



Postbus 1098
8001 BB Zwolle
gb.lt.nl
NL82 DEUT 0319 8046 15

DATUM
28 april 2025

ONDERWERP
Woo-verzoek

ONS KENMERK
4 april 2025

BIJLAGEN
8

UW KENMERK

CONTACTGEGEVENS
088 – 064 55 55

BEHANDELAAR



Geachte heer



Met uw brief, door mij ontvangen op 4 april 2025, diende u een verzoek op grond van de Wet open overheid in. U verzoekt om het volgende:

Namens huurdersbelangenvereniging  verzoek ik u op grond van de Wet open overheid (Woo) om openbaarmaking van informatie over het beleid en de uitvoering rondom het (niet langer) verstrekken van WOZ-waarden aan huurders.

Het niet actief verstrekken van de WOZ-waarde aan huurders heeft directe gevolgen voor de bepaling van de maximale huurprijs van een woning, zoals vastgesteld via het woningwaarderingssysteem (WWS). Deze waarde is bovendien van invloed op de zogenaamde streefhuur die woningcorporaties of particuliere verhuurders hanteren. Voor huurders is deze informatie essentieel om de redelijkheid van hun huurprijs te kunnen beoordelen.

Met het niet verstrekken van de WOZ-waarde komt ook het taxatieverslag te vervallen, waarin normaal gesproken vergelijkbare woningen worden opgenomen. Deze gegevens kunnen van essentieel belang zijn om bezwaar te kunnen maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Door het ontbreken hiervan wordt het proces van bezwaar maken tegen de waarde, en daarmee de toetsing van de maximale huurprijs, onnodig bemoeilijkt in plaats van vereenvoudigd.

Dit staat op gespannen voet met de bedoeling van de wetgever om processen rondom huurprijsbepaling te vereenvoudigen en transparant te maken.

Voorheen werd de WOZ-waarde expliciet vermeld op de gecombineerde aanslag voor gemeentelijke en waterschapsbelastingen. Daarbij werd ook het taxatieverslag automatisch verstrekt. Door het achterwege blijven van deze formele informatie is een huurder nu niet meer tijdig op de hoogte van de vaststelling van de WOZ-waarde en weet hij of zij niet wanneer de bezwaarprocedure aanvangt. De verwijzing naar het WOZ-waardeloket volstaat hierin niet, aangezien de WOZ-waarde daar vaak pas ná het verzenden van de aanslag beschikbaar komt. Hierdoor wordt het voor huurders extra lastig om binnen de daarvoor geldende termijn bezwaar te maken.



Graag ontvang ik op grond van de Woo de volgende documenten en informatie:

1. Beleidsdocumenten, interne memo's, besluiten of instructies waarin het besluit is vastgelegd om WOZ-waarden niet langer actief aan huurders te verstrekken;
2. Correspondentie (intern en extern) over de gevolgen van deze werkwijze voor huurders, woningcorporaties en huurprijsregulering;
3. Eventuele juridische adviezen of overwegingen die aan deze beslissing ten grondslag liggen;
4. Informatie over de beschikbaarheid en verstrekking van het taxatieverslag aan huurders;
5. Beoordelingen of evaluaties van het huidige beleid en de effecten ervan op de positie van huurders;
6. Documentatie waaruit blijkt op welk moment de WOZ-waarde wordt gepubliceerd op het WOZ-waardeloket, gerelateerd aan het moment van verzending van de aanslagen;
7. Eventuele bezwaar- of klachtenprocedures over het niet verstrekken van WOZ-informatie aan huurders.

Wettelijke kader

U beroept zich nadrukkelijk op de Wet open overheid (Woo). Deze brief is daarom een besluit op grond van artikel 4.1. van de Woo.

Besluit

Uw verzoek is toegewezen.

Motivering van het besluit

Ten aanzien van hetgeen u in uw verzoek heeft aangedragen, kan ik u het volgende melden.

Allereerst kan ik aangeven dat de gemeente op grond van de wet niet verplicht is om een WOZ-beschikking te versturen aan huurders die geen OZB-aanslag ontvangen.

U geeft in uw verzoek aan dat het niet actief verstrekken van de WOZ-waarde aan huurders directe gevolgen heeft voor de bepaling van de maximale huurprijs van een woning, zoals vastgesteld via het woningwaarderingstelsel (WWS).

De WOZ-waarde speelt voor een deel een rol in de bepaling van de maximale huurprijs maar daarvoor spelen er veel meer factoren een rol. Daarnaast zijn er een aantal uitzonderingen. Niet iedere wijziging van een WOZ-waarde heeft gevolgen voor de maximale huur. In de bijlagen kunt u een voorbeeld terugvinden.

Deze waarde is bovendien van invloed op de zogenaamde streefhuur die woningcorporaties of particuliere verhuurders hanteren. Voor huurders is deze informatie essentieel om de redelijkheid van hun huurprijs te kunnen beoordelen.

Het beoordelen, dan wel kennis nemen van een WOZ-waarde, kan eenvoudig via het wozwaardeloket. Alle WOZ-waarden voor woningen zijn openbaar raadpleegbaar. Het beoordelen of een waarde van invloed is, is dus niet gekoppeld aan de ontvangst van een eigen WOZ-beschikking.

Met het niet verstrekken van de WOZ-waarde komt ook het taxatieverslag te vervallen, waarin normaal gesproken vergelijkbare woningen worden opgenomen. Deze gegevens kunnen van



essentieel belang zijn om bezwaar te kunnen maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Door het ontbreken hiervan wordt het proces van bezwaar maken tegen de waarde, en daarmee de toetsing van de maximale huurprijs, onnodig bemoeilijkt in plaats van vereenvoudigd.

Waar u volgens mij op doelt, is vooral de mogelijkheid om bezwaar te kunnen maken.

Door het achterwege blijven van deze formele informatie is een huurder nu niet meer tijdig op de hoogte van de vaststelling van de WOZ-waarde en weet hij of zij niet wanneer de bezwaarprocedure aanvangt. De verwijzing naar het WOZ-waardeloket volstaat hierin niet, aangezien de WOZ-waarde daar vaak pas ná het verzenden van de aanslag beschikbaar komt. Hierdoor wordt het voor huurders extra lastig om binnen de daarvoor geldende termijn bezwaar te maken.

Het is niet mogelijk om bezwaar te maken als er niet een eigen WOZ-beschikking is ontvangen. De bekendmaking op het wozwaardeloket is voor de bezwaarfase dan ook niet relevant. Alleen als er een beschikking is verstuurd, kan er binnen 6 weken bezwaar worden ingediend.

Echter, zelfs indien een huurder standaard een WOZ-beschikking zou ontvangen, is het nog niet zo dat een huurder dan ook per definitie in bezwaar zou kunnen gaan.

In de memo die als bijlage is bijgesloten, wordt nog melding gemaakt van een uitspraak van de Hoge Raad uit 2020.

1. In deze uitspraak geeft de Hoge Raad aan dat er geen verplichting is tot het versturen van een beschikking aan huurders.
2. Ook wordt aangegeven dat als er wel een beschikking is verstuurd, de ontvanger van een beschikking altijd belang heeft.

In de uitspraak van de Hoge Raad van 8 maart 2024 komt de Hoge Raad op het tweede punt terug en wordt aangegeven dat ook indien er wel een WOZ-beschikking verstuurd is, er alleen bezwaar kan worden gemaakt als men eerst kan aantonen belang te hebben bij een eventuele waarde wijziging:

“De Hoge Raad vindt daarin aanleiding om ter vermijding van procedures waarbij de gebruiker geen belang heeft, een uitzondering te aanvaarden in gevallen waarin uit de vaststaande feiten voortvloeit dat de gebruiker door een wijziging van de WOZ-waarde niet in een gunstiger positie kan komen. In die gevallen dient te worden aangenomen dat een rechtsmiddel (bezwaar, beroep of hoger beroep) niet-ontvankelijk moet worden verklaard als de indiener daarbij geen belang heeft, in die zin dat het aanwenden van dat rechtsmiddel, ongeacht de gronden waarop het steunt, hem niet in een betere positie kan brengen met betrekking tot het bestreden besluit en eventuele bijkomende (rechterlijke) beslissingen.”

Een huurder die geen WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan deze altijd aanvragen. Op grond van wetgeving en de hiervoor genoemde uitspraak van de Hoge Raad, verstrekken gemeenten een WOZ-beschikking echter alleen nadat de aanvrager het belang daarbij heeft kunnen aantonen.

Voor de huurder betekent dit, dat er geen verschil is tussen het al ontvangen van een WOZ-beschikking en het daartegen in bezwaar gaan óf het los aanvragen van een WOZ-beschikking om daartegen



bezwaar te willen maken. In beide gevallen rust de bewijslast op het belang van bezwaar te kunnen maken, bij de huurder. Die moet aantonen dat een wijziging van de WOZ-waarde ook daadwerkelijk effect heeft op de maximale huur en de huurder daarbij in een betere positie komt te verkeren door het indienen van het bezwaar. Anders is bezwaar maken niet mogelijk.

Als er een belang kan worden aangetoond, dan kan er ook een WOZ-beschikking worden aangevraagd en uitgegeven.

Ten aanzien van de door u genoemde documenten en informatie:

1. Beleidsdocumenten, interne memo's, besluiten of instructies waarin het besluit is vastgelegd om WOZ-waarden niet langer actief aan huurders te verstrekken;
2. Correspondentie (intern en extern) over de gevolgen van deze werkwijze voor huurders, woningcorporaties en huurprijsregulering;
3. Eventuele juridische adviezen of overwegingen die aan deze beslissing ten grondslag liggen;
4. Informatie over de beschikbaarheid en verstrekking van het taxatieverslag aan huurders;
5. Beoordelingen of evaluaties van het huidige beleid en de effecten ervan op de positie van huurders;
6. Documentatie waaruit blijkt op welk moment de WOZ-waarde wordt gepubliceerd op het WOZ-waardeloket, gerelateerd aan het moment van verzending van de aanslagen;
7. Eventuele bezwaar- of klachtenprocedures over het niet verstrekken van WOZ-informatie aan huurders.

Alle stukken die wij hebben met betrekking tot de punten 1 t/m 6 zijn bij dit schrijven gevoegd.

Ten aanzien van punt 7 kan ik u melden dat er bij ons geen bezwaar- of klachtenprocedures bekend zijn ten aanzien van dit onderwerp.

Bent u het niet eens met mijn beslissing?

U kunt bezwaar maken tegen dit besluit door het indienen van een bezwaarschrift bij GBLT. Doe dit binnen zes weken na datum van deze beslissing. U stuurt uw brief naar de GBLT, postbus 1098, 8001 BB Zwolle.

Heeft u vragen?

Neem contact met ons op. U kunt ons bellen via het nummer 088-064 55 55. Wij zijn open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 17.00 uur. Of kijk voor meer informatie op gbt.nl. Wij helpen u graag.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,



E.B. Stiekema
Adjunct-directeur van GBLT