangprocedure voor wat betreft het aangepaste ontwerpbesluit niet in acht is genomen. Op grond van een en ander was de regering niet bevoegd tot het nemen van het Besluit, althans niet zonder daaraan voorafgegane wetswijziging(en). Aldus handelt de Staat onrechtmatig jegens eiseressen en een groot aantal huurders, die door het Besluit - dat ingrijpende gevolgen heeft voor de sociale huursector - in hun belangen worden geschaad.

Subsidiair handelt de Staat in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Niet alleen omdat geen behoorlijke invulling is gegeven aan de voorhangprocedure, maar ook omdat sprake is van détournement de pouvoir. Uit de Nota van Toelichting betreffende het Besluit blijkt immers dat de primaire aanleiding voor het besluit is het voeren van een spreidingsbeleid op basis van inkomen, waarvoor de in artikel 10 lid 1 Uhw neergelegde bevoegdheid niet is gegeven aan de regering.

2.3. De Staat heeft de vorderingen van eiseressen gemotiveerd bestreden. Voor zover nodig zal zijn verweer hierna worden besproken.

## 3. De beoordeling van het geschil

### Vooraf

3.1. Nu eiseressen - blijkens het slot van hun pleitnota - slechts hebben volhard in hun subsidiaire vordering, gaat de voorzieningenrechter ervan uit dat zij hun primaire vordering hebben laten schieten. Dit ligt ook voor de hand, nu het Besluit inmiddels is gepubliceerd en

403861 / KG ZA 11-1132

20 oktober 2011

6

per 1 oktober 2011 al in werking is getreden. Alleen de subsidiaire vordering is derhalve nog aan de orde.

3.2. Eiseressen hebben aan hun vordering ten grondslag gelegd dat de Staat door het Besluit onrechtmatig handelt jegens hen. Daarmee is de burgerlijke rechter - in dit geval de voorzieningenrechter in kort geding - bevoegd tot kennisneming van de vordering. Eiseressen zijn daarin dan ook ontvankelijk. Voor hen staat geen andere rechtsgang open om het Besluit, dat algemeen verbindende voorschriften inhoudt, aan te vechten.

3.3. De Staat heeft niet betwist dat het - op grond van artikel 3:305a Burgerlijk Wetboek - vereiste belang van eiseressen bij hun vordering aanwezig is. Mede gelet hierop gaat de voorzieningenrechter ervan uit dat daaraan is voldaan. Daarnaast is evident dat eiseressen een spoedeisend belang hebben bij hun vordering. De Staat heeft dat ook niet weersproken.

3.4. In de kern komt het betoog van eiseressen er op neer dat de Staat onrechtmatig handelt jegens hen door de invoering van het Besluit, in het bijzonder voor zover daarin is bepaald dat in het kader van de WWS aan alle huurwoningen binnen de aangewezen schaarstegebieden 15 extra punten worden toegekend en dat, voor zover de WOZ-waarde van die woningen hoger is dan € 2.900,- per m<sup>2</sup>, daar nog eens 10 punten bovenop komen, zodat voor deze woningen een bijtelling geldt van in totaal 25 punten. Met hun vordering willen eiseressen een algemeen verbindend voorschrift - een maatregel van materiële wetgeving - buiten werking doen stellen. Voor het treffen van de gevorderde voorziening, dan wel een andere voorziening met hetzelfde effect, is nodig dat de wetgevende maatregel in strijd is met (hogere) wettelijke voorschriften of algemene rechtsbeginselen, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij de beoordeling daarvan dient, mede in verband met de scheiding der machten, bijzondere terughoudendheid te worden betracht. Dit klemmt te meer in een kort gedingprocedure. Voor ingrijpen bij wijze van voorlopige voorziening is dan ook slechts plaats indien de bestreden maatregel onmiskenbaar onverbindend is. Binnen voormeld kader zal de voorzieningenrechter derhalve beoordelen of de regering in redelijkheid tot het Besluit heeft kunnen komen.

#### Differentiatie

3.5. Eiseressen kunnen niet worden gevolgd in hun stelling dat (de voorloper van) artikel 10 lid 1 Uhw zich - behoudens voor wat betreft woonruimte waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven - verzet tegen iedere differentiatie, in die zin dat in verschillende gebieden afwijkende maximale huurprijsniveaus worden gehanteerd.

3.6. Daarvoor is allereerst van belang dat uit de wetsgeschiedenis van de betreffende bepaling niet volgt dat differentiatie ongeoorloofd is. Integendeel, de parlementaire geschiedenis betreffende de Hpw - de voorloper van de Uhw en de basis van het WWS - vermeldt: "De eerste ondergetekende merkt naar aanleiding van het voorgaande op dat het in de bedoeling ligt vooralsnog uiteenlopende normatieve huurniveau's vast te stellen voor de randstad enerzijds en voor het overige deel van het land anderzijds. Voor het gehele land zal één woningwaarderingssysteem gelden, doch in de bijbehorende minimum- en maximumnormhuren zal differentiatie worden aangebracht. (...) De differentiatie zal worden gebaseerd op het op het verschil in huurprijzen van woningwetwoningen van de laatste vijf jaar in de twee onderscheiden gebieden. Het voorgaande zal bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 15 van het wetsontwerp worden geregeld. Genoemd artikel geeft daarvoor de basis. (Tweede Kamer, zitting 1976-1977, 14

403861 / KG ZA 11-1132  
20 oktober 2011

7

175, nrs. 3-4, pagina 22). Overigens erkennen eiseressen dat onder artikel 10 lid 1 Hpw ook (regionale) differentiatie plaatsvond, en wel op basis van de stichtingskosten van een woning (zie pleitnota, pag. 3 en 4).

3.7. Onder voormelde omstandigheden kan niet worden aangenomen dat de geldende wetgeving zich ertegen verzet dat door middel van het Besluit differentiatie plaatsvindt. Dat deze thans niet meer is gebaseerd op de stichtingskosten van de woning, maar op de schaarste c.q. gewildheid van de woonruimte, doet niet ter zake. In dit verband gaat het er enkel om of differentiatie op zichzelf is toegestaan.

3.8. Het resultaat dat een aantal woningen door de bijtelling van de extra punten niet langer onder de reikwijdte van de gemeenten waarin zij zijn gelegen, omdat deze voor wat betreft hun - uit de Huisvestingswet voortvloeiende - beleid op het terrein van de woonruimteverdeling, aansluiting hebben gezocht bij een, na toepassing van het WWS verkregen, puntenaantal, leidt niet tot een ander oordeel. Nog los van de vraag of eiseressen dienaangaande een voldoende belang hebben om daartegen in rechte op te komen, moet vooralsnog worden geoordeeld dat zulks niet betekent dat het Besluit onniskanbaar onverbindend is. De betreffende gemeenten hebben kennelijk zelfstandig besloten om het WWS te betrekken bij hun beleid op het gebied van de woonruimteverdeling. Desgewenst kunnen zij maatregelen treffen om ongewenste consequenties van het Besluit weer ongedaan te maken. In ieder geval kan niet worden aangenomen dat de wetgever heeft beoogd de gemeenten, door middel van het bepaalde in artikel 10 lid 1 Uhw, een handvat te geven voor wat betreft de uitvoering van op hen rustende taken.

3.9. Verder kan - anders dan eiseressen stellen - niet worden gesproken van willekeur, doordat onderscheid wordt gemaakt in de locaties waar de huurwoningen zijn gelegen. De Minister heeft immers bewust en om duidelijk kenbare redenen gekozen voor een systeem waarbij aan woningen in de 10 COROP-gebieden, waarin de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst van Nederland is, extra punten toe te kennen in het kader van het WWS.

#### Kwaliteit - schaarste c.q. gewildheid

3.10. Eiseressen hebben aangevoerd dat op grond van (de voorloper van) artikel 10 lid 1 Uhw slechts - concrete en objectief meetbare - factoren kunnen worden meegewogen bij de bepaling van de kwaliteit van een woning en de daarop gebaseerde maximale huurprijs. Als voorbeelden daarvan noemen zij de loopafstand tot een winkelcentrum, alsmede de aanwezigheid van scholen, groenvoorzieningen en wipkippen. Volgens hen heeft de wetgever factoren die niet goed kwantificeerbaar en daarom niet goed te vertalen zijn in termen van een concrete maatstaf voor woon- en omgevingskwaliteit, zoals schaarste en/of gewildheid van woonruimte, geen rol willen laten spelen in het kader van het WWS.

3.11. Dienaangaande wordt vooropgesteld dat artikel 10 lid 1 Uhw niet alleen bepaalt dat bij algemene maatregel van bestuur regels moeten worden gegeven voor de waardering van de kwaliteit van woonruimte, maar ook van de redelijkheid van de huurprijs en de wijziging daarvan. Niet valt in te zien dat in het kader van de waardering van de redelijkheid van de huurprijs de schaarste/gewildheid van bepaalde woonruimte - onder meer tot uitdrukking gebracht in de hoogte van de WOZ-waarde - geen rol zou kunnen c.q. mogen spelen. Overigens moet worden aangenomen dat die factoren niet los kunnen worden gezien van de kwaliteit van woningen.

403861 / KG ZA 11-1132

20 oktober 2011

8

3.12. Daar komt bij dat de tekst van zowel artikel 15 lid 1 Hpw als artikel 10 lid 1 Uhw geen enkele beperking oplegt met betrekking tot de wijze waarop de waardering moet plaatsvinden, noch ten aanzien van de kwaliteit, noch met betrekking tot de redelijkheid van de huurprijs en de wijziging daarvan. De betreffende wetsgeschiedenis kent ook geen uitsluiting(en) dienaangaande. Daarnaast gevraagd, hebben eiseressen op de zitting bovendien erkend dat de factoren die mogen worden meegenomen bij de waardering niet limitatief zijn vastgesteld. Kortom, de wetgever heeft de wijze van waardering en de variabelen die daarbij een rol mogen spelen opengelaten.

3.13. De omstandigheid dat het Besluit meer waarde toekent aan de belangen van de verhuurders, terwijl in het verleden meer met de belangen van de huurders (van sociale huurwoningen) rekening werd gehouden, kan eiseressen niet baten. Die - door de Staat erkende - koerswijziging betreft een politieke keuze en kan in deze procedure niet worden beoordeeld. Te minder nu, zoals hiervoor al overwogen, de wetgever de regering daarin heeft vrijgelaten, zodat een dergelijke wijziging op zichzelf als toelaatbaar moet worden aangemerkt.

3.14. Ook in dit verband kan dus niet worden aangenomen dat het Besluit strijdig is met het bepaalde in artikel 10 lid 1 Uhw.

#### WOZ-waarde

3.15. Vervolgens komt aan de orde de vraag of de huidige wetgeving toestaat dat de WOZ-waarde van een woning mede als maatstaf wordt gebruikt bij de toepassing van het WWS. Eiseressen stellen zich op het standpunt dat zulks niet het geval is en dat daarvoor eerst de Uhw en de Wet waardering onroerende zaken ("WOZ") moeten worden gewijzigd.

3.16. Ook al lijkt de Minister het tegendeel te suggereren tijdens het algemeen overleg met de Tweede Kamer op 16 juni 2011 (zie Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 27 926, nr. 166, pagina 15), naar het oordeel van de voorzieningenrechter is evident dat door de bepaling in het Besluit dat woningen in de aangewezen schaarstegebieden, waarvan de WOZ-waarde meer dan € 2.900,- per m<sup>2</sup> bedraagt, een bijtelling van 25 punten krijgen, een directe koppeling is aangebracht tussen artikel 10 lid 1 Uhw en de WOZ.

3.17. Uit hetgeen hiervoor is overwogen onder 3.10 tot en met 3.14 volgt dat niet kan worden aangenomen dat die koppeling strijdig is met artikel 10 lid 1 Uhw.

3.18. Het Besluit lijkt zich op het eerste gezicht niet goed te verenigen met de WOZ, mede gelet op de door eiseressen aangehaalde wetsgeschiedenis (zie pleitnota, pagina 7). Dat geldt in het bijzonder voor wat betreft de vraag of een huurder als "belanghebbende" kan worden aangemerkt in verband met een mogelijke bezwaar- en beroepsprocedure naar aanleiding van een beschikking waarbij de WOZ-waarde is vastgesteld, alsmede of de Huurcommissie de WOZ-waarde mag betrekken in een bij haar aanhangig geschil over de huurprijs van een woning.

3.19. De vraag of een huurder - naast de eigenaar/verhuurder - als "belanghebbende" kan worden beschouwd in het kader van de WOZ, betreft een vraag die moet worden beantwoord in een bezwaar- c.q. beroepsprocedure en dient hier dus buiten beschouwing te blijven. Overigens kan uit paragraaf 3.1 van de Nota van Toelichting betreffende het Besluit worden afgeleid dat de Minister zich op het standpunt stelt dat voormelde vraag positief



403861 / KG ZA 11-1132

20 oktober 2011

9

moet worden beantwoord. Tijdens het algemene overleg met de Tweede Kamer op 18 mei 2011 heeft de Minister ook verklaard *"Als ik het aantal punten relateer aan de WOZ-waarde, dan wordt de vaststelling daarvan bovendien voortaan een rechtstreeks belang voor huurders"* (zie Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 27 926, nr. 162, pagina 11).

3.20. Voor zover het Besluit in strijd is met de WOZ met het oog op de mogelijkheid dat de Huurcommissie de WOZ-waarde betreft in een voor haar aanhangig geschil, geldt het volgende.

3.21. Onbetwist is dat de Huurcommissie geen afnemer is in de zin van de artikelen 2 en 37c WOZ. Dit brengt mee dat zij niet ambtshalve gebruik mag maken van een beschikking waarbij de WOZ-waarde van een woning is vastgesteld. Met het oog daarop heeft de Staat op de zitting aangevoerd dat thans stappen worden ondernomen, die ertoe leiden dat de Huurcommissie binnenkort wel als afnemer in de zin van de WOZ wordt aangemerkt. Hiervan uitgaande, is dus sprake van een tijdelijk probleem.

3.22. Verder is van belang dat de Huurcommissie - in voorkomende gevallen - op grond van het Besluit verplicht is de WOZ-waarde van een woning te betrekken in een bij haar aanhangige procedure. Het strekt te ver om vast te stellen dat de Huurcommissie dat niet zou mogen. Te minder nu de wetsgeschiedenis waarop eiseressen zich beroepen in zoverre is gedateerd, dat destijds nog geen (directe) koppeling bestond tussen het WWS en de WOZ. Bovendien moet worden aangenomen dat één van partijen de WOZ-beschikking, als productie, in het geding zal brengen in de procedure bij de Huurcommissie, zodat zij daarvan kennis kan nemen, zonder ambtshalve onderzoek.

3.23. Aan de hand van het voorgaande moet worden geconcludeerd dat het Besluit ook op dit punt niet in strijd is met andere wettelijke bepalingen, op grond waarvan het onverbindend zou moeten worden verklaard. Bezien in het licht van het voorgaande komt eiseressen geen beroep toe op de onder 1.7 en 1.8. vermelde reacties van de Minister, die er op neerkomen dat het aanbrengen van een koppeling tussen de Uhw en de WOZ-waarde niet mogelijk is zonder wetwijziging(en). In de onderhavige procedure moet er immers van worden uitgegaan dat zo'n koppeling zonder wetwijziging(en) niet evident ontoelaatbaar is. De betreffende reacties van de Minister - geuit naar aanleiding van een eerder ontwerpbesluit - kunnen dan ook niet zonder meer voor juist worden gehouden.

#### Voorhangprocedure

3.24. Tot slot hebben eiseressen aangevoerd dat de Minister ten onrechte heeft nagelaten om met betrekking tot het aangepaste ontwerpbesluit een nieuwe voorhangprocedure te starten.

3.25. In het midden kan blijven of die - door de Staat gemotiveerd betwiste - stelling juist is. Zelfs indien er veronderstellenderwijs van wordt uitgegaan dat er fouten zijn gemaakt in de voorhangprocedure, dan komt eiseressen daarop namelijk geen beroep toe. Dat is voorbehouden aan de Tweede en/of Eerste Kamer. Desgewenst zullen zij, dan wel één van hen, daardoor ontstane problemen moeten oplossen. Een dergelijke fout kan in ieder geval niet per definitie leiden tot onrechtmatige regelgeving.

403861 / KG ZA 11-1132  
20 oktober 2011

10

Afronding

3.26. De slotsom is dat in het bestek van dit kort geding niet kan worden aangenomen dat het Besluit onmiskenbaar onverbindend is en dat de regering in redelijkheid niet tot het Besluit heeft kunnen komen. Al het bovenstaande brengt verder mee dat de regering niet heeft gehandeld in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, noch dat sprake is van détournement de pouvoir. De vordering van eiseressen zal dan ook worden afgewezen.

3.27. Als de in het ongelijk gestelde partij, zullen eiseressen - zoals verzocht uitvoerbaar bij voorraad - worden veroordeeld in de proceskosten.

**4. De beslissing**

De voorzieningenrechter:

- wijst het gevorderde af;
- veroordeelt eiseressen in de proceskosten, tot op dit vonnis aan de zijde van de Staat begroot op € 1.376,-, waarvan € 816,- aan salaris advocaat en € 560,- aan griffierecht;
- verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.J. Paris en in het openbaar uitgesproken op 20 oktober 2011.

jvl