



LAAT DE WOZ NIET IN ZIJN WAARDE

**Auteur: Kim Verhagen
Tilburg, mei 2010**

LAAT DE WOZ NIET IN ZIJN WAARDE

Naam: Kim Verhagen
Studentnummer: 2006515
Locatie: Tilburg
Stageperiode: feb-mei 2010
Titel: Laat de WOZ niet in zijn waarde
Stageverlener: WOZspecialisten
Mentor: mevrouw mr. M. van Gils
Docent: mevrouw mr. L. Hopmans
Datum: 28 mei 2010

VOORWOORD

En nu is het eindelijk zover.. afstuderen. Vier jaar geleden leek dit moment nog heel ver weg. Als ik terug kijk op de jaren op de Juridische Hogeschool, dan zijn ze echt voorbij gevlogen. Zoveel geleerd en gezien, maar voornamelijk mijn liefde voor het recht uitgebreid.

Tijdens mijn studie ben ik tevens actief geweest als vrijwilliger bij de Rechtswinkel, iets wat een enorme aanvulling bleek te zijn op mijn studie. Dit rapport heb ik met plezier gemaakt en is naar mijn mening ook een goede afsluiting voor de jaren aan de Juridische Hogeschool.

De scriptie heeft de titel: "Laat de WOZ niet in zijn waarde", gekregen, omdat dit stuk toeziet op de mogelijkheden tot het maken van bezwaar tegen de WOZ-beschikking. Tevens ziet deze titel toe op mijn onderliggende gedachte; hoe lager de WOZ-waarde wordt vastgesteld, des te minder belasting betaald hoeft te worden door belanghebbenden.

Dit rapport is bestemd voor WOZspecialisten, zodat ze dit als naslagwerk kunnen gebruiken voor nieuwe medewerkers. Tevens is de inhoud van deze scriptie handig voor iedereen die bezwaar wil maken tegen zijn of haar WOZ-beschikking.

Voor het schrijven van deze scriptie wil ik een aantal mensen bedanken. Als eerste wil ik WOZspecialisten bedanken en dan met name mevrouw van Gils voor het bieden van een stageplaats. Vervolgens zou ik mevrouw Hopmans willen bedanken voor de begeleiding in dit proces. Zonder haar feedback, was het product niet geworden zoals het nu is. Tevens wil ik iedereen bedanken die mijn scriptie heeft gelezen en aanwijzingen heeft gegeven, waardoor dit product nog beter is geworden. Tot slot wil ik mijn ouders bedanken voor alles wat ze voor mij hebben gedaan.

Tilburg, 28 mei 2010

Kim Verhagen

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

Lijst van gebruikte afkortingen

Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Beschrijving organisatie	8
1.3 Aanleiding probleem	8
1.4 Probleembeschrijving	9
1.5 Doelstelling en centrale vraagstelling	9
1.6 Methode van onderzoek	10
1.7 Opbouw rapport	10
Hoofdstuk 2 WOZ	11
2.1 Wet	11
2.2 Wijzigingen wet	12
2.3 Verruimd gebruik WOZ-waarde	13
2.3.1 Successiewet	13
2.3.2 Openbaarheid	13
2.4 Samenvatting	14
Hoofdstuk 3 WOZ-beschikking	15
3.1 Algemene beschikkingsbevoegdheid	15
3.2 Vereisten WOZ-beschikking	15
3.3 Peildatum/tijdvak	15
3.4 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	16
3.5 Ontvanger	16
3.6 Samenvatting	17
Hoofdstuk 4 WOZ en belasting	18
4.1 Gemeentelijke belastingen	18
4.1.1 OZB	18
4.1.2 Afvalstoffenheffing	19
4.1.3 Rioolheffingen	20
4.1.4 Watersysteemheffingen	21
4.2 Inkomstenbelasting	21
4.3 Voorbeeld casus	22
4.4 Samenvatting	22
Hoofdstuk 5 Waardevaststelling	23
5.1 Waardebepalende factoren	23
5.1.1 Onroerende zaken	23
5.1.2 Zelfstandige woonruimte	23
5.1.3 Objectafbakening	24
5.2 Waarde economisch verkeer	25
5.3 Taxatie	25
5.4 Samenvatting	26
Hoofdstuk 6 Rechtsingangen WOZ	27
6.1 Taxatiemarge	27
6.2 Rechtsmiddelen	28

6.2.1 Bezwaar	29
6.2.2 Beroep	30
6.3 Voorbeeld casus	31
6.4 Buitengerechtelijke procedures	32
6.5 Kostenvergoeding	32
6.6 Geen gronden voor bezwaar	33
6.6.1 Stijging ten aanzien van voorgaande jaren	33
6.6.2 Economische crisis	33
6.7 Samenvatting	34
Hoofdstuk 7 Jurisprudentie	35
7.1 Waardeverminderende factoren	35
7.2 Verhoging WOZ	40
7.3 Niet toegewezen gronden	40
7.4 Samenvatting	41
Hoofdstuk 8 Resultaten	42
Hoofdstuk 9 Conclusies en aanbevelingen	43
9.1 Conclusies	44
9.2 Aanbevelingen	47
Hoofdstuk 10 Visie en evaluatie	48
10.1 Visie	48
10.2 Evaluatie	48
Literatuurlijst	50
Bijlage	

SAMENVATTING

In dit rapport wordt antwoord gegeven op de centrale vraag: *Op welke manier kan WOZspecialisten een inhoudelijk, optimaal bezwaarschrift in het kader van de Wet WOZ en bijbehorende actuele jurisprudentie opstellen, zodat ingediende bezwaarschriften worden toegewezen en de WOZ-waarde lager wordt vastgesteld, zodat cliënten minder belasting hoeven te betalen en dat WOZspecialisten haar kosten vergoed krijgt?* Het doel van deze scriptie is een handboek in de vorm van een scriptie aan WOZspecialisten aanbieden, zodat (nieuwe) medewerkers op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op het gebied van jurisprudentie en wetgeving. Deskresearch en jurisprudentieonderzoek zijn de methoden die zijn toegepast voor dit onderzoek.

Resultaten

De Wet WOZ is in 1995 ontstaan. Deze wet ziet toe op de waardering van de in Nederland gelegen onroerende zaken. Met de uitvoering van deze taak is de gemeente belast. Zij versturen binnen acht weken vanaf het begin van het kalenderjaar een beschikking met daarop de vermelde WOZ-waarde. Deze waarde wordt berekend door middel van een taxatie. De meest voorkomende taxatiemethode is de vergelijkingsmethode, welke veelal automatisch wordt uitgevoerd. Indien belanghebbende het niet eens is met de vastgestelde WOZ-waarde, dan kan er bezwaar worden gemaakt, aangezien het een beschikking in de zin van de Awb betreft. Er dient ten eerste gekeken te worden naar de taxatiemarge. Vervolgens dient een bezwaarschrift te voldoen aan een aantal eisen. Het bezwaarschrift dient goed gemotiveerd te worden met bijvoorbeeld een onafhankelijk taxatierapport en actuele jurisprudentie. Indien het bezwaar wordt afgewezen, staat respectievelijk beroep, hoger beroep en cassatie open.

De WOZ-waarde wordt gebruikt voor het heffen van diverse belastingen. Een aantal belastingen worden berekend door middel van een percentage van de heffingsmaatstaf. Hoe lager de WOZ-waarde dus wordt vastgesteld, des te lager de belastingen worden.

In het kader van de Wet WOZ is veel jurisprudentie beschikbaar. Veel jurisprudentie heeft betrekking op waardeverminderende factoren, zoals; bijzondere omstandigheden, achterstallig onderhoud, bestemmingsplannen en omgevingsfactoren.

Conclusies

De meest inhoudelijk, optimale bezwaarschriften dienen te voldoen aan formele vereisten die de wet hieraan stelt en aan een deugdelijke motivering. De motivering in het bezwaarschrift dient te worden aangevuld met jurisprudentie, omdat het, uit de in dit onderzoek behandelde uitspraken, lijkt alsof de rechter vaak kijkt naar wie het beste zijn standpunt verdedigt. Voor een aanvullende motivering, is tevens een onafhankelijk taxatierapport van belang. Welke jurisprudentie gebruikt kan worden, is erg afhankelijk van de soort zaak. Er zijn in ieder geval ontzettend veel uiteenlopende zaken behandeld in het kader van de Wet WOZ.

In het bezwaarschrift dient tevens direct te worden verzocht om een kostenvergoeding, zodat WOZspecialisten haar kosten vergoed krijgt indien het bezwaarschrift wordt toegewezen. Indien de waarde van een woning verlaagd wordt, betaalt de belanghebbende direct minder belasting.

Aanbevelingen

Nieuwe medewerkers dienen op de hoogte zijn van de wet- en regelgeving omtrent de WOZ. Dit kan bereikt worden door iedere medewerker dit onderzoek te laten doornemen. Tevens is kennis van actuele jurisprudentie van groot belang. Dit kan bereikt worden door het aanleggen van een map, waarin wekelijks nieuwe uitspraken kunnen worden toegevoegd. Tot slot dienen de opgestelde bezwaarschriften goed gecontroleerd te worden door een medewerker met een juridische achtergrond.

LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Algemene termijnenwet	ATW
Algemene wet bestuursrecht	Awb
Algemene wet inzake rijksbelastingen	AWR
Algemene beginsel van behoorlijk bestuur	a.b.b.b.
Besluit proceskosten bestuursrecht	BPB
Besluit tarieven in strafzaken 2003	BTS
Burgerlijk Wetboek	BW
burgemeester en wethouders	B&W
Gemeentewet	Gemw
Invorderingswet 1990	IW 1990
Onroerend zaakbelasting	OZB
Successiewet 1956	SW 1956
Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken	Uitv besl WOZ
Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ	Uitv. Reg. lw. WOZ
Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen	Wdbntb
Waarde economisch verkeer	WEV
Wet milieubeheer	WMB
Wet op de inkomstenbelasting 2001	Wet IB 2001
Wet op de rechterlijke organisatie	Wet RO
Wet waardering onroerende zaken	Wet WOZ
Woningwet	Wonw

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft de achtergrond van het onderwerp weer, de aanleiding en de probleembeschrijving. Tevens komt de doelstelling en de methode van onderzoek aan bod.

1.1 Algemeen

Op dit moment telt Nederland meer dan zeven miljoen woningen. Iedere eigenaar van een woning krijgt onvermijdelijk te maken met de Wet waardering onroerende zaken¹ (hierna te noemen Wet WOZ). Tevens krijgen eigenaren van niet-woningen een dergelijke beschikking. Echter, dit rapport zal zich alleen richten op de WOZ-waarde van niet-verhuurde woningen, aangezien WOZspecialisten hier het meeste mee te maken krijgt.

Jaarlijks wordt de waarde van een woning door de gemeente vastgesteld, de zogenoemde WOZ-waarde. Vervolgens worden over deze waarde belastingen geheven.

Tegen de WOZ-beschikkingen worden jaarlijks bezwaarschriften ingediend. Het gemiddelde aantal bezwaren lag in 2000 nog op 8%.² In 2008 en 2009 maakte gemiddeld 2,6% van de belanghebbenden bezwaar tegen zijn of haar WOZ-beschikking.³ Dit komt neer op ongeveer 180.000 bezwaarschriften per jaar. Dit jaar wordt er verwacht dat 2% van de belanghebbenden bezwaar gaat maken.⁴ De reden voor de daling is dat de WOZ-waarde sinds 2008 jaarlijks wordt verstrekt, waardoor de waarde relatief minder snel stijgt en belanghebbenden minder snel bezwaar maken.

1.2 Beschrijving organisatie

Cournot Financieel Zuid, hierna te noemen Cournot, is opgericht op 14 september 2006. Deze organisatie met drie vestigingen in Nederland; Tilburg, Zevenbergen en Amsterdam, geeft fiscale adviezen en verzorgt jaarstukken voor cliënten uit heel Nederland. Bij Cournot zijn ongeveer 16 mensen in dienst. In Tilburg is Cournot gevestigd in een makelaarskantoor in de binnenstad van Tilburg.

Sinds 1 januari 2010 is de afdeling WOZspecialisten ontstaan. Deze afdeling verzorgt bezwaar- en beroepprocedures voor WOZ-beschikkingen van gemeenten. Deze service wordt gratis aangeboden aan huiseigenaren door heel Nederland, met als doel de WOZ-waarde van cliënten door middel van bezwaar- en beroepprocedures te laten dalen, waardoor ze minder belasting hoeven te betalen.

1.3 Aanleiding probleem

Cournot voorziet veel cliënten van fiscaal advies; hierdoor ook op het gebied van successierechten.

Sinds 1 januari 2010 is de Successiewet 1956⁵ (hierna te noemen: SW 1956) veranderd.⁶ Dit is de aanleiding geweest voor het opstarten van WOZspecialisten. Demissionair minister de Jager, de Tweede Kamer en de Eerste Kamer hebben onder andere bepaald dat de WOZ-waarde een breder gebruik krijgt.⁷ Artikel 21 lid 5 SW 1956 zegt namelijk dat de waarde van een woning (bijvoorbeeld bij erven of schenken) bepaald wordt door de WOZ-waarde. Voorheen werd een woning gewaardeerd op basis van de economische waarde. Dit betekent

¹ Wet van 1 januari 1995, *Stb.* 1994, 874

² www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/item/?itemID=7094&bc=search_nieuwsarchief

³ www.bezwarenmeter.nl/landelijk.asp

⁴ www.thorbecke.nl

⁵ Wet van 1 augustus 1956, *Stb* 1956, 362

⁶ Wet van 1 augustus 1956, *Stb* 1956, 362, laatstelijk gewijzigd bij wet van 1 januari 2010, *Stb* 2009, 564

⁷ *Kamerstukken II* 2009/10, 31930, nr. 3 en *Kamerstukken II* 2009/10, 32129, nr. 3

dat WOZ-beschikkingen voor meer doeleinden gebruikt gaan worden. Hierdoor zal de waarde die bepaald is door de gemeente een steeds grotere rol gaan krijgen en zal deze meer en meer gaan leiden tot discussie, aangezien een hoge waarde zal leiden tot hogere belastingen.

WOZ-beschikkingen hebben volgens artikel 22 lid 2 Wet WOZ een peildatum van één jaar eerder. Dit betekent dat de huidige beschikkingen een waarde bevatten van 1 januari 2009. De huizenprijzen waren toen al iets gezakt, maar de echte crisis in de huizenmarkt heeft zich hierna pas geopenbaard. Hierdoor zijn woningen waarschijnlijk iets hoger getaxeerd dan de huidige werkelijke waarde. Aangezien deze waarde weer wordt gekoppeld aan vele belastingen, betaalt een huiseigenaar in 2010 waarschijnlijk teveel aan belastingen ten opzichte van de huidige waarde van de woning.

De oplossing ligt volgens WOZspecialisten in het bezwaar maken tegen deze beschikkingen. WOZspecialisten wil huiseigenaren voorlichten en helpen bij het opstellen van inhoudelijk, goede bezwaarschriften.

1.4 Probleembeschrijving

WOZspecialisten wil een zo goed mogelijk resultaat boeken. Aangezien WOZspecialisten een gratis service biedt en zij de kosten voor een afgewezen bezwaarschrift voor haar rekening neemt, dienen zoveel mogelijk bezwaar- en beroepzaken toegewezen te worden. De inkomsten van WOZspecialisten bestaan alleen uit de toewijzing van de proceskosten. In artikel 1 lid a van het Besluit proceskosten bestuursrecht. (hierna te noemen: BPB) is namelijk geregeld dat een deskundige haar kosten vergoed kan krijgen in het bestuursrecht. De griffiekosten voor de Rechtbank worden overigens ook door WOZspecialisten betaald. WOZspecialisten heeft veel kennis in huis betreffende WOZ-zaken, maar met de veranderingen in wetgeving en jurisprudentie, wil WOZspecialisten weten wat er precies veranderd is en wat voor invloed dit heeft op het inhoudelijk behandelen van bezwaar- en beroepprocedures. Als bezwaar- en beroepprocedures niet worden toegewezen, kan WOZspecialisten haarzelf niet in kosten voorzien. Tevens wil WOZspecialisten een overzicht ontvangen van de WOZ en actuele jurisprudentie, zodat nieuwe medewerkers een beroep kunnen doen op deze informatie.

1.5 Doelstelling en centrale vraagstelling

WOZspecialisten wil uiterlijk 28 mei 2010 een handboek in de vorm van een afstudeerscriptie ontvangen, met daarin een analyse van de huidige Wet WOZ en actuele jurisprudentie, zodat iedere nieuwe medewerker zich hierin kan inlezen en dat de bezwaarschriften inhoudelijk geoptimaliseerd kunnen worden. De centrale vraagstelling die hierbij hoort is: *Op welke manier kan WOZspecialisten een inhoudelijk, optimaal bezwaarschrift in het kader van de Wet WOZ en bijbehorende actuele jurisprudentie opstellen, zodat ingediende bezwaarschriften worden toegewezen en de WOZ-waarde lager wordt vastgesteld, zodat cliënten minder belasting hoeven te betalen en dat WOZspecialisten haar kosten vergoed krijgt?*

De deelvragen die in dit rapport beantwoord worden zijn:

- Wat houdt de waardering onroerende zaken (WOZ) in?
- Aan welke eisen dient een WOZ-beschikking te voldoen?
- Welke belastingposten horen bij de WOZ?
- Hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?
- Welke rechtsingangen kent de WOZ?
- Wat is de stand van de huidige jurisprudentie?

1.6 Methode van onderzoek

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in ongeveer 14 weken bij Cournot/WOZspecialisten.

Deskresearch is de voornaamste methode die is toegepast. Het onderzoek heeft bestaan uit het bestuderen van literatuur, wetgeving, praktijkcasussen en documenten van WOZ-specialisten. Voor het laatste hoofdstuk is gebruik gemaakt van jurisprudentieonderzoek. Hiervoor is de actuele jurisprudentie van hogere en lagere rechters geanalyseerd en verwerkt.

Iedere bron die gebruikt is voor dit rapport is gecontroleerd en betrouwbaar. Hierdoor wordt de kwaliteit van het onderzoek gewaarborgd.

1.7 Opbouw rapport

Dit rapport is opgebouwd aan de hand van de centrale vraagstelling en de bijbehorende deelvragen. De volgorde is dusdanig bepaald dat er een logisch rapport is ontstaan. De volgorde is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft algemene informatie over de Wet WOZ weer. Er wordt onder andere beschreven wat de WOZ is en welke wetgeving van toepassing en veranderd is. Deze informatie is belangrijk om de Wet WOZ en haar positie te begrijpen.
- Hoofdstuk 3 geeft vervolgens informatie weer over de WOZ-beschikking. Er wordt onder andere beschreven wanneer de beschikking verzonden wordt en aan welke eisen de beschikking moet voldoen. Dit is belangrijk om een beschikking te kunnen beoordelen.
- Hoofdstuk 4 geeft daarna aan welke belastingen in het kader van de Wet WOZ betaald moeten worden en hoe deze tot stand komen. Deze informatie is van belang om te kijken welk voordeel belanghebbenden kunnen behalen.
- Hoofdstuk 5 geeft vervolgens weer hoe de waarde van een woning wordt vastgesteld. Zonder deze informatie is het lastig om te bepalen of een waarde wel of niet goed is vastgesteld.
- Hoofdstuk 6 geeft de mogelijkheden tot bezwaar en beroep weer. De formele vereisten zijn immers erg belangrijk voor het correct indienen van bezwaarschriften.
- Hoofdstuk 7 geeft de waardeverminderende factoren weer en de bijbehorende, actuele jurisprudentie. Deze informatie is belangrijk voor het inhoudelijk optimaliseren van bezwaarschriften.
- Hoofdstuk 8 geeft de resultaten van dit onderzoek weer.
- Hoofdstuk 9 geeft de conclusies en aanbevelingen weer.
- Tot slot geeft hoofdstuk 10 de evaluatie en eigen visie weer.

HOOFDSTUK 2 WET WOZ

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Wat houdt waardering onroerende zaken (WOZ) in?* Deze gegevens zijn belangrijk om de Wet WOZ en de veranderingen in de wetgeving te begrijpen. Achtereenvolgens zullen de volgende onderwerpen beschreven worden:

- Wet WOZ;
- Wijzigingen wet;
- Verruimd gebruik WOZ-waarde.

2.1 Wet

Op 1 januari 1995 is krachtens artikel 46 Wet WOZ de Wet WOZ in werking getreden. De hoofddoelstellingen van deze wet, die betrekking heeft op de waardebepaling en waardevaststelling van de in Nederland gelegen onroerende zaken, zijn gelegen in het bereiken van uniforme waardebepaling, die ten grondslag ligt aan de door gemeenten, waterschappen en het Rijk te heffen belastingen evenals in het bereiken van maatschappelijk verantwoorde uitgaven, waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ moeten worden uitgevoerd.⁸

De doelstelling van deze wet is:

- uniformiteit;
- doelmatigheid;
- duidelijkheid.

Vóór 1995 hanteerde de verschillende belastingheffende instanties allemaal hun eigen waardebepaling. Dat bleek onpraktisch en voor de belastingbetalers vaak onbegrijpelijk. Tevens diende er sprake te zijn van rechtsgelijkheid en zekerheid. De Wet WOZ heeft hier duidelijkheid in gebracht. Door gemeenten, waterschappen en het Rijk wordt uitgegaan van dezelfde waarde van een onroerende zaak.⁹

Artikel 1 lid 1 Wet WOZ heeft betrekking op de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van afnemers. Met afnemers wordt volgens artikel 2 Wet WOZ een bestuursorgaan bedoeld dat op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd is tot het gebruik van waardegegevens. De gemeenten zijn krachtens artikel 1 lid 2 Wet WOZ belast met de uitvoering van de Wet WOZ.

Gemeenten dienen ieder jaar aan onroerende zaken een waarde toe te kennen. De waarde van een onroerende zaak wordt vastgesteld naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Deze regels zijn neergelegd in artikel 18 lid 1 en 2 Wet WOZ. Dit betekent dat de WOZ-waarde van 2010 gebaseerd is op de waarde van 1 januari 2009.

De WOZ-waarde wordt vanaf 1 januari 2007 jaarlijks bepaald en vastgesteld. Vooruitlopend hierop is met ingang van 2005 het tijdvak reeds teruggebracht van vier jaren naar twee jaren. Door het verkorten van het tijdvak zijn er jaarlijks actuele WOZ-gegevens beschikbaar.¹⁰ Dit biedt meer mogelijkheden voor een breder (maatschappelijk) gebruik van deze gegevens.¹¹

Artikel 4 lid 1 Wet WOZ geeft aan dat er een Waarderingskamer is en dat zij rechtspersoonlijkheid bezit. Krachtens lid 2 van hetzelfde artikel houdt de Waarderingskamer

⁸ Kamerstukken II 1992/93, 22885, nr. 3

⁹ www.woz.nl/oostgelre/faq.asp

¹⁰ Kamerstukken II 2003/04, 29612, nr. 3

¹¹ www.woz.nl/oostgelre/faq.asp

toezicht op de waardebepaling en waardevaststelling van onroerende zaken, op de uitvoering van de basisregistratie waarde onroerende zaken en op de overige in de wet geregelde onderwerpen. De Waarderingskamer heeft dus een toezichthoudende functie op gemeenten.

De WOZ-beschikking is krachtens artikel 6:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht¹² (hierna te noemen: Awb) vatbaar voor bezwaar en beroep. Op de beschikking staat onder andere de WOZ-waarde en diverse belastingaanslagen vermeld.

Om te bepalen of een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend, is de Algemene termijnenwet¹³ (hierna te noemen: ATW) van toepassing. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6. In artikel 3 lid 1 en 2 ATW is bijvoorbeeld geregeld wat er gebeurt indien de termijn eindigt in het weekend of een erkende feestdag.

Tevens is de Invorderingswet 1990¹⁴ (hierna te noemen: IW 1990) van belang. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt voor het heffen van rijksbelastingen en de IW 1990 is hierop weer van toepassing. In artikel 9 lid 11 IW 1990 is bijvoorbeeld geregeld dat het indienen van een bezwaarschrift de verplichting tot betaling van de belastingaanslag niet opschort.

2.2 Wijzigingen wet

De wetgeving verandert regelmatig; zo ook de Wet WOZ.

Op 1 oktober 2009 is de Wet WOZ op een paar punten gewijzigd:

- Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen¹⁵ (hierna te noemen: Wdbntb);
- Besluit proceskosten bestuursrecht¹⁶ (hierna te noemen: BPB).

Op 1 januari 2010 is de regelgeving wederom op meerdere punten gewijzigd:

- Breder gebruik WOZ-waarde¹⁷;
- Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet WOZ¹⁸;
- Wijziging eigenwoningforfait inkomstenbelasting¹⁹;
- Wijziging diplomatieke en internationale vrijstellingen gemeentelijke belastingen²⁰;
- Wijziging macronorm onroerend zaakbelasting²¹ (hierna te noemen: OZB);
- Behandelingstermijn bezwaren, aanvragen waterschappen²²;
- Bestuurlijke Lus Awb²³.

Op 1 februari 2010 is de regelgeving vervolgens slechts op één punt gewijzigd:

- Indexering griffierechten beroep, hoger beroep en cassatie²⁴

¹² Wet van 4 juni 1992, *Stb.* 1992, 315

¹³ Wet van 1 april 1964, *Stb.* 1964, 314

¹⁴ Wet van 1 juni 1990, *Stb.* 1990, 223

¹⁵ Wet van 1 oktober 2010, *Stb.* 2009, 383

¹⁶ Besluit van 1 januari 1994, *Stb.* 1993, 763

¹⁷ *Kamerstukken II* 2009/10, 31930, nr. 3 en *Kamerstukken II* 2009/10, 32129, nr. 3

¹⁸ Regeling van 15 februari 1995, *Stcrt.* 1995, 31, laatstelijk ingetrokken bij Regeling van 1 januari 2010, *Stcrt.* 2009, 20549

¹⁹ Gewijzigd op 10 december 2009, *Stcrt.* 2009, 20620

²⁰ Gewijzigd op 11 december 2009, *Stcrt.* 2009, 20531

²¹ *Kamerstukken II* 2009/10, 32123 B, nr. 2

²² *Kamerstukken II* 2008/09, 31751, nr. 3

²³ *Kamerstukken II* 2009/10, 31352, nr. 7

²⁴ Besluit van 25 januari 2010, *Stb.* 2010, 24

De grootste verandering heeft plaatsgevonden in het verruimde gebruik van de WOZ-waarde. Door deze verruiming wordt de juiste vaststelling van de waarde steeds belangrijker. De volgende paragraaf licht het verruimd gebruik toe.

2.3 Verruimd gebruik WOZ-waarde

Tot januari 2010 werd de WOZ-waarde alleen gebruikt voor:

- de heffing van de OZB;
- de aanslag van het waterschap;
- de aanslag inkomstenbelasting (eigenwoningforfait);
- de vennootschapsbelasting.

De gewijzigde regelgeving heeft er onder andere toe geleid dat de WOZ-waarde een verruimd gebruik heeft gekregen met betrekking tot de SW en de openbaarheid van de beschikkingen. De volgende paragrafen zullen deze onderwerpen toelichten.

2.3.1 Successiewet

Na de wijzigingen die doorgevoerd werden op 1 januari 2010, wordt de WOZ-waarde voortaan ook gebruikt in combinatie met de SW 1956. De WOZ-waarde van woningen wordt momenteel gebruikt bij verkrijgingen krachtens erfrecht.

De wijzigingen van artikel 21, lid 5 tot en met 7 SW 1956 hebben betrekking op de waardebepaling van woningen onderscheidenlijk ondernemingsvermogen. In het vijfde lid is vastgelegd dat de waarde van onroerende zaken die als woning in gebruik zijn, zijn vast te stellen op de WOZ-waarde. Het gebruik van de WOZ-waarde leidt tot een belangrijke vereenvoudiging in de uitvoering, zowel voor de Belastingdienst als voor de belastingplichtigen. Voor deze vereenvoudiging is essentieel dat de WOZ-waarde in zoveel mogelijk gevallen wordt gebruikt en dat daarmee discussies over de waarde worden vermeden. Daarom is, behoudens bij verhuurde panden, geen tegenbewijs toegelaten.

Het vijfde lid ziet alleen toe op onroerende zaken die als woning in gebruik zijn. De reden hiervoor is dat het voor de heffing van schenk- en erfbelasting in het overgrote deel van de gevallen gaat om woonhuizen. De gewijzigde wetgeving dient voornamelijk om de SW 1956 te vereenvoudigen.²⁵

2.3.2 Openbaarheid

Sinds 1 januari 2010 is de openbaarheid van de WOZ-waarde in verband met de vastgoedfraudebestrijding verruimd. Het betreft de nieuwe artikelen 37h en 40a Wet WOZ. In een algemene maatregel van bestuur vindt aanwijzing plaats van:

- bestuursorganen die bevoegd zijn om waardegegevens te gebruiken (art. 37h);
- doeleinden waarvoor deze bestuursorganen waardegegevens mogen gebruiken;
- derden aan wie de heffingsambtenaar waardegegevens van een woning mag verstrekken (art. 40a);
- doeleinden waarvoor deze derden waardegegevens mogen gebruiken.

Hierdoor wordt het voor aangewezen bestuursorganen en aangewezen derden mogelijk om de WOZ-waarden op te vragen. De bestuursorganen die gebruik kunnen maken van de waardegegevens zijn onder andere notarissen, hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Bij aan- en verkoop van onroerende zaken kunnen notarissen de WOZ-waarde vergelijken met de taxatiewaarde die aan een hypothecaire geldlening ten grondslag ligt. Kennis van de WOZ-waarde dient dan als hulpmiddel om risico's of misbruik tijdig te onderkennen. De

²⁵ *Kamerstukken II 2008/09, 31930, nr. 3*

mogelijkheden om misbruik en/of taxatiefraude te plegen bij de aankoop, verkoop of financiering van een woning en de rol die de WOZ-waarde bij het tegengaan daarvan kan spelen, hebben geleid tot het voor in het besluit genoemde partijen toegankelijk maken van de WOZ-waarde.²⁶

2.4 Samenvatting

De Wet WOZ is in 1995 in werking getreden. In deze wet zijn de regels omtrent de waardering voor de in Nederland gelegen onroerende zaken vastgelegd. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente.

In 2010 is de Wet WOZ en de SW 1956 op verschillende punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op het verruimde gebruik van de WOZ-waarde. De waarde wordt voortaan gebruikt in het erfrecht en er is een verruiming in de openbaarheid van de WOZ-gegevens gekomen.

Door het bredere gebruik van de WOZ-waarde, wordt voor belanghebbenden een juiste vaststelling van deze waarde steeds belangrijker.

Het volgende hoofdstuk zal ingaan op de eisen van een WOZ-beschikking.

²⁶ *Kamerstukken II 2009/10, 32129 nr. 2*

HOOFDSTUK 3 WOZ-BESCHIKKING

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Aan welke eisen dient een WOZ-beschikking te voldoen?* Deze informatie is van belang om inzicht te krijgen in mogelijke gronden voor een bezwaarschrift. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene beschikkingsbevoegdheid;
- vereisten WOZ-beschikking;
- algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- peildatum/tijdvak;
- ontvanger.

3.1 Algemene beschikkingsbevoegdheid

Het besluit met de vastgestelde waarde dat door de ambtenaar genomen wordt, is een beschikking in de zin van de Awb. Artikel 1:3 Awb geeft immers aan dat een beschikking een schriftelijk besluit is van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling, welke niet van algemene strekking is.

Tegen een beschikking staat volgens artikel 1:5 lid 1 Awb bezwaar open. De gemeente is overigens op basis van artikel 3:45 Awb verplicht om op de beschikking te vermelden welke rechtsmiddelen open staan. De rechtsmiddelen worden toegelicht in hoofdstuk 5.

3.2 Vereisten WOZ-beschikking

Op de volgens artikel 22 lid 1 Wet WOZ primaire WOZ-beschikking staan de WOZ-waarde, de OZB, de rioolheffing en de afvalstoffenheffing vermeld. De beschikking is krachtens artikel 22 lid 2 Wet WOZ geldig voor het gehele kalenderjaar.

De volgende gegevens moeten volgens artikel 23 lid 1 Wet WOZ minimaal op de beschikking vermeld worden:

- de naam, het adres en de woon- of vestigingsplaats van degene ten wiens aanzien de beschikking wordt genomen;
- de aanduiding van de onroerende zaak;
- de aan de onroerende zaak toegekende waarde;
- de waardepeildatum;
- het kalenderjaar waarvoor de beschikking geldt.

Lid 2 van hetzelfde artikel geeft echter aan dat het niet naleven van de voorschriften niet leidt tot nietigheid van de beschikking.

Artikel 24 lid 1 Wet WOZ geeft aan dat de beschikking binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar wordt genomen. Echter, lid 2 van hetzelfde artikel geeft aan dat het niet naleven van dit voorschrift, niet leidt tot nietigheid van de beschikking.

3.3 Peildatum/tijdvak

Indien de WOZ-waarde geen betrekking heeft op de staat van de onroerende zaak op de waardepeildatum, dan dient volgens jurisprudentie²⁷ de toestandsdatum vermeld te worden op de beschikking. Dit komt met name voor indien er sprake is van een mutatiegrond, zoals

²⁷ HR 17 november 2006, *BNB* 2007/32

hierboven is beschreven. Dit is overigens niet nodig indien van rechtswege uit de feiten blijkt naar welke datum de waarde van de onroerende zaak is bepaald.²⁸

3.4 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Ieder besluit moet voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. (hierna te noemen: a.b.b.b.) De volgende beginselen zijn van toepassing:

Zorgvuldigheidsbeginsel: In artikel 3:2 Awb staat vermeld dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis dient te verzamelen omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Detournement de pouvoir: In artikel 3:3 Awb staat vermeld dat het bestuursorgaan zijn bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor andere doeleinden mag gebruiken dan waarvoor de bevoegdheid is verleend.

Evenredigheidsbeginsel: Artikel 3:4 lid 1 Awb geeft aan dat op grond van dit beginsel de betrokken belangen die bij het besluit betrokken zijn dienen te worden afgewogen, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit. Daarnaast geeft lid 2 van hetzelfde artikel aan dat de voor de één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Gelijkheidsbeginsel: Op grond van dit beginsel mag niet ten nadele van een burger worden afgeweken van hetgeen in andere gevallen als een vaste gedragslijn is ontwikkeld en dienen gelijke gevallen gelijk en ongelijke gevallen overeenkomstig de mate van ongelijkheid te worden behandeld.²⁹ Dit is tevens vastgelegd in artikel 1 van de Grondwet.

Vertrouwensbeginsel: Op grond van dit beginsel dient de gemeentelijke belastingheffer een bij de belastingplichtige opgewekt vertrouwen te honoreren.³⁰

De gemeente dient een beschikking zorgvuldig voor te bereiden en te nemen. Ook is het motiveringsbeginsel van belang. Artikel 3:46 Awb geeft aan dat een beschikking dient te berusten op een deugdelijke motivering. Dit geldt overigens volgens artikel 7:12 Awb ook voor de uitspraak op bezwaar, welke ook een besluit is. In de beslissing die door belanghebbende ontvangen wordt, dient dus door de gemeente te worden gemotiveerd waarom het bezwaar wel of niet wordt toegewezen.

Indien een besluit niet voldoet aan de a.b.b.b dan kan de rechter besluiten de beschikking te vernietigen en aan de gemeente verzoeken om een nieuw besluit te nemen.

3.5 Ontvanger

Artikel 24 lid 3 Wet WOZ geeft aan dat diegene die aan het begin van het kalenderjaar het genot heeft van een onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, de beschikking ontvangt.

Diegene kan ook de taxatiegegevens bij de gemeente opvragen of bezwaar maken.

²⁸ Hof Amsterdam 25 september 2008, *LJN* BF6525

²⁹ HR 6 juni 1979, *BNB* 1979, 211

³⁰ HR 12 april 1978, *BNB* 1978, 135, 136 en 137

In artikel 24 lid 3 sub a en b Wet WOZ is bepaald dat in beginsel zowel de zakelijk gerechtigde als de gebruiker een beschikking toegezonden krijgt. Dit wordt doorgaans de belanghebbende genoemd. Een zakelijk gerechtigde kan de eigenaar zijn van een onroerende zaak, maar ook de bezitter of diegene met het recht van opstal. Een gebruiker is doorgaans een huurder van de onroerende zaak. Diegene die op 1 januari van het kalenderjaar gerechtigde of gebruiker is, krijgt de beschikking toegezonden.

Er kan een nieuwe belanghebbendenbeschikking verstrekt worden. Deze kan worden verzonden indien er sprake is van een nieuwe belanghebbende in de loop van het kalenderjaar. Hier kan volgens artikel 26 lid 1 sub a Wet WOZ om worden verzocht door belanghebbende zelf of de beschikking wordt volgens sub b van hetzelfde artikel uit eigen beweging verzonden door de gemeente.

3.6 Samenvatting

De WOZ-beschikking is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit staat respectievelijk bezwaar en beroep open.

De beschikking dient te voldoen aan een aantal vereisten, zoals de vermelding van minimale gegevens en de verzending binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar. Niet naleving van deze voorschriften, zoals een verkeerde naam of te late verzending, leidt echter niet tot nietigheid van de beschikking.

De beschikking dient tevens te voldoen aan de a.b.b.b. Indien hier niet aan voldaan wordt, dan kan de rechter besluiten om de beschikking te vernietigen en de gemeente te verzoeken om een nieuwe beschikking.

De ontvanger van de WOZ-beschikking is doorgaans diegene die het genot van de onroerende zaak heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de belastingposten die over de WOZ-waarde geheven worden.

HOOFDSTUK 4 WOZ EN BELASTING

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Welke belastingposten horen bij de WOZ?* Deze gegevens zijn van belang om inzicht te krijgen in het voordeel dat de belanghebbende kan verkrijgen na verlaging van de WOZ-waarde. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen besproken:

- OZB;
- afvalstoffen;
- rioolheffingen;
- watersysteemheffingen;
- inkomstenbelasting,

4.1 Gemeentelijke belastingen

De WOZ-waarde wordt door de gemeente gebruikt voor het heffen van diverse gemeentelijke belastingen. In de volgende paragrafen zullen deze belastingen toegelicht worden.

4.1.1 OZB

De OZB is een belasting die door gemeenten wordt geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. De OZB wordt geheven op de grond van de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet³¹ (hierna te noemen: Gemw) en bestaat uit twee belastingen; de eigenarenbelasting en de gebruikersbelasting.³²

Artikel 220 Gemw geeft de mogelijkheid tot het heffen van OZB weer.

Ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken kunnen onder de naam OZB worden geheven:

- a. *een belasting van degenen die bij het begin van het kalenderjaar onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruiken;*
- b. *een belasting van degenen die bij het begin van het kalenderjaar van onroerende zaken het genot hebben krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.*

Dit artikel geeft aan dat er drie soorten OZB zijn, namelijk de gebruikersbelasting voor niet-woningen, de eigenarenbelasting voor niet-woningen en de eigenarenbelasting voor woningen. De opbrengst van deze belasting is een bijdrage voor de algemene post en zijn niet de daadwerkelijke kosten die de gemeente maakt. Belastingplichtig zijn dus:

- degenen die bij het begin van het kalenderjaar een niet-woning gebruiken;
- degenen die bij het begin van het kalenderjaar eigenaar zijn van een niet-woning;
- degenen die bij het begin van het kalenderjaar eigenaar zijn van een woning.

Artikel 220b lid 1 Gemw geeft aan wie gebruikersbelasting dient te betalen. Dit is van toepassing indien een deel van de onroerende zaak in gebruik is gegeven of als een onroerende zaak ter beschikking wordt gesteld voor volgtijdig gebruik. Volgtijdig gebruik wil volgens de memorie van toelichting³³ zeggen dat bij kortstondig verhuur van onroerend goed aan wisselende gebruikers (bijvoorbeeld recreatiewoningen) de verhuurder wordt aangemerkt als gebruiker³⁴ en daarmee de OZB dient te betalen. Voorts is bepaald dat de

³¹ Wet van 1 januari 1994, *Stb.* 1993, 611

³² P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 281

³³ *Kamerstukken II* 1989/90, 21591, nr. 3

³⁴ HR 26 oktober 1981, BNB 1982/20 691, blz. 26

verhuurder de belasting als zodanig kan verhalen op de gebruikers.³⁵ Bij recreatiewoningen waarbij een verbod heerst op permanente bewoning is op 1 januari veelal geen gebruiker aan te wijzen. In dit geval wordt de eigenaar/verhuurder als belastingplichtige aangemerkt. Jurisprudentie³⁶ heeft tevens aangegeven dat een termijn van drie jaar huren te lang is om als volgtijdig gebruik te worden aangemerkt. De Hoge Raad overwoog dat er meerdere malen per jaar een opvolgend gebruik diende te zijn.

De eigenaarbelasting dient te worden betaald door de eigenaar van een onroerende zaak. Dit is het geval indien er sprake is van bezit of een beperkt recht. Degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is, is volgens artikel 220b lid 2 Gemw en jurisprudentie de belastingplichtige.³⁷

Volgens jurisprudentie³⁸ bestaat hier een uitzondering op. Indien een onroerende zaak in december bij de notaris wordt gepasseerd en de inschrijving van de transportakte op twee januari van het daaropvolgende kalenderjaar plaatsvindt, is de overdrager van het zakelijke recht nog genothebbende krachtens zakelijk recht, tenzij de koper al het recht van bezit heeft verkregen.

Vanaf 2006 is het gebruikersdeel voor woningen vervallen en bestaat de OZB alleen nog maar uit de eigenarenbelasting. Voor niet-woningen, zoals bedrijfspanden, bestaat de gebruikersbelasting dus nog wel.³⁹

De OZB bedraagt volgens artikel 220f Gemw een percentage van de heffingsmaatstaf. Met heffingsmaatstaf wordt de WOZ-waarde bedoeld. Dit percentage mag door iedere gemeenteraad zelfstandig bepaald worden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de macro-norm. Dit betekent dat de OZB-opbrengst van alle gemeenten niet meer mag zijn dan vooraf door het Rijk is bepaald. In 2010 is het percentage vastgesteld op 4,3%.⁴⁰

De OZB is de belangrijkste bron van eigen inkomsten voor de gemeenten. Het betreft een bijdrage aan de algemene inkomsten van de gemeente. Deze opbrengsten worden vervolgens uitgegeven aan diverse posten, zoals het onderhoud van openbare wegen en het zorgen voor voldoende woonruimte.⁴¹

4.1.2 Afvalstoffenheffing

Artikel 15.33 van de Wet Milieubeheer⁴² (hierna te noemen: WMB) geeft aan:

- 1. De gemeenteraad kan ter bestrijding van de kosten die voor haar verbonden zijn aan het beheer van huishoudelijke afvalstoffen een heffing instellen, waaraan kunnen worden onderworpen degenen die, al dan krachtens een zakelijk of persoonlijk recht, feitelijk gebruik maken van een perceel ten aanzien van krachtens de artikelen 10.21 en 10.22 een verplichting tot het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen geldt.*

³⁵ Kamerstukken II 1989/90, 21591, nr. 3

³⁶ HR 7 februari 2001, L/JN AA9843

³⁷ HR 19 maart 1986, BNB 1986/23620

³⁸ Hof 's-Gravenhage 29 juni 1995, rol nr. 94/1924

³⁹ www.woonhelpdesk.nl/index.php?wonen

⁴⁰ www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/?year=2006

⁴¹ www.overheid.nl/zowerktdeoverheid/watdoetdeoverheid/belastingen

⁴² Wet van 1 september 1980, Stb. 1979, 442

2. *Onder de in het eerste lid bedoelde kosten wordt mede verstaan de omzetbelasting die ingevolge de Wet op het BTW-compensatiefonds⁴³ recht geeft op een bijdrage uit het fonds.*
3. *Met betrekking tot deze heffingen zijn de artikelen 216 tot en met 219 en 230 tot en met 257 Gemw van overeenkomstige toepassing.*

Belastingplichtig zijn diegene die al dan niet krachtens zakelijk of persoonlijk recht feitelijk gebruik maken van een perceel ten aanzien waarvan de gemeente de verplichting heeft huishoudelijk afval in te zamelen.

In de Wet milieubeheer is geen heffingsmaatstaf voor de afvalstoffenheffing opgenomen. Het betreft vaak een vast bedrag per perceel.⁴⁴ Uit de afvalstoffenheffing worden onder andere de kosten betaald voor het ophalen en verwerken van huisvuil.⁴⁵

4.1.3 Rioolheffingen

Artikel 228a Gemw geeft aan:

1. *Onder de naam rioolheffingen kan een belasting worden geheven ter bestrijding van de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan:*
 - a. *de inzameling en het transport van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater, alsmede de zuivering van huishoudelijk afvalwater;*
 - b. *de inzameling van afvloeiend hemelwater en de verwerking van het ingezamelde hemelwater, alsmede het treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.*
2. *Ter zake van de kosten, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, kunnen twee afzonderlijke belastingen worden geheven.*
3. *Onder de kosten, bedoeld in het eerste lid, wordt mede verstaan de omzetbelasting die als gevolg van de wet op het BTW-compensatiefonds recht geeft op een bijdrage uit dat fonds.*

De rioolheffingen worden meestal in twee soorten onderscheiden:

- een rioolheffing ter zake van genot van een aansluiting op de gemeentelijke riolering;
- een rioolheffing ter zake van het gebruik van de gemeentelijke riolering.

De belastingplichtige voor de heffing van rioolrechten zijn:

- de zakelijke gerechtigden van onroerende zaken;
- de feitelijke gebruikers van onroerende zaken.

In de wet is geen heffingsmaatstaf opgenomen, waardoor de rioolheffingen veelal in rekening worden gebracht door middel van een vast bedrag per perceel. De rioolheffing is een belasting waarmee de gemeente de kosten bestrijdt die zij maakt voor de inzameling, afvoer en zuivering van het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater, en de kosten voor de inzameling en de afvoer van het hemelwater.⁴⁶

⁴³ Wet van 1 januari 2003, *Stb.* 2002, 399

⁴⁴ M.M. Franse, *Handboek gemeentelijke belastingen*, Zwolle: Thorbecke BV 2010

⁴⁵ www.overheidsloket.overheid.nl/index.php?p=product&product_id=12247

⁴⁶ www.overheidsloket.overheid.nl/index.php?p=product&product_id=900599

4.1.4 Watersysteemheffingen

De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing, die geheven wordt van eigenaren van gebouwde onroerende zaken.

De watersysteemheffing gebouwd wordt berekend door een percentage te heffen over de vastgestelde WOZ-waarde. Bij de watersysteemheffing ingezetene wordt een vast bedrag per perceel in rekening gebracht.⁴⁷

Met deze opbrengsten kan het waterschap in Nederland onder andere de kwaliteit van wateren bevorderen.

4.2 Inkomstenbelasting

De WOZ-waarde wordt tevens gebruikt voor rijksbelastingen.

De Wet op inkomstenbelasting 2001⁴⁸ (hierna te noemen: IB 2001) kent drie belastbare inkomens, die worden onderverdeeld in drie boxen:

- Box 1: belastbaar inkomen uit werk en woning;
- Box 2: belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang;
- Box 3: belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Huiseigenaren dienen de WOZ-waarde in Box 1 te gebruiken, indien ze de woning als hoofdverblijf gebruiken. Een tweede woning valt onder Box 3, omdat dit belastbaar inkomen is uit sparen en beleggen. Dit onderwerp wordt, behoudens tweede woningen in combinatie met de economische crisis, in dit rapport niet behandeld, aangezien WOZspecialisten hier niet vaak mee te maken krijgt.

De eigenaar van een woning krijgt te maken met het eigenwoningforfait (hierna te noemen: EWF). Het EWF is een bedrag dat in Box I bij het inkomen wordt opgeteld. Op die manier kent de fiscus een waarde toe aan het woongenot dat de eigenaar van een huis beleeft. Over deze bijtelling wordt inkomstenbelasting betaald. Het woongenot wordt fiscaal namelijk gezien als inkomen in natura. In de praktijk komt het er op neer dat er ongeveer 50% van het eigenwoningforfait betaald dient te worden. De hoogte van het eigenwoningforfait is gekoppeld aan de WOZ waarde. De tarieven zijn in 2010 als volgt:

*Tabel 1 Tarieven EWF
(Bron: Wozinformatie)⁴⁹*

Euro <	> Euro	Percentage
0	12.500	0,00% over de gehele waarde
12.500	25.000	0,20% over de gehele waarde
25.000	50.000	0,30% over de gehele waarde
50.000	75.000	0,40% over de gehele waarde
75.000	1.010.000	0,55% over de gehele waarde
1.010.000		€ 5.555 + 0,80% over het meerdere

Door de economische crisis is het voor veel huiseigenaren moeilijk om hun woning te verkopen. Menig huiseigenaar bezit momenteel twee woningen. Voor beide woningen krijgen de belanghebbenden een WOZ-beschikking. Het EWF dient dan ook voor beide woningen betaald te worden.

⁴⁷ www.dommel.nl/producten_diensten/belastingen

⁴⁸ Wet van 1 januari 2001, *Stb.* 2000, 215

⁴⁹ www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/item/?itemID=6971&bc=nieuwsarchief104

4.3 Voorbeeld casus

In deze paragraaf volgt een voorbeeld om duidelijk te maken hoe groot het voordeel kan zijn voor belanghebbende:

Jan heeft een woning in Tilburg. Hij heeft deze woning in 2006 gekocht voor een bedrag van €230.000,00. Op 28 februari 2010 ontvangt de belanghebbende een WOZ-beschikking met hierop een WOZ-waarde van €300.000,00, met een waardepeildatum van 1 januari 2009. Het percentage voor de OZB is 0,0767% en het EWF is 0,55%. De vaste bedragen voor afvalstoffenheffing e.d. worden in deze casus niet meegenomen. De belasting die belanghebbende moet betalen over €300.000,00 is €230,10 voor de OZB en €1650,00 voor het EWF.

Na succesvol bezwaar te hebben gemaakt, krijgt Jan een beslissing van de gemeente Tilburg. Hierin staat vermeldt dat de gemeente de WOZ-waarde verlaagd naar 250.000,00. In de beslissing is tevens gemotiveerd aangegeven waarom de waarde verlaagd wordt.

Belanghebbende krijgt vervolgens een nieuwe WOZ-beschikking toegestuurd en hierop staan tevens de nieuwe belastingaanslagen vermeld. De bedragen die belanghebbende nu dient te betalen zijn €191,75 voor de OZB en €1375,00 voor het EWF. Hierdoor verkrijgt belanghebbende een voordeel van €313,35.

4.4 Samenvatting

Een eigenaar dient jaarlijks diverse belastingposten te betalen, namelijk:

- de OZB;
- de afvalstoffen;
- de rioolheffingen;
- de waterschapsheffingen;
- de inkomstenbelasting.

De WOZ-waarde is belangrijk voor de vaststelling van de OZB, de waterschapsheffing en de inkomstenbelasting. Deze belastingen worden namelijk berekend door een percentage te heffen over de WOZ-waarde. Voor deze belastingposten geldt, hoe hoger de WOZ-waarde is vastgesteld, des te meer belasting betaald dient te worden.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de waardevaststelling van een WOZ-object.

HOOFDSTUK 5 WAARDEVASTSTELLING

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Hoe wordt de WOZ-waarde vastgesteld?* Deze gegevens zijn van belang om inzicht te krijgen in de bezwaarmogelijkheden wat betreft de waardevaststelling. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

- waardebepalende factoren;
- onroerende zaken;
- objectafbakening;
- zelfstandige woonruimte;
- waarde economisch verkeer;
- taxatie.

5.1 Waardebepalende factoren

De WOZ-waarde wordt bepaald door middel van waardebepalende factoren. De belangrijkste en meest voorkomende worden in de volgende paragrafen toegelicht.

5.1.1 Onroerende zaken

De Wet WOZ is van toepassing op onroerende zaken die in Nederland gelegen zijn.⁵⁰ Artikel 3:3 en 3:4 van het Burgerlijk Wetboek⁵¹ (hierna te noemen: BW) geven de definitie van een onroerende zaak aan. Artikel 3:3 lid 1 BW zegt dat onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. Lid 2 van hetzelfde artikel geeft aan dat roerend alle zaken zijn die niet onroerend zijn. Artikel 3:4 BW geeft aan dat bestanddelen ook onderdeel uit kunnen maken van een onroerende zaak.

Een belangrijk arrest is het Portocabin arrest.⁵² Dit arrest zegt dat een zaak volgens artikel 3:3 BW als onroerend moet worden beschouwd, indien deze naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Tevens is hierin bepaald dat er sprake is van een onroerende zaak indien er duurzame vereniging met de grond is.

Volgens jurisprudentie⁵³ dienen woonwagens tevens te worden aangemerkt als onroerende zaken, aangezien een woonwagen naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. De waarde dient dan ook te worden vastgesteld als woning op basis van de Wet WOZ en daarmee op de waarde in het economische verkeer.

Vóór 2010 werden tevens woonboten altijd aangemerkt als onroerende zaken. Sinds een uitspraak⁵⁴ van 15 januari 2010 wellicht niet meer. In deze uitspraak is namelijk bepaald dat een woonboot die alleen met beugels bevestigd is aan de oever geen onroerende zaak is, waardoor er geen waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ plaats dient te vinden. Dit arrest wordt in hoofdstuk 7 nader toegelicht.

5.1.2 Zelfstandige woonruimte

De WOZ-beschikking is alleen van toepassing op een zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte is volgens artikel 7:234 BW een woning welke een eigen toegang

⁵⁰ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 35

⁵¹ Wet van 1 januari 1992, *Stb.* 1991, 600

⁵² HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97

⁵³ Hof Amsterdam 4 augustus 2003, *LJN* AI1326

⁵⁴ HR 15 januari 2010, *LJN* BK9136

heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Jurisprudentie heeft nog eens benadrukt wanneer er sprake is van een zelfstandige woonruimte. In een arrest⁵⁵ van 12 februari 2010 heeft de rechter bepaald dat de enkele omstandigheid dat een zelfstandig gedeelte van een gebouw op relatief eenvoudige wijze afsluitbaar is te maken, niet direct met zich meebrengt dat dit gedeelte afsluitbaar is en zodoende een zelfstandige woonruimte betreft.

5.1.3 Objectafbakening

Om de waarde van een onroerende zaak te bepalen, is een aantal eisen geformuleerd:

- een complete objectafbakening en objectidentificatie;
- de aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- er is sprake van een correcte onderlinge waardeverhouding;
- de vastgestelde waarde kan worden onderbouwd door marktgegevens en objectkenmerken;
- de waardegegevens zijn tijdig beschikbaar voor de afnemers;
- de waarde dient op een zorgvuldige wijze en in alle openbaarheid te worden bepaald.

Zodra is bepaald dat een gebouw onroerend is, dient er een objectafbakening plaats te vinden.⁵⁶ Voor de taxatie moeten de grenzen van het te taxeren object bekend zijn. De Wet WOZ geeft regels voor de afbakening van het te taxeren object.⁵⁷

Krachtens artikel 16 Wet WOZ wordt als één onroerende zaak aangemerkt:

- a. een gebouwd eigendom⁵⁸
- b. een ongebouwd eigendom⁵⁹
- c. een gedeelte van een gebouwd of ongebouwd eigendom⁶⁰
- d. een samenstel van een gebouwd of ongebouwd eigendom⁶¹
- e. een geheel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen
- f. het binnen de gemeente gelegen deel, samenstel of geheel van een gebouwd of ongebouwd eigendom

Een objectafbakening wordt in een aantal stappen bepaald:

- Het trekken van zakelijke rechtsgrenzen;⁶²
- Het trekken van gebruikersgrenzen;⁶³
- Vormen van een of meer samenstellen;⁶⁴
- Het trekken van gemeentegrenzen.⁶⁵

Indien de objectafbakening bepaald is, dient dit een identificatie te krijgen. Deze bestaat in ieder geval uit het objectadres, kadastrale aanduiding en karakterisering van het object.⁶⁶

⁵⁵ HR 12 februari 2010, *LJN* BL3592

⁵⁶ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 40

⁵⁷ www.waarderingskamer.nl

⁵⁸ Een gebouwd eigendom is een gebouw dat naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

⁵⁹ Een ongebouwd eigendom is grond.

⁶⁰ Een gedeelte is een deel dat tevens zelfstandig is.

⁶¹ Gedeelten dienen zoveel mogelijk te worden samengevoegd.

⁶² Beoordelen wie krachtens eigendom, bezit of beperkt recht moet worden aangemerkt.

⁶³ Beoordelen of er binnen het eigendom een of meer gedeelten zelfstandig worden gebruikt.

⁶⁴ Gedeelten, zoals huis, tuin en berging, dienen te worden samengevoegd.

⁶⁵ Indien de grens van de gemeente door een onroerende zaak loopt, vormt het binnen de gemeente gelegen deel een onroerende zaak.

⁶⁶ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 65

5.2. Waarde economisch verkeer

In artikel 17 lid 1 Wet WOZ is bepaald dat aan een onroerende zaak een waarde toegekend wordt. Woningen en rijksmonumenten worden op de waarde in het economisch verkeer bepaald. (hierna te noemen: WEV) De WEV is de veronderstelde prijs die een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen.⁶⁷ Tevens moet de volle en onbezwaarde eigendom kunnen worden overdragen en de verkrijger moet de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kunnen nemen.⁶⁸

De Hoge Raad heeft op 29 november 2000⁶⁹ bepaald dat de WEV wordt bepaald door een prijs die bij een zorgvuldig voorbereide verkoop aan de meest biedende gegadigde kan worden gerealiseerd, waarbij die gegadigde het gekochte onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Artikel 17 lid 4 Wet WOZ geeft aan dat in afwijking van het tweede lid de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw wordt bepaald op de vervangingswaarde. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan, waarvoor een bouwvergunning in de zin van de Woningwet (hierna te noemen: Wonw) is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming. Indien er bij belanghebbende sprake is van een gebouwd eigendom in aanbouw, dient er goed gekeken te worden naar de vastgestelde waarde.

5.3 Taxatie

De woningen in Nederland worden zoals hierboven beschreven getaxeerd op de WEV. Artikel 4 lid 1 sub a van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ⁷⁰ (hierna te noemen: Uitv. reg. iw WOZ) geeft aan dat de waarde van woningen door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn, wordt bepaald. Er zijn verscheidene methoden beschikbaar⁷¹:

- methode vergelijking met referentiewoningen;⁷²
- methode homogene groepen;
- methode modelmatige vergelijking.

Bij de vergelijking met referentiewoningen worden woningen getaxeerd met gebruik van een maximale hoeveelheid gegevens. Dit houdt in dat de gemeente op zoek gaat naar vergelijkbare objecten met marktinformatie. Vervolgens worden de transactiecijfers geïndexeerd. Deze cijfers worden vervolgens gecorrigeerd voor verschillende kenmerken ten opzichte van het te waarden object.⁷³ Het gewogen gemiddelde van de gecorrigeerde transactiecijfers is vervolgens de WOZ-waarde van het object. Door de invoering van de jaarlijkse waardebepaling is het gebruik van geautomatiseerde waarderingssystemen toegenomen. Een overgroot deel van de gemeenten maakt hier gebruik van.

De vergelijkingsmethode is volgens jurisprudentie niet gebonden aan gemeentegrenzen.⁷⁴ Dit betekent dat indien er sprake is van een beperkt aantal verkochte objecten binnen een specifieke categorie objecten in een gemeente, dat er dan kan worden uitgegaan van

⁶⁷ www.financieel.info.nl/belasting/10

⁶⁸ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 71

⁶⁹ HR 29 november 2000, *BNB* 2001/35 797, blz. 58

⁷⁰ Regeling van 1 januari 1995, *Stcrt.* 1994, 252

⁷¹ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 89

⁷² Vergelijkbare objecten.

⁷³ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag 89

⁷⁴ Hof Amsterdam 13 oktober 2009, *LJN* BJ7082

referentieobjecten buiten die gemeente, waarbij vanzelfsprekend rekening gehouden moet worden met verschillen in locatie.

Bij de methode homogene groepen worden woningen die soortgelijk zijn tot groepen samengevoegd.⁷⁵ Dit komt vaak voor bij seriematige bouw, zoals nieuwbouwwijken.

Bij de methode modelmatige vergelijking wordt langs de geautomatiseerde weg een prognose gemaakt van de waarde.⁷⁶ Dit is een volledig geautomatiseerd systeem waarbij getallen worden gecorrigeerd op basis van waardebepalende factoren.

Deze bevindingen worden vervolgens vermeld in een taxatieverslag. Naast de waarde van een onroerende zaak bevat een taxatieverslag de aanduiding van het object, kadastrale gegevens, de aard van het object, het bouwjaar en de grootte van het object. Bij woningen worden tevens drie vergelijkbare woningen genoemd, zodat het verslag inzicht geeft in de markt.

5.4 Samenvatting

De WOZ-waarde wordt bepaald door middel van waardebepalende factoren. De gemeente dient in eerste instantie te kijken of het object onroerend is. Hiervan is sprake als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Tevens dient er gekeken te worden naar de zelfstandigheid van het object. Hiervan is sprake indien het object een eigen toegang heeft en niet afhankelijk is van voorzieningen buiten de woning.

De gemeente dient het object vervolgens af te bakenen. Hierbij moet gedacht worden aan het trekken van grenzen aan het object.

De waarde dient te worden vastgesteld naar de waarde in het economisch verkeer. Dit is de veronderstelde prijs die een redelijk handelende verkoper en redelijk handelende koper na zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen.

De gemeente taxeert de woningen meestal middels een vergelijking met referentieobjecten.

Dit houdt in dat de gemeente op zoek gaat naar vergelijkbare objecten met marktinformatie. Vervolgens worden de transactiecijfers geïndexeerd. Deze cijfers worden vervolgens gecorrigeerd voor verschillende kenmerken ten opzichte van het te waarderen object. Het gewogen gemiddelde van de gecorrigeerde transactiecijfers is vervolgens de WOZ-waarde van het object.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

⁷⁵ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 89

⁷⁶ P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008, pag. 90

HOOFDSTUK 6 RECHTSINGANGEN WOZ

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Welke rechtsingangen kent de WOZ?* Deze gegevens zijn belangrijk om inzicht te verkrijgen in de bezwaar- en beroepsmogelijkheden. In dit hoofdstuk worden de volgende onderwerpen behandeld:

- taxatiemarge;
- bezwaar;
- beroep;
- hoger beroep;
- cassatie;
- buitengerechtelijke procedures;
- kostenvergoeding.

6.1 Taxatiemarge (Fierensmarge)

In artikel 26a Wet WOZ is er een taxatiemarge bepaald, ofwel de bezwaardrempel. Dit wetsartikel bewerkstelligt dat de vastgestelde waarde – wordt geacht juist te zijn – tenzij de in bezwaar en/of beroep bepleite waarde daarvan meer afwijkt dan de marges die in de wet zijn vastgelegd. Achtergrond van de indieners van het amendement⁷⁷ was dat het aantal bezwaarschriften over kleine waardeverschillen moest worden beperkt. In het onderstaande schema is aangegeven hoe de wettelijke marge is vormgegeven.

Tabel 2 Taxatiemarge
(Bron: VNG)⁷⁸

WOZ-waarde van pand:	Waardeverlaging bedraagt minimaal:
Lager dan € 200.000	5% van de WOZ-waarde
van € 200.000 tot € 500.000	4% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 10.000
van € 500.000 tot € 1.000.000	3% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 20.000
Vanaf € 1.000.000	2% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 30.000 en een maximum van € 100.000

In beginsel is bezwaar binnen de taxatiemarges niet mogelijk. Toch heeft de rechter in 2006 anders beslist.⁷⁹ In deze zaak wilde een belanghebbende zijn WOZ-waarde van €361.000,00 verlagen naar €352.000,00. De gemeente had in de uitspraak op het bezwaarschrift vermeld dat de waarde verminderd diende te worden naar €352.000,00, maar dat de drempel niet overschreden werd, waardoor de waarde gehandhaafd bleef. De Rechtbank oordeelde dat het niet de bedoeling van de wetgever was geweest om de bevoegdheid te ontfemen tot het indienen van bezwaar, maar dat er slechts werd beoogd om een voorziening te treffen om bezwaarschriften voor kleine afwijkingen te voorkomen. Uiteindelijk werd de waarde van de woning verlaagd.

Tevens gold de Fierensmarge niet in de volgende situatie. Belanghebbende had een WOZ-beschikking ontvangen van €335.000,00. Na bezwaar te hebben gemaakt, werd de waarde aangepast naar €309.000,00. In de beroepsprocedure werd de waarde nogmaals verlaagd naar €300.000,00. De gemeente ging in cassatie en beriep zich op de Fierensmarge. Zij

⁷⁷ Amendement-Fierens van 17 november 2004 *Kamerstukken II* 2004/05, 29612, nr. 16

⁷⁸ www.vng.nl/Documenten/Extranet/Marz/BEI/rekenmodel_burgers.vO.1.html

⁷⁹ Rechtbank Breda 27 februari 2006, rolnr. 05/2654

stelden dat een verlaging van €9000,00 niet mogelijk was, aangezien er niet aan de drempel werd voldaan. De Hoge Raad heeft uiteindelijk bepaald dat de Fierensmarge moet worden toegepast op de oorspronkelijk WOZ-waarde en dat een verlaging van 3% wel mag worden toegepast.⁸⁰

De Fierensmarge staat sinds enige tijd flink onder druk. Op 29 december 2009 is in cassatie een uitspraak gedaan over deze taxatiemarge.⁸¹

Belanghebbende was genothebbende krachtens eigendom en tevens gebruiker van een onroerende zaak. De WOZ-waarde van de onroerende zaak was door de gemeente vastgesteld op €99.000,00. Belanghebbende stelde in de bezwaarprocedure dat de waarde moest worden vastgesteld op €95.000,00. De heffingsambtenaar was het hier in principe mee eens, maar stelde dat de Fierensmarge hier in de weg stond. De vraag van belanghebbende was hierop of de Fierensmarge in strijd is met artikel 26 van het Internationaal verdrag inzake Burgerrechten en politieke rechten (hierna te noemen: IVBPR) en artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens (hierna te noemen: EVRM) in verbinding met artikel 1, Eerste Protocol EVRM en of de toepassing van artikel 26a Wet WOZ een schending van het recht op eigendom van artikel 1, Eerste Protocol EVRM veroorzaakt.

De A-G toetste in eerste instantie artikel 26a Wet WOZ aan het verdragsrechtelijke gelijkheidsbeginsel. Indien de burens van belanghebbende een waarde toegekend zouden hebben van €105.000,00 en de waarde zou tevens vastgesteld moeten worden op €95.000,00, dan hadden deze burens wel de mogelijkheid om bezwaar te maken. De vraag was of dit in strijd was met het gelijkheidsbeginsel.

Er werd geoordeeld dat de Fierensmarge niet alleen de strekking heeft om een kosten- en werkbeparing te behalen. Daarnaast werd geoordeeld dat het gelijkheidsbeginsel niet vordert dat elke ongelijkheid in elke denkbare situatie wordt vermeden. Gelet op de zeer ruime beoordelingsvrijheid die de wetgever heeft op fiscaal terrein, oordeelde de A-G dat de wetgever met de invoering van de Fierensmarge zijn beoordelingsvrijheid niet heeft overschreden en daarom niet in strijd is met het verdragsrechtelijk gelijkheidsbeginsel.

Vervolgens heeft de A-G geoordeeld dat artikel 26a Wet WOZ inderdaad een inbreuk maakt op het eigendomsrecht van artikel 1, Eerste Protocol EVRM. Volgens de A-G is volgens jurisprudentie de overheidsmaatregel, die het eigendomsrecht aantast, onrechtmatig als zij verstrekkende gevolgen heeft voor de eigenaar, verweer is uitgesloten en een andere maatregel aan de overheid ter beschikking stond om zijn doel te bereiken. Belanghebbende kunnen voor relatief kleine bedragen geen bezwaar maken, maar deze bedragen zijn volgens A-G moeilijk onbeduidend te noemen. Tevens heeft volgens de A-G de overheid een andere maatregel ter beschikking; namelijk het invoeren van het stelsel van waardeklassen. Hierbij worden conflicten beheerst, maar wordt er geen afbreuk gedaan aan de rechtsbescherming van de eigenaar. De A-G concludeerde dan ook dat de waarde van de woning verlaagd diende te worden naar €95.000,00 en vernietigde hiermee de uitspraken van het Hof, de rechtbank en de Heffingsambtenaar.

6.2 Rechtsmiddelen

Een WOZ-waarde wordt vastgesteld in een beschikking volgens artikel 1:3 lid 2 Awb. Dit artikel geeft aan dat een beschikking een besluit is dat niet van algemene strekking is, met inbegrip van de afwijzing van een aanvraag daarvan. Hierdoor staan de rechtsingangen van de Awb open. De volgende paragrafen lichten de mogelijkheden tot bezwaar en beroep toe. Hoger beroep en cassatie worden in dit rapport niet behandeld, aangezien WOZspecialisten hier niet vaak mee te maken krijgt.

⁸⁰ HR 15 februari 2008, *LJN* BC4335

⁸¹ HR 29 december 2009, *LJN* BL1943

6.2.1 Bezwaar

Artikel 22 lid 1 Wet WOZ geeft aan dat de WOZ-beschikking vatbaar is voor bezwaar. Een bezwaarschrift indienen tegen de WOZ-beschikking is vervolgens mogelijk op basis van artikel 1:5 lid 1 Awb jo 7:1 lid 1 Awb. Artikel 1:5 lid 1 geeft aan dat onder het maken van bezwaar wordt verstaan: het gebruik maken van de ingevolge een wettelijk voorschrift bestaande bevoegdheid, voorziening tegen een besluit te vragen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Artikel 7:15 lid 1 Awb geeft aan dat het indienen van bezwaar kosteloos is.

Artikel 2:1 lid 1 Awb geeft aan dat belanghebbende zich kan laten bijstaan door een deskundige.

Artikel 24a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen⁸² (hierna te noemen: AWR) geeft aan dat bij meerdere beschikkingen, één bezwaarschrift voldoende is.

Volgens artikel 6:4 lid 1 Awb dient het bezwaarschrift verzonden te worden aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. In dit geval dient het bezwaarschrift volgens artikel 22 lid 1 Wet WOZ gericht te worden aan de daartoe aangewezen gemeenteambtenaar. Dit staat doorgaans tevens vermeld op de beschikking.

Indien het bezwaarschrift verkeerd geadresseerd is, dient de gemeente op basis van artikel 6:15 lid 1 Awb het bezwaarschrift naar de juiste afdeling te sturen.

Na ontvangst van het bezwaar door de juiste afdeling, dient de ambtenaar op basis van artikel 6:14 Awb een ontvangstbevestiging aan de indiener te sturen. Verzuim van dit voorschrift brengt echter geen nietigheid met zich mee.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt volgens artikel 6:7 Awb zes weken. Hierbij is de ontvangsttheorie op basis van artikel 6:9 Awb van toepassing. De rechter bepaald in sommige gevallen of er sprake is van tijdige verzending⁸³. In dit geval had belanghebbende een WOZ-beschikking met een dagtekening van 28 februari 2005 ontvangen. Hiertegen tekende belanghebbende bezwaar aan. Het bezwaarschrift had een dagtekening van 9 april, maar kwam pas aan bij de gemeente op 13 april. De gemeente acht belanghebbende niet-ontvankelijk vanwege de termijnoverschrijding van zes weken. De belanghebbende is hiertegen in beroep gegaan. Ook de rechtbank verklaarde belanghebbende niet-ontvankelijk. Het Hof oordeelde dat het hoger beroep wel gegrond was. Het Hof overwoog namelijk dat de binnenkomst van het bezwaarschrift op 13 april niet uitsluit dat het bezwaarschrift toch tijdig ter post is bezorgd. Het Hof oordeelde dat verzending tot en met 11 april 24.00 tijdig zou zijn en dat ervan uit mocht worden gegaan dat het bezwaarschrift binnen de termijn van zes weken ter post is bezorgd.

Indien het bezwaarschrift te laat wordt verzonden, vervalt de mogelijkheid om bezwaar te maken. Het bezwaarschrift wordt hiermee niet-ontvankelijk verklaard en daarmee vervallen de rechtsmiddelen. Dit kan worden voorkomen indien er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Hiervan is sprake indien de indiener redelijkerwijs niet in verzuim is, bijvoorbeeld vanwege een ernstige ziekte.⁸⁴

Binnen zes weken is het tevens mogelijk om een pro-forma bezwaarschrift in te dienen. Dit is een bezwaarschrift waarin wordt gesteld dat er bezwaar wordt gemaakt, maar dat de motivering later wordt aangevuld. Dit wordt gedaan om de termijn van 6 weken zeker te

⁸² Wet van 1 november 1961, *Stb.* 1959, 301

⁸³ Hof 's-Gravenhage, 9 december 2008, *LJN* BG9975

⁸⁴ HR 22 oktober 2004, *LJN* AR4387

stellen. Na ontvangst van dit bezwaarschrift heeft belanghebbende doorgaans 4 tot 6 weken de tijd om nader te motiveren.

Aan de inhoud van een bezwaarschrift worden volgens artikel 6:5 lid 1 Awb eisen gesteld. Een bezwaarschrift moet minimaal voldoen aan:

- de naam en adres van indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar;
- een ondertekening.

Indien het bestuursorgaan weigert (tijdig) een besluit te nemen, dan wordt dit een fictieve weigering genoemd op basis van artikel 6:2 Awb. In 2009 is de Wdbntb⁸⁵ in werking getreden, maar artikel 24 lid 2 Wet WOZ geeft aan dat het niet versturen van de WOZ-beschikking binnen 8 weken geen nietigheid met zich meebrengt en belanghebbende zich dus feitelijk niet kan beroepen op de fictieve weigering.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor het behandelen van het bezwaar. Er kan bijvoorbeeld een heroverweging van het volledige besluit plaatsvinden op basis van artikel 7:11 lid 1 Awb. De gemeente kan tevens verzoeken om nadere gegevens op basis van artikel 47 AWR en 49 AWR. De gemeente heeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om een inpandige opname van het object te maken. Belanghebbende hoeft echter geen toegang tot het object te verlenen. Indien belanghebbende echter stelt dat er inpandige waardeverminderende factoren zijn, dan is het wel verstandig om de gemeente toegang te verschaffen.

Indien er bijvoorbeeld een compromis gesloten kan worden door beide partijen, dan wordt de WOZ-beschikking herzien. Verder is het mogelijk om de belanghebbende te horen op basis van artikel 25 lid 1 AWR.

De gemeente heeft volgens artikel 30 lid 8 Wet WOZ jo artikel 236 lid 2 Gemw één jaar de tijd om uitspraak te doen. Mogelijke uitspraken kunnen zijn: niet-ontvankelijkheid, ongegrondverklaring, afwijzing of toewijzing.

Indien het bezwaarschrift wordt toegewezen, dan wordt de oude beschikking herroepen en wordt er een nieuwe WOZ-beschikking verstrekt aan belanghebbende. Een afwijzing van het verzoek door gemeente kan op basis van artikel 7:1a lid 2 Awb indien het bezwaarschrift is gericht tegen het niet tijdig nemen van een besluit of indien tegen het besluit een ander bezwaarschrift is ingediend, waarin eenzelfde verzoek ontbreekt, tenzij dat andere bezwaarschrift kennelijk niet-ontvankelijk is. Uitspraken dienen te worden gemotiveerd, maar dit mag achterwege blijven indien hier geen behoefte toe is op basis van artikel 3:48 Awb. Hiervan zou gesproken kunnen worden indien de beschikking heel erg duidelijk is. Op de nieuwe beschikking worden direct nieuwe belastingbedragen in rekening gebracht en worden de reeds betaalde belastingposten verrekend.

6.2.2 Beroep

Indien een bezwaarschrift geheel of gedeeltelijk wordt afgewezen, dan staat volgens artikel 8:1 lid 1 Awb tegen deze beslissing beroep open. Wel dient er een bezwaarprocedure gevolgd te zijn op basis van artikel 7:1 Awb en artikel 26 lid 1 AWR. In de beslissing op bezwaar moet bekend worden gemaakt door de gemeenteambtenaar binnen welke termijn en bij welke instantie beroep kan worden aangetekend.

⁸⁵ Wet van 1 oktober 2010, *Stb.* 2009, 383

Een beroepschrift dient volgens artikel 8:1 lid 1 Awb te worden gericht aan de sector bestuursrecht van de Rechtbank. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt krachtens artikel 6:7 Awb zes weken. Indien het beroepschrift te laat wordt ontvangen, dan is het beroep niet-ontvankelijk en blijft alleen een ambtshalve beslissing over. Dit wordt in paragraaf 6.3 toegelicht.

Een beroepschrift dient schriftelijk te worden ingediend en moet voldoen aan de eisen van artikel 6:5 lid 1 Awb. De verbetermogelijkheid, indien het beroepschrift niet voldoet aan de eisen, is neergelegd in artikel 6:6 Awb. In het beroepschrift dient te worden vermeld tegen welke beslissing beroep wordt aangetekend en daarnaast dient er een duidelijke motivering aanwezig te zijn.

Tevens bestaat de mogelijkheid een pro-forma beroepschrift in te dienen. Hierin wordt vermeld dat er beroep wordt aangetekend, maar nog niet met welke motivering. Dit geeft belanghebbende doorgaans vier tot zes weken extra tijd om het beroepschrift te motiveren.

De hoogte van het griffierecht is neergelegd in artikel 8:41 lid 3 sub a Awb. Voor natuurlijke personen bedraagt het griffierecht in 2010 €41,00.

Als reactie op het beroepschrift mag de gemeente krachtens artikel 8:42 lid 1 Awb binnen vier weken na ontvangst van het beroepschrift, een verweerschrift opstellen. In uiterst complexe zaken bepaalt de rechter dat er een verdere schriftelijke behandeling van het beroepschrift volgt. Nieuwe standpunten mogen ingevoerd worden tijdens de beroepsprocedure, maar de rechter bepaalt uiteindelijk wat wel en niet toegevoegd mag worden. Eventueel vindt er een schorsing van de zitting plaats, zodat beide partijen zich goed voor kunnen bereiden.

De taxateur van de gemeente dient aanvullend onderzoek uit te voeren, aangezien de bewijslast zich bij de gemeente bevindt. Voor belanghebbende is het verstandig een eigen, onafhankelijk taxatierapport volgens de Wet WOZ op te laten stellen. Deze kosten kunnen vervolgens verhaald worden tijdens de procedure.

De mogelijkheden in uitspraak van beroep zijn divers. Onbevoegdverklaring, niet-ontvankelijkverklaring, ongegrond verklaring en gedeeltelijke gegrondverklaring zijn diverse mogelijkheden. De uitspraak geschiedt schriftelijk op basis van artikel 8:77 lid 1 Awb, maar er kan ook op basis van artikel 8:66 lid 1 jo 8:67 lid 1 Awb een mondelinge uitspraak plaatsvinden.

De belanghebbende mag volgens artikel 8:24 lid 1 Awb in de beroepsprocedure een deskundige inschakelen, maar dit hoeft niet. Indien een deskundige of vertegenwoordiger krachtens een volmacht optreedt, dan wordt dit de gemachtigde genoemd. Alle correspondentie moet dan tevens aan de gemachtigde worden verstrekt op basis van artikel 6:17 Awb. De rechtbank bepaalt krachtens artikel 8:75 Awb uiteindelijk of partijen worden veroordeeld in de proceskosten.

6.3 Voorbeeld casus

Hieronder volgt een voorbeeld om duidelijk te maken hoe een bezwaarprocedure werkt:

Jan bezit een woning en heeft een WOZ-beschikking gekregen met een WOZ-waarde van €300.000,00. De waardepeildatum van Jan is 1 januari 2009. De referentiewoningen die de gemeente in de WOZ-beschikking heeft aangevoerd zijn volgens belanghebbende niet correct. Hij heeft betere vergelijkbare panden gevonden via het Kadaster. Volgens Jan zou een waarde van €250.000,00 een reëlere waarde zijn. Tevens kan belanghebbende

aanvoeren en bewijzen dat de referentiepanden die de gemeente heeft gebruikt duurder, groter en beter in onderhoud zijn. De taxatiemarge staat hier niet in weg, aangezien een verschil van €50.000,00 16,6% is. Binnen zes weken dient belanghebbende bezwaar te maken bij het orgaan waarvan de beschikking ontvangen is. Belanghebbende stuurt op 10 maart 2010 een bezwaarschrift met hierin bovenstaande motivering, een onafhankelijk taxatierapport en het verzoek om gehoord te worden. De gemeente Tilburg stuurt een aantal dagen later een ontvangstbevestiging en enkele weken later wordt belanghebbende gehoord. Hierin heeft Jan zijn standpunten nader kunnen motiveren. Enkele weken later ontvangt belanghebbende de beslissing op het bezwaar waarin Jan ontvankelijk is verklaard en waarbij de waarde is verlaagd naar €250.000,00. Indien belanghebbende gebruik had gemaakt van een deskundige worden de kosten voor het bezwaarschrift, horen en taxatierapport in dit geval vergoed door de gemeente.

6.4 Buitengerechtelijke procedures

Volgens artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken (hierna te noemen: Uitv besl WOZ) mag belanghebbende tot vijf jaar na dagtekening verzoeken om ambtshalve vermindering. De ambtshalve vermindering is de vermindering van een onherroepelijk vastgestelde waarde, die te hoog blijkt te zijn. Dit kan alleen indien de WOZ-waarde tenminste 20% te hoog is vastgesteld of met een minimum van €5000,00.

Indien een vastgestelde waarde ten gunste van een belanghebbende wordt verminderd, dan geldt deze vermindering ook voor alle belanghebbenden ten aanzien van wie met betrekking tot dezelfde onroerende zaak eveneens de waarde te hoog is vastgesteld.

Tegen de weigering van de gemeente om een besluit te nemen met betrekking tot de ambtshalve vermindering van de vastgestelde WOZ-waarde staat geen beroep open.⁸⁶

6.5 Kostenvergoeding

Indien een beroepsmatige rechtsbijstandverlener namens belanghebbende bezwaar maakt, dan kan er op basis van artikel 7:15 lid 2 Awb jo artikel 1 BPB verzocht worden om een deskundigenvergoeding. Dit dient volgens jurisprudentie⁸⁷ wel direct tijdens de bezwaarschriftprocedure kenbaar gemaakt te worden.

In artikel 2 BPB staat aangegeven welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen. De kosten voor zowel het bezwaarschrift als het beroepschrift kunnen vergoed worden. Dit geldt overigens tevens voor hoger beroep en cassatie.

Het bedrag van de vergoeding wordt volgens de Bijlage bij besluit proceskosten bestuursrecht vastgesteld door aan de verrichte proceshandelingen punten toe kennen en vervolgens te vermenigvuldigen met de wegingsfactor. De wegingsfactor wordt bepaald naar de aard en inhoud van het geschil. Deze factor varieert van 0,25 voor een zeer lichte zaak tot 2 voor een zeer zware zaak. Doorgaans worden bezwaarschriften in het kader van de Wet WOZ bepaald op wegingsfactor 1. Voor het behandelen van een bezwaarschrift wordt 1 punt gerekend. De waarde van 1 punt is vastgesteld op €218,00. Voor het behandelen van een beroepschrift wordt tevens 1 punt toegekend. De waarde van dit punt is vastgesteld op €437,00. Voor het behandelen van een beroepschrift in cassatie worden 2 punten toegekend. De waarde van deze punten staat gelijk aan €874,00.

Tevens kunnen de taxatiekosten vergoed worden op basis van artikel 2 lid 1 sub b BPB. jo artikel 6 Besluit tarieven in strafzaken 2003 (hierna te noemen: BTS). De vergoeding bedraagt €81,23 per uur. De rechter bepaalt uiteindelijk of de hoeveelheid ingediende uren redelijk is.

⁸⁶ M.M. Franse, *Handboek Bezwaar en beroep*, Zwolle: Thorbecke BV 2010

⁸⁷ HR 19 september 2008, LJN BF1226

6.6 Geen gronden voor bezwaar

Een bezwaarschrift, is ondanks dat het kosteloos is, niet altijd zinvol. In de volgende paragrafen zal dit toegelicht worden.

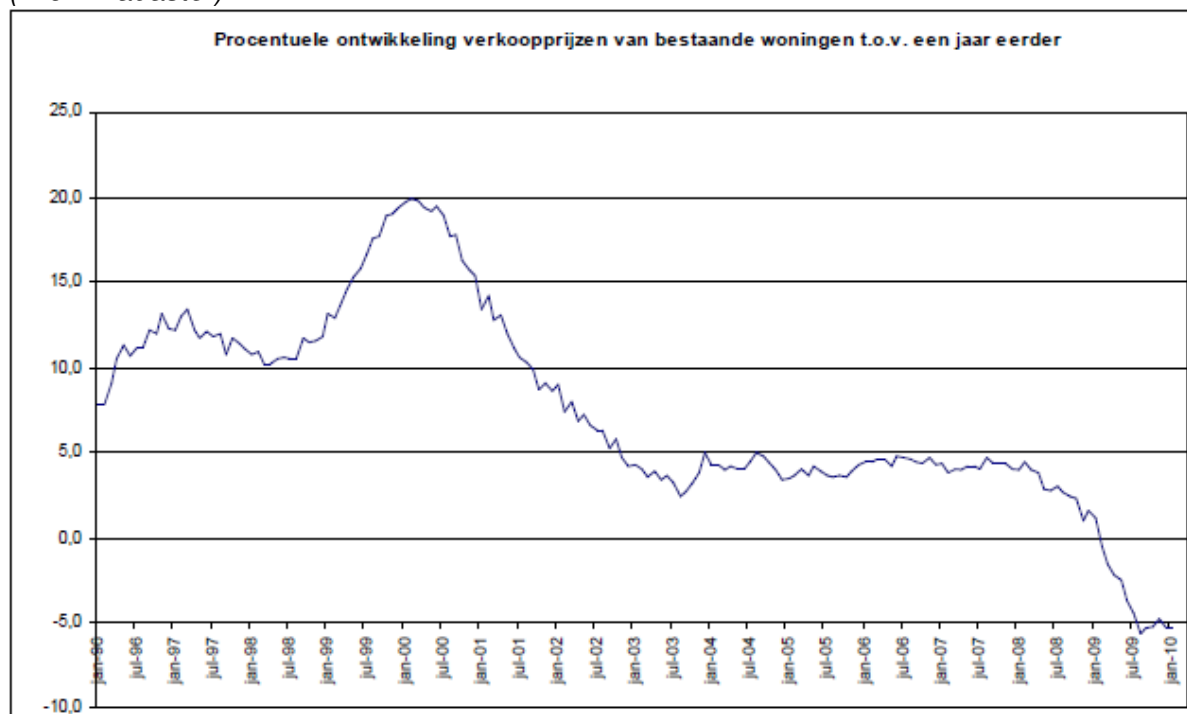
6.6.1 Stijging ten aanzien van voorgaande jaren

Een veel voorkomend misverstand in de bezwaarschriftenprocedure is dat belanghebbende denkt dat er bezwaar kan worden gemaakt tegen het verschil in waarde met vorig jaar. Belanghebbende constateert bijvoorbeeld een stijging van €50.000,00 in één jaar tijd. Echter, er dient gekeken te worden naar de verkoopcijfers van vergelijkbare objecten rondom de waardepeildatum. Indien de waarde op basis van de verkoopcijfers te hoog is vastgesteld, dan dient er gekeken te worden naar de taxatiemarge en vervolgens kan er bezwaar worden gemaakt.

6.6.2 Economische crisis

In 2010 zijn de WOZ-beschikkingen verstuurd na een jaar van dalende prijzen en minder transacties in de woningmarkt, die veroorzaakt worden door de algemene economische situatie. De WOZ-waarde heeft echter een waardepeildatum op 1 januari één jaar voor het jaar waarin die WOZ-waarde geldt. Dit leidt er toe dat belanghebbenden in 2010 een WOZ-waarde hebben ontvangen die niet overeenkomt met hun beeld van de marktontwikkelingen (daling) in het afgelopen jaar.⁸⁸ Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat er landelijk, gemiddeld genomen sprake is van een beperkte stijging van de markt tussen 1 januari 2008 en 1 januari 2009. De onderstaande grafiek maakt dit duidelijk.

Tabel 3 Grafiek verkoopprijzen
(Bron: Kadaster)⁸⁹



⁸⁸ www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=faq&group=2&id=20#q36

⁸⁹ www.kadaster.nl/perskamer

Bezwaar- en beroepschriften die in 2008 gericht waren op de ontwikkelingen in de huizenmarkt, werden volgens jurisprudentie niet toegewezen, aangezien de financiële crisis zich nog niet had geopenbaard op de peildatum van 2007.⁹⁰

De verwachting is dan ook dat bezwaarschriften in 2011 welke gericht zijn op de financiële crisis wel worden toegewezen, aangezien de grootste marktdaling heeft plaatsgevonden tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2010.

6.7 Samenvatting

Vóór het maken van bezwaar dient er gekeken te worden naar de taxatiemarge. Dit betekent dat er een minimaal verschil in percentages moet zitten tussen de veronderstelde en de vastgestelde waarde. De taxatiemarge staat momenteel onder druk, aangezien er al een aantal uitspraken zijn geweest die voorbij zijn gegaan aan deze marge.

Bezwaar en beroep tegen de WOZ-beschikking is mogelijk op basis van de regels in de Awb. Belangrijk is dat het bezwaar- of beroepschrift binnen zes weken verzonden moet zijn om ontvankelijk verklaard te worden. Dit geldt overigens ook voor de eisen die gesteld worden aan het bezwaar- en beroepschrift.

De bezwaar- en beroepschriften dienen voldoende gemotiveerd te worden met bijvoorbeeld jurisprudentie of een onafhankelijk taxatierapport.

Indien bezwaar en beroep niet meer mogelijk is, dan staat de buitengerechtelijke procedure open. Deze procedure tot een ambtshalve vermindering kan binnen vijf jaar na dagtekening worden gestart.

Een beroepsmatige rechtsbijstandverlener kan verzoeken om een kostenvergoeding en een vergoeding voor de gemaakte taxatiekosten. Hierom moet wel direct in het bezwaarschrift worden verzocht.

Een bezwaarprocedure zal niet slagen indien de enige reden het verschil in waarde met voorgaande jaren is of vanwege de economische crisis.

Het volgende hoofdstuk gaat in op de actuele jurisprudentie.

⁹⁰ Rechtbank Zutphen 12 augustus 2008, *LJN* BJ5442

HOOFDSTUK 7 JURISPRUDENTIE

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de vraag: *Wat is de stand van de huidige jurisprudentie?*

Deze gegevens zijn belangrijk om meer inzicht te verkrijgen in actuele uitspraken. Deze uitspraken kunnen vervolgens gebruikt worden in bezwaar- en beroepszaken, waardoor de kans op toewijzing van het bezwaarschrift vergroot wordt. Achtereenvolgens worden de volgende onderwerpen behandeld:

- waardeverminderende factoren;
- verhoging WOZ-waarde;
- niet toegewezen gronden.

7.1 Waardeverminderende factoren

Deze paragraaf zal een selectie van actuele en opmerkelijke jurisprudentie behandelen, wat betreft waardeverminderende factoren.

Coffeeshop⁹¹

Belanghebbende heeft drie woningen in de gemeente Leiden, gelegen in een smalle straat in de binnenstad. In deze straat bevinden zich tevens winkelpanden, kapper, horecagelegenheden en restaurants. Schuin tegenover de woning bevindt zich een coffeeshop, waar verkoop van softdrugs plaatsvindt. De drie woningen zijn in 2003 gewaardeerd op €211.680,00, €215.236,00 en €309.651,00. In de bezwaarprocedure is de waarde van de woning van €211.680,00 gehandhaafd gebleven en de twee andere woningen zijn verminderd naar €100.000,00 en €198.400,00. Belanghebbende is tegen deze uitspraak in beroep gegaan en vervolgens zijn de drie woningen gedaald naar €140.000,00, €100.000,00 en €180.000,00. Belanghebbende is vervolgens tegen deze uitspraak in hoger beroep gegaan bij het Gerechtshof. Hij was het niet eens met de vastgestelde waarde van €180.000,00 voor pand nummer drie.

Het Hof heeft als volgt overwogen: Op basis van artikel 17 lid 2 Wet WOZ dient de waarde van de onroerende zaak te worden bepaald op de aan die onroerende zaak toe te kennen waarde, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich verbindt, onmiddellijk en in volle eigendom in gebruik zou kunnen nemen. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economisch verkeer, ofwel de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.

De gemeente heeft een aantal vergelijkingsobjecten aangedragen ter vergelijking met de woning van belanghebbende. Het Hof oordeelde echter dat de aangevoerde objecten voldoende referentie missen. Een aantal panden lagen namelijk niet in de smalle straat met horeca en geen van de panden lag nabij een coffeeshop. Het Hof achtte, dat de gemeente niet aannemelijk heeft gemaakt dat de overlast van een coffeeshop te vergelijken was met de overlast van een gemiddeld café. Het toepassen van de correctiefactor door de gemeente achtte het Hof niet voldoende. De waarde is vervolgens door het Hof vastgesteld op €150.000,00. Het verschil tussen de eerste en laatste aanslag voor pand 3 was uiteindelijk €159.651,00.

⁹¹ Hof 's-Gravenhage 7 juli 2009, *LJN* BJ7493

Windmolenpark⁹²

Belanghebbende is eigenaar van een vrijstaand huis, dat hij in 2004 heeft aangekocht voor een bedrag van €511.000,00. In 2002 had de gemeente aangekondigd dat er een mogelijke aanleg van een windmolenpark plaats zou vinden op 850 meter van de woning en 450 meter van het perceel. De WOZ-waarde was in 2007 vastgesteld op €502.000,00 euro. Belanghebbende is hiertegen in beroep gegaan en vervolgens werd de waarde vermindert naar €447.000,00 euro. De gemeente is hier vervolgens tegen in hoger beroep gegaan. In geschil was het feit of de mogelijke plaatsing van een windmolenpark invloed had op de waarde van de woning. Het Hof oordeelde dat het op de peildatum bestaande voornemen van het plaatsen van een windmolenpark, invloed heeft op de waarde. Belanghebbende heeft in het hoger beroep aannemelijk gemaakt dat hij niet op de hoogte was van de plannen ten tijde van de aankoop. Een windmolenpark zorgt voor een minder vrij uitzicht en geluidsoverlast. Tevens kan er last zijn van de slagschaduw van de wieken. Het Hof acht het aannemelijk dat potentiële kopers zich hierdoor laten beïnvloeden en dat de waarde gehandhaafd werd op €447.000,00.

Windturbinepark⁹³

Belanghebbende woonde in een gebied waar mogelijk een windturbinepark werd aangelegd op 2 tot 2,5 kilometer van zijn woning af. Nader onderzoek door belanghebbende had uitgewezen dat vanwege technische ontwikkelingen de kans groot was dat dit daadwerkelijk ging gebeuren. Het Hof oordeelde dat de kans inderdaad erg aannemelijk was en dat potentiële kopers hier rekening mee zouden houden. De WOZ-waarde werd uiteindelijk verlaagd met 30%.

UMTS-mast⁹⁴

De Rechtbank in Leeuwarden besloot in 2008 dat een UMTS-zendmast ook van invloed kan zijn op de WOZ-waarde.

Belanghebbende bewoonde een woning waar waarschijnlijk een UMTS-zendmast op 175 meter zou worden geplaatst. De rechter oordeelde dat dit een bijzondere omstandigheid volgens artikel 18 lid 3 sub c Wet WOZ was. Belanghebbende had tevens een onderzoek uitgevoerd, waarmee werd aangetoond dat de kans dusdanig groot was dat de mast een negatieve waarde met zich mee zou brengen. De rechtbank oordeelde dan ook dat de WOZ-waarde verlaagd diende te worden.

Woonark⁹⁵

Belanghebbende is eigenaar en gebruiker van een grondkavel van 16m², een waterkavel van 251 m² en een woonark. De woonark heeft een inhoud van 650 m³ en bestaat uit drijvende betonnen constructie met een houten opbouw. De woonark ligt vast door middel van twee metalen beugels die elk zijn bevestigd aan een meerpaal. Deze meerpalen zijn vast verankerd in de bodem van de waterkavel waarop de woonark zich verbindt. De woonark is tevens aangesloten op de riolering en nutsvoorzieningen.

Na bezwaar, beroep en hoger beroep heeft belanghebbende cassatie ingesteld. Het Hof had namelijk bepaald dat de woonark deel uitmaakt van een samenstel van gebouwde en

⁹² Hof Arnhem 24 november 2009, *LJN* BK6118

⁹³ Hof Leeuwarden 18 juli 2003, *LJN* AI0841

⁹⁴ Rechtbank Leeuwarden, 8 mei 2008, rolnr. 07/1792

⁹⁵ HR 15 januari 2010, *LJN* BK9136

ongebouwde eigendommen in de zin van artikel 16, aanhef en letter d van de Wet WOZ en daardoor betrokken kan worden in de heffing van OZB. Het Hof had tevens vastgesteld dat de woonark blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en dat er sprake is van een schip in de zin van artikel 8:1 BW. Een schip is doorgaans een onroerende zaak, waardoor de WOZ-waarde terecht was vastgesteld.

In cassatie is vervolgens bepaald dat de uitspraak van het Hof niet in stand kon blijven. In 1988 heeft de Hoge Raad tevens bepaald dat dit niet klopt. Een vereniging tussen woonark en oever kan namelijk niet worden aangenomen enkel op grond van een verbinding door middel van kabels en de aansluiting op nutsleidingen en riolering. Tevens dient te worden onderzocht of de vereniging duurzaam is. Indien het Hof tot de conclusie komt dat de woonark geen onroerende zaak is, dan zal het oordeel moeten geven over de waarde van het object wonder woonark. Belanghebbende werd uiteindelijk in het gelijk gesteld en de zaak moest terug naar het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch.

Bestemmingsplan⁹⁶

Belanghebbende heeft in 2006 een woning gekocht die deel uitmaakte van een agrarisch bedrijf. Op de woning rustte een agrarische bestemming. De gemeente was echter bezig om een nieuw bestemmingsplan te maken, waarbij de woning een woonbestemming kreeg. Hoewel dit bestemmingsplan nog niet klaar was, werd de woning in januari 2007 wel al als woning met woonbestemming gewaardeerd, terwijl de gemeente in juli van datzelfde jaar een potentiële koper afraadde om de woning te kopen, omdat er nog geen woonbestemming op zat. De gemeente heeft zich in deze zaak dus tegengesproken. De rechtbank oordeelde dat de agrarische bestemming nadelig was voor de belanghebbende en dat de gemeente een nieuwe uitspraak moest doen.

Bodemverontreiniging⁹⁷

Belanghebbende heeft beroep aangetekend, omdat de waarde van zijn woning door de gemeente gehandhaafd bleef. Belanghebbende stelde dat er sprake was van bodemverontreiniging. Hij kon dit tevens onderbouwen door middel van brieven en rapporten van de provincie Gelderland. De gemeente stelde dat ze niet van de bodemverontreiniging op de hoogte waren.

Gezien hetgeen eiser had aangevoerd, achtte de rechtbank het aannemelijk dat de grond vervuild was en dat deze vervuiling een waardedrukkende factor vormde en dat een potentiële koper met deze vervuiling rekening zal gaan houden. Hetgeen de gemeente had aangevoerd overtuigde de rechtbank niet. De rechtbank was dan ook van oordeel dat aan de vervuiling een waardedruk moet worden toegekend en dat de huidige WOZ-waarde verminderd diende te worden.

Asbest⁹⁸

Belanghebbende is eigenaar van een vrijstaande woonboerderij. Hij had in eerste instantie een waarde van €440.000,00 toegekend gekregen. In de bezwaarprocedure is de waarde reeds verlaagd naar €419.000,00, omdat er asbest gevonden was op zijn erf en inrit. Belanghebbende was het hier nog steeds niet mee eens, omdat hij stelde dat het gebied dat asbest bevatte groter was, dan aanvankelijk werd gedacht. In het taxatierapport dat belanghebbende had laten opmaken, kwam naar voren dat de saneringskosten €20.000,00

⁹⁶ Rechtbank Zutphen, 9 december 2009, rolnr. 08/1700

⁹⁷ Rechtbank Arnhem, 18 september 2008, LJN BL7402

⁹⁸ Hof Arnhem, 5 juli 2007, LJN BB0994

zouden gaan bedragen. Het Hof oordeelde dat dit bedrag niet onaannemelijk zou zijn en verlaagde de WOZ-waarde uiteindelijk naar €399.000,00.

Verkeer⁹⁹

In 1999 werd de WOZ-waarde verlaagd vanwege de invloed van verkeer. Belanghebbende was eigenaar van een woning nabij een afvalstortplaats. De gemeente had bepaald dat deze afvalstortplaats uitgebreid zou gaan worden. Tevens werd bepaald dat de Betuwe lijn nabij zijn huis zou worden aangelegd. Belanghebbende stelde dat deze factoren van invloed waren op zijn WOZ-waarde. Het Hof stelde dat dit inderdaad waardedrukkende effecten waren en verlaagde het bedrag met 45000 gulden.

Blaffende honden¹⁰⁰

Belanghebbende had een WOZ-beschikking gekregen met een waarde van €402.000,00. Een waarde tussen de €280.000,00 en de €300.000,00 vond belanghebbende een reële waarde in verband met achterstallig onderhoud en overlast van blaffende honden van de buurman. Het bezwaar werd afgewezen en belanghebbende ging in beroep. De gemeente stelde dat zij juiste referentiepanelen had gebruikt en dat de honden geen waardedrukkende factor waren. De makelaar van belanghebbende stelde dat het waardedrukkende effect minstens 25% was. De rechter oordeelde dat de WOZ-waarde wordt bepaald naar de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Deze waarde is naar de bedoeling van de wetgever: de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding. Op de waardepeildatum was er aantoonbaar last van de honden van de buurman. Hierdoor oordeelde de rechter dat er niet voldoende rekening was gehouden met deze waardedrukkende factor. Uiteindelijk werd de waarde vastgesteld op €362.000,00

Bouwkundige problemen¹⁰¹

Belanghebbende was het niet eens met zijn vastgestelde waarde van €214.000,00. Hij stelde dat hij bouwkundige problemen aan zijn woning had, zoals een ontoereikende hemelwaterafvoer. De gemeente stelde dat deze problemen in een civiele procedure thuishoorden en dat dit niets met de WOZ-waarde te maken had. Ze handhaafde de waarde van de woning. Vervolgens ging belanghebbende in beroep. Het Hof oordeelde dat het niet een dusdanig gebrek was dat de waarde hierdoor beïnvloed werd en dat de waarde op een juiste manier was vastgesteld. Belanghebbende ging tot slot in hoger beroep. De Hoge Raad oordeelde dat er wel sprake was van bouwkundige problemen en dat dit invloed had op de WOZ-waarde. De woning had gewaardeerd moeten worden op de waardepeildatum en op dat moment waren er aanwezige gebreken. Ze oordeelde verder dat het Hof haar uitspraak niet voldoende had gemotiveerd en verwees de zaak terug.

⁹⁹ Hof Arnhem 8 oktober 1999, nr. 97 21892

¹⁰⁰ Rechtbank 's-Gravenhage, 13 april 2006, LJN AY0314

¹⁰¹ HR 7 juni 2002, LJN AE3835

Sloop¹⁰²

Belanghebbende was eigenaar van een woning, waarvan bekend werd in 1998 dat de woning in 2001 zou worden gesloopt. De sloop werd echter verplaatst naar 2003. Belanghebbende was van mening dat er niet voldoende rekening was gehouden met deze waardedrukkende factor. De gemeente was van mening dat er voldoende rekening was gehouden met de sloop in de waarde, maar het Hof oordeelde anders. Er was door de gemeente te weinig rekening mee is gehouden, omdat een toekomstige sloop onzekerheid met zich meebrengt voor kopers en dit tot uiting komt in de bieding. Het Hof verlaagde uiteindelijk de waarde van €46.739,00 naar €38.571,00.

Bom¹⁰³

Het Hof in 's-Gravenhage heeft bepaald dat de mogelijke aanwezigheid van een niet ontplofte bom uit de Tweede Wereldoorlog in de tuin een waardedrukkende factor is, omdat kopers hierdoor afgeschrikt kunnen worden en dat tot uiting komt in de bieding.

Boom¹⁰⁴

De Hoge Raad oordeelde in deze zaak dat de waarde van een woning moest worden verlaagd in verband met de aanwezigheid van een enorme boom die het uitzicht belemmerde. Volgens de Hoge Raad kan de belemmering van het uitzicht en weinig lichtinval door het voorraam door een boom een negatief effect hebben op de waarde van de woning. Hiervan kan alleen sprake zijn indien dit ieder jaar voorkomt, gedurende een langere tijd. In deze zaak verlaagde de Hoge Raad de waarde met 30%.

Omgevingsfactoren¹⁰⁵

Het Hof in Arnhem bepaalde in 2002 dat de waarde van de woning van belanghebbende te hoog was vastgesteld. Er was namelijk sprake van waardedrukkende factoren in verband met het uitzicht op een begraafplaats, de niet onderhouden tuin van de burens, de aanwezigheid van een woonwagenveld en een sociëteit voor homoseksuelen. Hierdoor ondervond de belanghebbende veel hinder. De gemeente had de aanwezigheid van deze factoren niet ontkent, waardoor het Hof deze factoren aannemelijk achtte en de waarde lager vaststelde.

Geparkeerde auto's¹⁰⁶

De woning van belanghebbende was vastgesteld op 330.000 gulden. Belanghebbende was het hier niet mee eens en stelde een bedrag van 250.000 gulden voor in verband met overlast van geparkeerde auto's. Het Hof kon de redenering van belanghebbende volgen en de gemeente kon niet aannemelijk maken dat dit niet klopte. Het Hof verlaagde de waarde uiteindelijk naar 250.000 gulden.

¹⁰² Hof Leeuwarden, 2 juli 2004, *LJN* AP8498

¹⁰³ Hof 's-Gravenhage, 3 augustus 2004, *LJN* AQ6669

¹⁰⁴ HR, 12 mei 1999, rolnr. 34 529

¹⁰⁵ Hof Arnhem, 31 juli 2002, *LJN* AE7577

¹⁰⁶ Hof Leeuwarden, 8 november 2002, *LJN* AF0326

7.2 Verhoging WOZ

Belanghebbende wenst niet altijd de WOZ-waarde te verlagen. In onderstaande uitspraak is bepaald dat de WOZ-waarde zowel verhoogd als verlaagd kan worden.

Verhoging WOZ-waarde¹⁰⁷

Belanghebbenden hebben een tuinbouwbedrijf, vrijstaande woning, loods, koelcel en kassen. De waarde is in 2007 door de gemeente vastgesteld op 166.000 euro. Belanghebbenden zijn het niet eens met deze waarde en stellen uiteindelijk beroep in. Zij willen dat de WOZ-waarde verhoogd wordt naar €294.233 euro.

De rechtbank bepaalde dat de waarde niet aannemelijk werd gemaakt door de gemeente en dat de belanghebbenden dit wel hebben gedaan door middel van taxatieverslagen. De rechtbank bepaalde tevens dat bezwaar en beroep kan worden aangetekend voor een te hoge of een te lage waarde en dat de waarde verhoogd diende te worden.

In de noot van het arrest staat vermeld dat dit een bijzondere uitspraak is, aangezien de Hoge Raad normaal alleen toetst of de waarde te hoog is vastgesteld. Een te lage waarde heeft niets te maken met het belastingplichtige belang, waardoor belanghebbende eigenlijk niet-ontvankelijk verklaard hadden moeten worden. Desondanks heeft de rechtbank geoordeeld dat er een voordeel voor belastingplichtigen bestond dat waarschijnlijk groter was dan de verhoging van de aanslag OZB-eigenaar. De vraag is nu of deze lijn wordt voortgezet en hoe de Hoge Raad zal oordelen in dergelijke zaken.

7.3 Niet toegewezen gronden

Niet iedere grond wordt door de rechterlijke macht toegewezen. Hieronder zijn een aantal uitspraken beschreven, waarin de waarde gehandhaafd bleef.

Belastingenschuld¹⁰⁸

Belanghebbende heeft een WOZ-beschikking gekregen met een waarde van €700.000. Hij ging hiertegen in bezwaar en beroep, maar de waarde bleef steeds gehandhaafd. In hoger beroep stelde de belanghebbende dat de gemeente beslag had gelegd op zijn woning vanwege een openstaande legesschuld en dat dit invloed had op de waarde van zijn woning, aangezien hij de woning zo niet kon verkopen. Het Hof oordeelde dat de woning gewaardeerd diende te worden op basis van de volle en onbezwaarde eigendom. Ondanks dat tijdens een beslag een woning niet verkocht kan worden, achtte het Hof dat dit geen waardedrukkende werking had en dat de waarde gehandhaafd bleef.

Servicekosten¹⁰⁹

Servicekosten zijn niet altijd een waardedrukkende factor. Voornamelijk omdat de HR in 2000 heeft bepaald dat de verplichting tot het betalen van servicekosten, die zijn verbonden aan het lidmaatschap van een appartementsgebouw geen zakelijke, maar een persoonlijke verplichting is, waartegenover de bewoner van een appartement diensten ontvangt. Met deze aan het lidmaatschap verbonden verplichting wordt niet een resultaat bereikt dat in feitelijk en maatschappelijk inzicht zozeer overeenstemt met de toestand dat op de onroerende zaak een zakelijk recht is gevestigd, dat de verplichting, en dus zeker niet met

¹⁰⁷ Rechtbank Haarlem, 14 maart 2008, rolnr. 07/6839 en 07/6841

¹⁰⁸ Hof Arnhem, 15 september 2009, LJN BJ8545

¹⁰⁹ HR 23 februari 2000, rolnr. 34 900

een zakelijke verplichting waaraan voor de OZB een waardedrukkend invloed moet worden toegekend.

Bestemmingsplannen¹¹⁰

Bestemmingsplannen zijn vaak een waardedrukkende factor, waarmee rekening gehouden dient te worden. Toch is dit niet altijd het geval.

Belanghebbende bewoonde een vrijstaande woning. De gemeente had een nieuw bestemmingsplan opgesteld, wat zware industrie nabij de woning mogelijk maakte. Tevens werd de bereikbaarheid van de woning slechter. Het Hof oordeelde dat er geen rekening hoefde te worden gehouden met verhuiskosten en planschade en dat de gemeente voldoende rekening heeft gehouden met industrie door drie referentieobjecten te gebruiken die tevens waren gelegen aan een industrieterrein. Hierdoor was de WOZ-waarde op een juiste manier bepaald.

7.4 Samenvatting

Uiteenlopende waardeminderende factoren kunnen worden aangevoerd in een beroepschrift, zoals overlast van blaffende honden, een wijziging in het bestemmingsplan of de aanleg van een windmolenpark. Uit de actuele jurisprudentie is geen vaste lijn te ontdekken. Wel wordt er door de rechter vaak gesproken over het aannemelijk maken van een bepaald standpunt. Dit betekent dat onderbouwing van een beroepschrift, bijvoorbeeld middels een taxatierapport erg van belang is.

De WOZ-waarde kan sinds 2008 ook op verzoek van belanghebbende verhoogd worden. Hiervóór is hier niet eerder een uitspraak over gedaan.

Tevens laat jurisprudentie zien dat niet alle gronden aanleiding zijn om de waarde te verlagen. Uit de stand van de huidige jurisprudentie kan worden opgemaakt dat veel gronden aanleiding kunnen zijn voor een waardevermindering, maar dat dit erg afhankelijk is van de omstandigheden.

¹¹⁰ Hof Leeuwarden 24 maart 2006, rolnr. 02/01413

HOOFDSTUK 8 RESULTATEN

Dit hoofdstuk geeft de meest belangrijke feiten weer uit het onderzoek.

De Wet WOZ is in 1995 in werking getreden. In deze wet zijn de regels omtrent de waardering voor de in Nederland gelegen onroerende zaken vastgelegd. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente.

In 2010 is de Wet WOZ en de SW 1956 op verschillende punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op het verruimde gebruik van de WOZ-waarde. De waarde wordt voortaan gebruikt in het erfrecht en er is een verruiming in de openbaarheid van de WOZ-gegevens gekomen.

Door het bredere gebruik van de WOZ-waarde, wordt voor belanghebbenden een juiste vaststelling van deze waarde steeds belangrijker.

De WOZ-beschikking is een besluit in de zin van de Awb. Tegen dit besluit staat respectievelijk bezwaar en beroep open.

De beschikking dient te voldoen aan een aantal vereisten, zoals de vermelding van minimale gegevens en de verzending binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar. Niet naleving van deze voorschriften, zoals een verkeerde naam of te late verzending, leidt echter niet tot nietigheid van de beschikking.

De beschikking dient tevens te voldoen aan de a.b.b.b. Indien hier niet aan voldaan wordt, dan kan de rechter besluiten om de beschikking te vernietigen en de gemeente te verzoeken om een nieuwe beschikking.

De ontvanger van de WOZ-beschikking is doorgaans diegene die het genot van de onroerende zaak heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.

Een eigenaar van een woning dient jaarlijks diverse belastingposten te betalen, namelijk; de OZB, de afvalstoffen, de rioolheffingen, de waterschapsheffingen en inkomstenbelasting.

De WOZ-waarde is belangrijk voor de vaststelling van de OZB, de waterschapsheffing en inkomstenbelasting. Deze belastingen worden namelijk berekend door een percentage te heffen over de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde wordt bepaald door middel van waardebepalende factoren. De gemeente dient in eerste instantie te kijken of het object onroerend is. Hiervan is sprake als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Tevens dient er gekeken te worden naar de zelfstandigheid van het object. Hiervan is sprake indien het object een eigen toegang heeft en niet afhankelijk is van voorzieningen buiten de woning.

De gemeente dient het object vervolgens af te bakenen. Hierbij moet gedacht worden aan het trekken van grenzen aan het object.

De waarde dient te worden vastgesteld naar de waarde in het economisch verkeer. Dit is de veronderstelde prijs die een redelijk handelende verkoper en redelijk handelende koper na zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen.

De gemeente taxeert de woningen meestal middels een vergelijking met referentieobjecten.

Dit houdt in dat de gemeente op zoek gaat naar vergelijkbare objecten met marktinformatie. Vervolgens worden de transactiecijfers geïndexeerd. Deze cijfers worden vervolgens gecorrigeerd voor verschillende kenmerken ten opzichte van het te waarderen object. Het gewogen gemiddelde van de gecorrigeerde transactiecijfers is vervolgens de WOZ-waarde van het object.

Vóór het maken van bezwaar dient er gekeken te worden naar de taxatiemarge. Dit betekent dat er een minimaal verschil in percentages moet zitten tussen de veronderstelde en de vastgestelde waarde. De taxatiemarge staat momenteel onder druk, aangezien er al een aantal uitspraken zijn geweest die voorbij zijn gegaan aan deze marge.

Bezwaar en beroep tegen de WOZ-beschikking is mogelijk op basis van de regels in de Awb. Belangrijk is dat het bezwaar- of beroepschrift binnen zes weken verzonden moet zijn om ontvankelijk verklaard te worden. Dit geldt overigens ook voor de eisen die gesteld worden aan het bezwaar- en beroepschrift.

De bezwaar- en beroepschriften dienen voldoende gemotiveerd te worden met bijvoorbeeld jurisprudentie of een onafhankelijk taxatierapport.

Indien bezwaar en beroep niet meer mogelijk is, dan staat de buitengerechtelijke procedure open. Deze procedure tot een ambtshalve vermindering kan binnen vijf jaar na dagtekening worden gestart.

Een beroepsmatige rechtsbijstandverlener kan verzoeken om een kostenvergoeding en een vergoeding voor de gemaakte taxatiekosten. Hierom moet wel direct in het bezwaarschrift worden verzocht.

Een bezwaarprocedure zal niet slagen indien de enige reden het verschil in waarde met voorgaande jaren is of vanwege de economische crisis.

Uiteenlopende waardeminderende factoren kunnen worden aangevoerd in een beroepschrift, zoals overlast van blaffende honden, een wijziging in het bestemmingsplan of de aanleg van een windmolenpark. Uit de actuele jurisprudentie is geen vaste lijn te ontdekken. Wel wordt er door de rechter vaak gesproken over het aannemelijk maken van een bepaald standpunt. Dit betekent dat onderbouwing van een beroepschrift, bijvoorbeeld middels een taxatierapport erg van belang is.

De WOZ-waarde kan sinds 2008 ook op verzoek van belanghebbende verhoogd worden. Hiervóór is hier niet eerder een uitspraak over gedaan.

Tevens laat jurisprudentie zien dat niet alle gronden aanleiding zijn om de waarde te verlagen. Uit de stand van de huidige jurisprudentie kan worden opgemaakt dat veel gronden aanleiding kunnen zijn voor een waardevermindering, maar dat dit erg afhankelijk is van de omstandigheden.

HOOFDSTUK 9 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen beschreven die antwoord geven op de deelvragen en de centrale vraag van dit rapport.

9.1 Conclusies

Als eerste is in hoofdstuk 2 de vraag beantwoord wat de Wet WOZ inhoudt. De Wet WOZ heeft betrekking op de waardebepaling van de in Nederland gelegen onroerende zaken, die ten grondslag ligt aan de door gemeenten, waterschappen en het Rijk te heffen belastingen. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeente.

De Wet WOZ is in 1995 ontstaan en is in 2010 gewijzigd op een aantal punten. Door deze wijzigingen wordt de jaarlijkse waardebepaling voor steeds meer doeleinden gebruikt. Aangezien de WOZ-waarde wordt gebruikt voor het heffen van diverse belastingposten, wordt een juiste vaststelling steeds belangrijker. WOZspecialisten kan van deze wijzigingen gebruik maken, door meer belanghebbenden te wijzen op deze veranderingen, waardoor er wellicht meer zaken binnenkomen waarvoor ze succesvol bezwaar kunnen maken.

Als tweede is in hoofdstuk 3 de vraag beantwoord aan welke eisen de WOZ-beschikking moet voldoen. Een WOZ-beschikking dient te voldoen aan de eisen van artikel 23 lid 1 Wet WOZ en aan de a.b.b.b. Indien de beschikking niet voldoet aan deze eisen, leidt dit echter niet tot nietigheid. Hierdoor is bezwaar maken tegen niet vermelde gegevens niet zinvol. Indien de gegevens niet kloppen en dit leidt tot een onterechte WOZ-beschikking, dan is bezwaar maken wel zinvol. Indien de beschikking niet binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar verzonden is, leidt dit niet tot nietigheid en is het maken van bezwaar of het beroepen op de fictieve weigering niet zinvol.

Indien de beschikking niet voldoet aan de a.b.b.b., dan kan de rechter het besluit vernietigen. Het is belangrijk voor WOZspecialisten om hierop te letten, aangezien dit een grond kan zijn voor een bezwaarschrift.

Indien er sprake is van een mutatiegrond, dan kan het zijn dat de waardepeildatum niet klopt. Dit is een belangrijke grond voor een bezwaarschrift, omdat de waarden immers per jaar enorm kunnen verschillen.

WOZspecialisten dient tevens goed te letten op de ontvanger van een WOZ-beschikking. Heeft de juiste persoon de beschikking ontvangen en is deze persoon gerechtigd om bezwaar te maken? Dit is een belangrijk punt om ervoor te zorgen dat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 de vraag beantwoord welke belastingposten horen bij de WOZ. WOZ en belasting zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De belastingposten die verrekend worden op een WOZ-beschikking zijn; de OZB, de waterschapsheffing, de rioolheffing, de afvalstoffenheffing en de inkomstenbelasting. Een aantal belastingen, zoals de OZB, de waterschapsheffing en de inkomstenbelasting, worden berekend over de WOZ-waarde. WOZspecialisten dient dit goed aan potentiële cliënten kenbaar te maken, zodat ze nog meer klandizie kunnen trekken. Uit dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat hoe hoger de WOZ-waarde wordt vastgesteld, des te meer belasting de belanghebbende dient te betalen.

De OZB dient betaald te worden door ofwel de eigenaar of een gebruiker van een niet-woning. WOZspecialisten dient te kijken of deze gegevens kloppen. Indien de gegevens niet kloppen, dan zou het mogelijk zijn dat de WOZ-beschikking aan de verkeerde persoon gestuurd. Verder dient er gekeken te worden naar het belastingbedrag, omdat de percentages verschillen per gemeente en jaarlijks opnieuw worden vastgesteld. Deze percentages dienen te voldoen aan de gestelde macronorm.

Daarna is in hoofdstuk 4 de vraag beantwoord hoe de WOZ-waarde wordt vastgesteld. De gemeente stelt de waarde van een object vast. De meest voorkomende manier is de vergelijkingsmethode. Hierbij wordt het object vergeleken met vergelijkbare objecten. Daarna worden de transactiecijfers van de referentieobjecten geïndexeerd en vervolgens toegepast op het te taxeren object.

WOZspecialisten dient zelf goed naar het WOZ-object te kijken. Er dient bijvoorbeeld gekeken te worden of het object een onroerend goed is. Het kan namelijk voorkomen dat de WOZ-beschikking ten onrechte is opgelegd en dat levert weer een grond op voor het opstellen van een bezwaarschrift. Tevens dient er goed gekeken te worden naar de zelfstandigheid van het object. Aan niet-zelfstandige objecten hoeft namelijk geen WOZ-waarde te worden toegekend. Indien het object anders is dan de gemeente aangeeft, levert dit een grond op een bezwaarschrift. Ook dient er gekeken te worden naar de WEV. Is het object inderdaad verkoopbaar voor deze prijs? Deze gronden kunnen vervolgens weer onderbouwd worden door middel van een onafhankelijk taxatierapport.

Belangrijk voor de juiste waardevaststelling zijn de verkoopcijfers van het voorgaande jaar. WOZspecialisten dient deze cijfers te controleren en eventueel aan te voeren in het bezwaarschrift. Een bezwaarschrift dat gericht is op de economische crisis zal dit jaar niet toegewezen worden, aangezien de verkoopcijfers laten zien dat de prijzen pas echt gedaald zijn na 1 januari 2009. WOZspecialisten dient hier volgende jaar wel aandacht aan te besteden in de bezwaarschriften, aangezien deze grond dan meer kans maakt.

Tot slot dient WOZspecialisten, voor zover mogelijk, te kijken naar het taxatie van de gemeente. Heeft de gemeente de juiste referentiepanelen gebruikt en heeft ze de juiste correctiefactoren gebruikt? Ook dit zijn weer goede gronden voor een bezwaarschrift. Het taxatierapport dat opgesteld is door de gemeente dient altijd opgevraagd te worden om voorgaande punten te controleren. Onregelmatigheden in de waardevaststelling dienen voor een optimaal bezwaarschrift altijd vermeld te worden.

Vervolgens is in hoofdstuk 5 de vraag beantwoord welke rechtsingangen de WOZ kent.

Een WOZ-beschikking is een besluit in de zin van de Awb en daarmee vatbaar voor bezwaar, beroep, hoger beroep en cassatie. Een bezwaarschrift kan pas worden ingediend, indien de bedragen voldoen aan de taxatiemarge. WOZ-specialisten dient hier goed naar te kijken, omdat ze anders niet-ontvankelijk verklaard wordt. Indien er voldaan wordt aan de taxatiemarge, dan moet WOZspecialisten als eerste de termijn controleren. Een bezwaarschrift dient immers binnen zes weken na de dagtekening verzonden te zijn. Het bezwaarschrift dient verder te voldoen aan een aantal eisen en ook hier dient goed op gelet te worden, zodat WOZspecialisten in ieder geval ontvankelijk verklaard wordt. Indien de termijn van zes weken niet haalbaar is, dient WOZspecialisten een pro-forma bezwaarschrift in te dienen, zodat ze meer tijd heeft om een goed bezwaarschrift op te stellen. In het bezwaarschrift dient tevens verzocht te worden om een hoorzitting en een kostenvergoeding. Het verzoek om kostenvergoeding is cruciaal, aangezien WOZspecialisten hiermee haarzelf in de kosten voorziet. De kostenvergoeding dient te bestaan uit de kosten voor het bezwaarschrift en de kosten voor het onafhankelijk opgestelde taxatierapport. Indien het bezwaarschrift wordt toegewezen, is de gemeente verplicht om deze kosten te betalen aan WOZspecialisten.

Indien het bezwaarschrift niet wordt toegewezen, dan dient WOZspecialisten de gegevens nogmaals grondig te controleren en eventueel beroep aan te tekenen bij de rechtbank. Ook dit dient binnen zes weken na de beslissing van de gemeente te gebeuren. Hier dient goed op gelet te worden in verband met de ontvankelijkheid. Tevens is dit van belang, aangezien WOZspecialisten de griffiekosten voor belanghebbende betaald. Indien er niet voldoende tijd is om een optimaal beroepschrift op te stellen, dan kan WOZspecialisten tevens een pro-forma beroepschrift indienen. Ook in dit beroepschrift dient er te worden verzocht om een kostenvergoeding.

Indien bezwaar, beroep, hoger beroep en cassatie niet meer mogelijk is, dan kan WOZspecialisten kijken naar de mogelijkheden voor een ambtshalve vermindering. Dit dient dan wel binnen vijf jaar na dagtekening te gebeuren.

Tot slot is in hoofdstuk 6 de vraag beantwoord wat de stand van de jurisprudentie is. De stand van de uitspraken is dat uiteenlopende gronden kunnen worden aangevoerd in een beroepsprocedure. Jurisprudentie is van groot belang voor WOZspecialisten. Indien een rechter eerder uitspraak heeft gedaan over een bepaalde omstandigheid, dan kan hier aan gerefereerd worden, zodat de kans op gegrondverklaring toeneemt. Eén vaste lijn binnen de jurisprudentie is eigenlijk niet te ontdekken. De uitspraken zijn heel erg afhankelijk van de omstandigheden. Daarom is het verstandig altijd jurisprudentie te betrekken bij een bezwaar- of beroepschrift, omdat er altijd een kans is op toewijzing.

Het meest actuele en belangrijkste onderwerp is de taxatiemarge. Een zeer actuele uitspraak heeft aangegeven dat verlaging van de WOZ-waarde wel mogelijk was, ondanks de taxatiemarge. De A-G heeft tevens aangegeven dat de taxatiemarge in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Dit zou kunnen betekenen dat de taxatiemarge wordt afgeschaft. Dit zou goed nieuws zijn voor WOZspecialisten, aangezien ze dan veel meer zaken kunnen aannemen en behandelen.

Uit bovenstaande deelvragen kan een conclusie gevormd worden dat antwoord geeft op de centrale vraag van dit onderzoek. De centrale vraag is:

Op welke manier kan WOZspecialisten een inhoudelijk, optimaal bezwaarschrift in het kader van de Wet WOZ en bijbehorende actuele jurisprudentie opstellen, zodat ingediende bezwaarschriften worden toegewezen en de WOZ-waarde lager wordt vastgesteld, zodat cliënten minder belasting hoeven te betalen en dat WOZspecialisten haar kosten vergoed krijgt?

Aangezien de inkomsten van WOZspecialisten alleen uit de kostenvergoeding bestaat, is het van belang om zoveel mogelijk bezwaarschriften toegewezen te krijgen. Dit kan worden bereikt door het opstellen van inhoudelijk, goede bezwaarschriften.

Ten eerste dienen alle medewerkers van WOZspecialisten op de hoogte te zijn van de Wet WOZ en andere regels wat betreft de WOZ. Vervolgens dient WOZspecialisten de wetgeving in de gaten te blijven houden. Veranderingen in de wet kunnen immers leiden tot veranderingen in het opstellen van bezwaarschriften. Ook dient de jurisprudentie goed in de gaten te worden gehouden. Actuele jurisprudentie kan leiden tot nieuwe gronden voor een bezwaarschrift. Het is erg belangrijk om, voor zover mogelijk, ieder bezwaarschrift aan te vullen met jurisprudentie, zodat de kans op toewijzing toeneemt. Er is geen vaste lijn te ontdekken in de jurisprudentie, maar het lijkt er wel op dat de rechter voornamelijk kijkt naar wie het beste zijn standpunten verdedigt met bewijsstukken. Hierdoor is het toevoegen van een onafhankelijk taxatierapport ook erg belangrijk. Hierin kunnen bijvoorbeeld verkoopcijfers van referentiepanden worden opgenomen en de staat van de woning. Dit bevordert de deugdelijkheid van de motivering in het bezwaarschrift en daarmee direct de toewijzing.

Tevens is jurisprudentie over de taxatiemarge erg belangrijk voor WOZspecialisten. Indien deze marge wordt afgeschaft, dan kan WOZspecialisten meer zaken aannemen en behandelen.

Tevens dient de WOZ-beschikking en taxatierapport van de gemeente goed te worden gecontroleerd. Fouten in deze gegevens leveren namelijk wederom gronden op voor een bezwaarschrift.

Ieder bezwaarschrift dient tevens inhoudelijk te voldoen aan de formele vereisten, zoals tijdige indiening en ondertekening van het bezwaarschrift. Dit is namelijk erg belangrijk voor de ontvankelijkheidsverklaring.

Ook is het van belang om direct in het bezwaarschrift te verzoeken om de eerder genoemde kostenvergoeding. Indien dit niet gebeurt loopt WOZspecialisten, indien het bezwaarschrift

wordt toegewezen, inkomsten mis. Zodra het bezwaarschriften wordt toegewezen en de waarde verlaagd wordt, dan betaalt de belanghebbende direct minder belasting.

Deze conclusies zijn tot slot vormgegeven in een stappenplan dat door medewerkers van WOZspecialisten makkelijk te hanteren is. Dit stappenplan is opgenomen als bijlage van dit rapport¹¹¹.

9.2 Aanbevelingen

Om bezwaarschriften toegewezen te krijgen, dienen de opgestelde bezwaarschriften, inhoudelijk van goede kwaliteit te zijn. Het verdient voor medewerkers van WOZspecialisten dan ook aanbeveling om het, in de bijlage opgenomen, stappenplan te volgen.

Nieuwe medewerkers van WOZspecialisten dienen een uittreksel van de belangrijke regels wat betreft de Wet WOZ te verkrijgen, zodat ze deze kunnen doornemen. Hierdoor verkrijgen ze basisinformatie welke nodig is om inhoudelijk, goede bezwaarschriften te schrijven. Door juiste basiskennis wordt de kans op succesvolle bezwaarschriften groter. Hierdoor wordt de WOZ-waarde van belanghebbenden vaker verlaagd, waardoor belanghebbenden minder belasting hoeven te betalen en WOZspecialisten haar kosten vergoed krijgt.

Een bezwaarschrift dient volgens de formele vereisten te worden opgesteld en dient goed gemotiveerd te worden. Voornamelijk is het gebruik van actuele jurisprudentie aan te bevelen. Dit dient goed in de gaten gehouden te worden, zodat de gebruikte informatie altijd actueel is. De medewerkers van WOZspecialisten zouden wekelijks op de website van rechtspraak of wozinformatie moeten controleren of er nieuwe, belangrijke uitspraken zijn. Deze uitspraken zouden vervolgens, door bijvoorbeeld stagiaires, verzameld en geordend kunnen worden in een daarvoor bestemde map, zodat deze informatie snel terug te zoeken is. In dit rapport staan tevens waardeverminderende factoren vermeld die wellicht kunnen zorgen voor inhoudelijk, succesvolle bezwaarschriften, indien er sprake is van vergelijkbare situaties.

De Fierensmarge moet door WOZspecialisten tevens goed in de gaten worden gehouden. Deze staat momenteel zo enorm onder druk, dat de kans groot is dat hier toch een ander systeem voor komt. Wellicht zou WOZspecialisten zelf een proefprocedure kunnen starten, indien de Fierensmarge toch gehandhaafd blijft. Indien de Fierensmarge namelijk afgeschaft zou worden, zou dit goed nieuws zijn voor WOZspecialisten. Zij zouden dan veel meer zaken kunnen aannemen en behandelen.

Bezwaarschriften dienen voor verzending altijd gecontroleerd te worden door een medewerker met een juridische achtergrond. Dit is belangrijk, omdat WOZspecialisten gratis voor belanghebbenden werkt. Indien de bezwaarschriften niet van goede kwaliteit zijn en niet worden toegewezen, dan ontvangt WOZspecialisten ook geen kostenvergoeding.

¹¹¹ Zie bijlage

HOOFDSTUK 10 VISIE EN EVALUATIE

Dit hoofdstuk geeft mijn visie op dit onderzoek weer. Tevens zal ik door middel van een evaluatie terugkijken op het onderzoek.

10.1 Visie

Tijdens het uitvoeren van dit onderzoek, ben ik op een aantal onderdelen gestuit, waarbij naar mijn mening nader onderzoek gedaan moet worden.

Ik denk dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar de taxatiemethoden van gemeenten. WOZ-waarden van zelfstandige objecten worden momenteel veelal volledig geautomatiseerd bepaald. Een belanghebbende krijgt hier op dit moment niet voldoende inzicht in. Dit is op te maken uit de vele gesprekken die ik heb gevoerd met belanghebbenden tijdens mijn stageperiode. Men begrijpt niet hoe de gemeente zonder een in pandige taxatie een waarde kan toekennen aan hun woning. Het enige waar zij zich op kunnen beroepen is het taxatieverslag dat kan worden opgevraagd bij de gemeente. In beginsel worden deze gegevens niet verstrekt bij de WOZ-beschikking. Naar mijn mening, dient hier meer duidelijkheid en openheid in te komen. Indien op een transparante manier duidelijk wordt gemaakt hoe een waarde tot stand komt, lijkt mij de kans groter dat belanghebbenden meer begripvol zijn ten aanzien van de vastgestelde waarde. In sommige gevallen is de waarde van een object dit jaar gestegen met meer dan 10%. Huiseigenaren zijn verontwaardigd, aangezien ze niet begrijpen hoe een waarde precies tot stand komt. Het lijkt mij dan ook verstandig dat gemeenten een transparante manier van werken krijgen.

Tevens denk ik dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar de termijnen wat betreft de WOZ-beschikkingen. Nu is het zo, dat beschikkingen moeten worden verzonden binnen 8 weken na het begin van het kalenderjaar. Indien gemeenten zich hier niet aan houden, brengt dit geen nietigheid van de beschikking met zich mee. In de praktijk krijgen gemeenten een jaar de tijd om de beschikking te verzenden. Feit is wel, dat belanghebbende maar 6 weken de tijd heeft om bezwaar te maken. Dit is naar mijn inziens onredelijk. Het kan niet zo zijn dat burgers zich aan regels moeten houden en dat de overheid een veel ruimere norm heeft. Mijn advies is dan ook om deze problematiek aan te geven bij de Nationale ombudsman. Hij heeft immers in 2008 besloten dat gemeenten en waterschappen geen fatale termijn mogen stellen voor het indienen van een verzoek om kwijtschelding voor hun belastingen en heffingen. Wellicht kan de Nationale ombudsman hier ook iets aan doen. Dit zou voor WOZspecialisten goed nieuws zijn, aangezien ze de werkdruk dan meer kunnen verdelen.

10.2 Evaluatie

Het onderzoek is naar mijn mening vlot verlopen. Het opstellen van het onderzoeksplan vond ik het eigenlijk het moeilijkste gedeelte van het schrijven van de scriptie. Het is voor mij duidelijk geworden hoe belangrijk het opstellen van goede deelvragen is. Door een duidelijke afbakening te maken, verloopt het onderzoek naar mijn mening veel voorspoediger.

De eerste hoofdstukken bestonden uit deskresearch. Er was gelukkig voldoende literatuur beschikbaar en ik kon tevens voldoende betrouwbare informatie op het Internet vinden.

Omdat er zoveel informatie beschikbaar was, vond ik het soms moeilijk om te bepalen wat wel of geen relevante informatie voor dit onderzoek was. Ik heb geprobeerd me zoveel mogelijk aan de deelvragen te houden, waardoor ik denk dat ik een goed onderscheid heb gemaakt.

Het laatste hoofdstuk bestond uit jurisprudentieonderzoek. Ik heb ontzettend veel uitspraken gevonden, maar ik kon natuurlijk niet alles gebruiken in dit onderzoek. Uiteindelijk heb ik keuzes moeten maken en gekozen voor de meest voorkomende, actuele en opmerkelijke

jurisprudentie. Dit hoofdstuk heeft het onderzoek voor mij nog levendiger gemaakt, aangezien ik hierdoor nog meer inzichten kreeg in de Wet WOZ. Ik heb naar mijn mening voldoende antwoord kunnen geven op de centrale vraagstelling, hoewel ik wel van mening ben dat er nog nader onderzoek naar bepaalde onderwerpen gedaan moet worden. Hierdoor zou WOZspecialisten nog optimaler kunnen werken.

LITERATUURLIJST

Boeken

P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen 2008

P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *WOZ taxaties 2009*, Doetinchem: Reed Business 2008

J.K. Lanser 2009

J.K. Lanser, *WOZ Jurisprudentie editie 2009*, Doetinchem: Reed Business 2009

R. Hendriks 2008

R. Hendriks, *Lexplicatie, nr 6.6a: wet waardering onroerende zaken*, Deventer: Kluwer 2008

Ch. P.A. Geppaart 2009

Ch. P.A. Geppaart, *Belastingwetten 2010*, Deventer: Kluwer 2009

Baarde, De Goede & Teunissen 2005

Baarde, De Goede & Teunissen, *Basisboek kwalitatief onderzoek*, Groningen: Wolters-Noordhoff 2005

M.M. Franse 2010

M.M. Franse, *Handboek Gemeentelijke Belastingen*, Zwolle: Thorbecke BV 2010

M.M. Franse 2010

M.M. Franse, *Handboek Bezwaar en Beroep*, Zwolle: Thorbecke BV 2010

M.M. Franse 2010

M.M. Franse, *Wettenbundel Wet WOZ*, Zwolle: Thorbecke BV 2010

Jurisprudentieregister

Rechtbanken

Rechtbank Breda, 27 februari 2006, rolnr. 05/2654

Rechtbank 's-Gravenhage, 13 april 2006, *LJN* AY0314

Rechtbank Haarlem, 14 maart 2008, rolnr. 07/6839 en 07/6841

Rechtbank Leeuwarden, 8 mei 2008, rolnr. 07/1792

Rechtbank Zutphen, 12 augustus 2008, *LJN* BJ5442

Rechtbank Arnhem, 18 september 2008, *LJN* BL7402

Rechtbank Zutphen, 9 december 2009, rolnr. 08/1700

Gerechtshoven

Hof 'sGravenhage, 29 juni 1995, rolnr. 94/1924

Hof Arnhem, 8 oktober 1999, rolnr. 97/21892

Hof Arnhem, 31 juli 2002, *LJN* AE7577

Hof Leeuwarden, 8 november 2002, *LJN* AF0326

Hof Leeuwarden, 18 juli 2003, *LJN* AI0841

Hof Amsterdam, 4 augustus 2003, *LJN* AI1326

Hof Leeuwarden, 2 juli 2004, *LJN* AP8498

Hof 'sGravenhage, 3 augustus 2004, *LJN* AQ6669

Hof Leeuwarden, 24 maart 2006, rolnr. 02/01413

Hof Arnhem, 5 juli 2007, *LJN* BB0994

Hof Amsterdam, 25 september 2008, *LJN* BF6525

Hof 'sGravenhage, 9 december 2008, *LJN* BG9975
Hof 'sGravenhage, 7 juli 2009, *LJN* BJ7493
Hof Arnhem, 15 september 2009, *LJN* BJ8545
Hof Amsterdam, 13 oktober 2009, *LJN* BJ7082
Hof Arnhem, 24 november 2009, *LJN* BK6118

Hoge Raad

HR 12 april 1978, *BNB* 1978, 135, 136 en 137
HR 6 juni 1979, *BNB* 1979, 211
HR 26 oktober 1981, *BNB* 1982/20691
HR 19 maart 1986, *BNB* 1986/23620
HR 31 oktober 1997, *NJ* 1998, 97
HR 12 mei 1999, nr. 34 529
HR 23 februari 2000, nr. 34 900
HR 29 november 2000, *BNB* 2001/35 797
HR 7 februari 2001, *LJN* AA9843
HR 7 juni 2002, *LJN* AE3835
HR 22 oktober 2004, *LJN* AR4387
HR 17 november 2006, *BNB* 2007/32
HR 15 februari 2008, *LJN* BC4335
HR 19 september 2008, *LJN* BF1226
HR 29 december 2009, *LJN* BL1943
HR 15 januari 2010, *LJN* BK9136
HR 12 februari 2010, *LJN* BL3592

Kamerstukken:

Kamerstukken II 1989/90, 21591, nr. 3
Kamerstukken II 1992/93, 22885, nr. 3
Kamerstukken II 2003/04, 29612, nr. 3
Kamerstukken II 2004/05, 29612, nr. 16
Kamerstukken II 2008/09, 31751, nr. 3
Kamerstukken II 2009/10, 31352, nr. 7
Kamerstukken II 2009/10, 31930, nr. 3
Kamerstukken II 2009/10, 32123B, nr. 2
Kamerstukken II 2009/10, 32129, nr. 2
Kamerstukken II 2009/10, 32129, nr. 3

Internetbronnen:

Bezwarenmeter

<<http://www.bezwarenmeter.nl/landelijk.asp>>,
geraadpleegd 6 maart 2010

Dommel

<http://www.dommel.nl/producten_diensten/belastingen>,
geraadpleegd 8 mei 2010

Kadaster

<<http://www.kadaster.nl/perskamer>>,
geraadpleegd 6 maart 2010

Overheid

<http://www.overheid.nl/zowerktdeoverheid/watdoetdeoverheid/belastingen>>,
geraadpleegd 4 april 2010

Overheidsloket

<http://www.overheidsloket.nl/index.php?p=product&product_id=900599>,
geraadpleegd 8 maart 2010

Overheidsloket

<http://www.overheidsloket.nl/index.php?p=product&product_id=12247>,
geraadpleegd 12 april 2010

Overheidsloket

<http://www.overheidsloket.overheid.nl>,
geraadpleegd 1 mei 2010

Rechtspraak

<<http://www.rechtspraak.nl>>,
geraadpleegd vanaf 8 februari 2010

Thorbecke

<<http://www.thorbecke.nl>>,
geraadpleegd 3 april 2010

VNG

<http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Marz/BEI/rekenmodel_burgers.vO.1.html>,
geraadpleegd 12 maart 2010

Waarderingskamer

<<http://www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=faq&group=2&id=2o#q36>>,
geraadpleegd 10 februari 2010

Woonhelpdesk

<<http://www.woonhelpdesk.nl/index.php?wonen>>,
geraadpleegd 10 februari 2010

WOZ

<<http://www.woz.nl/oostgelre/faq.asp>>,
geraadpleegd 15 februari 2010

Wozinformatie

<<http://www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/?year=2006>>,
geraadpleegd 8 februari 2010

Wozinformatie

<http://www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/item/?itemID=7094&bc=search_nieuwsarchief, geraadpleegd 11 april 2010

Wozinformatie

<<http://www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/item/?itemID=6971&bc=nieuwsarchief104>,
geraadpleegd 9 mei 2010

WOZspecialisten

<<http://www.wozspecialisten.nl>>,
geraadpleegd 28 januari 2010

BIJLAGE

Stappenplan

1. Controleer de beschikking op:
 - naam, adres, woon- en vestigingsplaats;
 - aanduiding onroerende zaak;
 - waarde;
 - waardepeildatum;
 - kalenderjaar.

Niet naleving van deze voorschriften door gemeente, leidt niet tot nietigheid van de beschikking, maar kan inhoudelijk wel leiden tot een grond voor een bezwaarschrift.

2. Controleer de dagtekening van de beschikking. Komt deze overeen met de verzending van de beschikking? Zo niet, dan zou er sprake kunnen zijn van een te korte bezwaartermijn.
3. Indien de zesweken termijn te snel nadert om een goed gemotiveerd bezwaarschrift op te stellen, stel dan een pro-forma bezwaarschrift op.
4. Vraag taxatiegegevens bij de desbetreffende gemeente op. Hierin is te vinden met welke referentieobjecten het WOZ-object is vergeleken. Zijn de aangevoerde referentieobjecten door de gemeente reëel? Of zijn er betere, reëlere objecten te vinden? Controleer direct de verkoopcijfers van de referentieobjecten bij het Kadaster.
5. Laat een taxatierapport door een WOZ-taxateur opstellen. Hierin wordt vermeld wat de staat is van de woning en met welke objecten het pand te vergelijken is. Is er bijvoorbeeld sprake van achterstallig onderhoud of bijzondere omstandigheden? In het taxatierapport wordt tevens vermeld wat de reëlere, geschatte waarde is voor het WOZ-object.
6. Voldoet het verschil tussen de vastgestelde en veronderstelde waarde aan de Fierensmarge? Indien dit niet het geval is, is een bezwaarschrift in principe niet-ontvankelijk.
7. Stel een bezwaarschrift op volgens de eisen die de wet (naam, adres, dagtekening, omschrijving van het besluit, gronden voor bezwaar en ondertekening) daaraan stelt en motiveer het bezwaar goed aan de hand van actuele jurisprudentie en het opgestelde taxatierapport.
8. Verzoek in het bezwaarschrift om een hoorzitting en een kostenvergoeding voor de deskundige en/of taxateur.
9. Laat het opgestelde bezwaarschrift controleren door een jurist.
10. Controleer na verzending van het bezwaarschrift of er een ontvangstbevestiging van de gemeente is ontvangen, waarin toegelicht is wat de verdere gang van zaken is.
11. Houd in de gaten of de gemeente het verzoek tot horen honoreert. Dit is belangrijk, aangezien belanghebbende of deskundige de kans krijgt om zaken toe te lichten. In de hoorzitting kan er ook een mogelijkheid bestaan om te schikken.

12. Controleer of er binnen een redelijke termijn een uitspraak van de gemeente is binnen gekomen. Bekijk tevens of de beslissing volgens de a.b.b.b is gemotiveerd en tot stand is gekomen.
13. Controleer of belanghebbende het eens is met de uitspraak. Indien dit niet het geval is, controleer nogmaals de gegevens en schat in of beroep zinvol is. Zo ja, stel een goed gemotiveerd beroepschrift op binnen de gestelde termijn.
14. Indien een bezwaar of beroepschrift niet meer mogelijk is, bekijk de mogelijkheden van een ambtshalve vermindering.