

Vraagbaak  
Waardevaststelling  
in het kader van de  
Wet WOZ

Een antwoord op de meest gestelde vragen  
over de waardevaststelling  
in het kader van de Wet WOZ

Versie:

april 2020

## COLOFON

Waarderingskamer

In 2000 heeft de Waarderingskamer de eerste druk van de Vraagbaak waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ uitgebracht. Op 18 april 2008 is een tweede en in 2015 een derde herziene druk uitgebracht. Door de ontwikkelingen op terrein van regelgeving en jurisprudentie sloot deze versie niet meer goed aan op de huidige praktijk.

Op dit moment leest u de vierde herziene druk. Deze versie is in overeenstemming gebracht met de huidige stand van regelgeving en jurisprudentie. Wij blijven kijken of het document nog aanvulling behoeft met onderwerpen die nu niet of onvoldoende worden belicht.

Suggesties hiervoor kunt u richten aan: [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Waarderingskamer  
Postbus 93210  
2509 AE 'S-GRAVENHAGE

Telefoon: (070) 311 05 55  
E-mail: [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)

© 2020, Waarderingskamer, 's-Gravenhage

Zonder schriftelijke toestemming van de Waarderingskamer mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier.

## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING .....	7
2.	BESCHIKKINGEN .....	8
2.1.	Bevoegdheid om beschikkingen te nemen.....	8
2.2.	Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten.....	10
2.3.	Eisen aan beschikkingen .....	11
2.4.	Bekendmaken WOZ-beschikking .....	14
2.5.	Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikking .....	18
3.	AANWIJZING BELANGHEBBENDE .....	20
3.1.	Belanghebbende eigenaar .....	20
3.2.	Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten.....	23
3.3.	Belanghebbende gebruiker .....	25
4.	BESCHIKKING NIEUWE BELANGHEBBENDE .....	29
4.1.	Beschikking voor een nieuwe belanghebbende .....	29
4.2.	De rechten van de partner bij overlijden.....	29
4.3.	De rechten van kinderen bij overlijden van een ouder.....	31
4.4.	Ingangsdatum beschikking voor nieuwe belanghebbende .....	33
4.5.	Toestandspeildatum beschikking voor nieuwe belanghebbende .....	33
5.	MEDEBELANGHEBBENDEN.....	35
5.1.	Algemeen.....	35
5.2.	Medebelanghebbende eigenaar.....	38
5.3.	Medebelanghebbende gebruiker .....	41
5.4.	Gevolgen beschikking aan een medebelanghebbende .....	42
6.	ONJUISTE TENAAMSTELLING EN NIET ONTVANGEN OF KWIJTGERAAKTE BESCHIKKINGEN .....	43
7.	HERZIENINGSBESCHIKKING .....	45
7.1.	Algemeen.....	45
7.2.	Termijn voor het herzien van de waarde.....	48
7.3.	Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking .....	48
8.	BESCHIKKINGEN DIE ONHERROEPELIJK VASTSTAAN .....	49
9.	TAXATIEVERSLAGEN .....	51
9.1.	Algemeen.....	51
9.2.	Inhoud taxatieverslag woningen .....	53
9.3.	Inhoud taxatieverslag niet-woningen.....	56
10.	OPENBARE WOZ-WAARDEGEGEVENS VAN WONINGEN EN VERSTREKKEN OVERIGE WOZ-WAARDEGEGEVENS AAN DERDEN .....	58
10.1.	Openbaarheid WOZ-waarden van woningen.....	58
10.2.	Beoordeling van gerechtvaardigd belang.....	59
10.3.	Onderbouwende gegevens aan derden verstrekken .....	61
10.4.	Waardegegevens verstrekken aan afnemers .....	61

11.	TOEPASSING WET OPENBAARHEID VAN BESTUUR.....	63
12.	VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN .....	67
12.1.	Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebepaling en de waardevaststelling .....	67
12.2.	Verplichting van derden om gegevens te verstrekken .....	70
12.3.	Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten .....	71
12.4.	Woningen betreden .....	71
12.5.	Niet-woningen betreden.....	74
12.6.	Positie taxateur en andere betrokken medewerkers .....	75
12.7.	Optreden taxateur of andere betrokken medewerkers.....	77
12.8.	Privacywetgeving en de WOZ.....	78
13.	BEZWAARPROCEDURE.....	79
13.1.	Algemeen.....	79
13.2.	Ontvangstbevestiging .....	81
13.3.	Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen .....	81
13.4.	Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen .....	82
13.5.	Termijn indienen bezwaarschrift .....	83
13.6.	Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften.....	84
13.7.	Motiveringseis voor bezwaarschriften.....	88
13.8.	Bezwaarfase overslaan.....	90
14.	BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN .....	91
14.1.	Bezoeken van het object in bezwaarfase .....	91
14.2.	De belanghebbende horen.....	92
14.3.	Compromis sluiten in de bezwaarfase .....	96
14.4.	Massaal ingediende bezwaarschriften.....	96
14.5.	Collectief ingediende bezwaarschriften.....	97
14.6.	Betekenis van het gelijkheidsbeginsel .....	98
15.	UITSPRAAK DOEN OP BEZWAAR .....	100
15.1.	Algemeen.....	100
15.2.	Uitspraaktermijn .....	102
15.3.	Inhoud uitspraak .....	105
16.	HERSTELLEN ONJUISTE OBJECTAFBAKENING .....	111
16.1.	Algemeen.....	111
16.2.	Onjuiste objectafbakening in relatie tot de belastingaanslagen .....	112
16.3.	Het belang van een juiste afbakening? .....	114
17.	PROCEDURE VAN BEROEP, HOGER BEROEP EN CASSATIE.....	115
17.1.	Algemeen.....	115
17.2.	Griffierechten.....	119
17.3.	Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie .....	120
17.4.	Processtukken .....	122
17.5.	Zitting .....	125
17.6.	Compromis in de beroepsfase.....	127
17.7.	Het cassatieberoep .....	127
17.8.	Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep .....	129

18.	AMBTSHALVE VERMINDERING .....	134
18.1.	Algemeen.....	134
18.2.	Als de waarde te hoog is vastgesteld .....	136
18.3.	Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden .....	137
18.4.	Bezwaarprocedure tegen beschikking tot ambtshalve vermindering .....	138
19.	SAMENHANG MET HEFFINGSWETTEN .....	139
19.1.	Algemeen.....	139
19.2.	Bezwaar maken tegen het woningdeel dat deel uitmaakt van een niet-woning .....	142
19.3.	Vangnetbepaling .....	143
19.4.	Samenhang met watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken .....	144
19.5.	Samenhang met rijksbelastingen .....	146
19.6.	WOZ-waarde voor woningen bij de vermogensrendementsheffing in box 3 .....	148
19.7.	WOZ-waarde en de schenk- en erfbelasting .....	148
19.8.	WOZ-waarde bij winstberekening voor inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting .	150
19.9.	Gevolgen voor de aanslag van een vermindering of herziening van de WOZ- beschikking.....	152
20.	GEBRUIK WOZ-WAARDE MET WETTELIJKE GRONDSLAG .....	155
21.	ELEKTRONISCH BESTUURLIJK VERKEER.....	157
20.1.	Algemeen.....	157
20.2.	Elektronische handtekening .....	159
20.3.	Elektronisch bezwaarschrift indienen .....	159
BIJLAGE 1:	INSTRUCTIE GERECHTVAARDIGD BELANG .....	163
BIJLAGE 2:	MODELBSLUIT AANWIJZING HEFFINGSAMBTENAAR .....	165



## 1. INLEIDING

De gemeenten werken er aan om de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zo goed mogelijk uit te voeren. Om een antwoord te geven op veelgestelde vragen heeft de Waarderingskamer de handreiking Vraagbaak waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ opgesteld. In deze vraagbaak hebben we een groot aantal vragen verzameld over de formele aspecten van de Wet WOZ: de bestuursrechtelijke en fiscaal procesrechtelijke vraagstukken.

### **Waarover gaat de vraagbaak?**

In deze vraagbaak vindt u onder meer informatie over de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders en de bevoegdheid van de gemeentelijke heffingsambtenaar om de WOZ-beschikkingen te nemen. Ook zijn hierin vragen opgenomen over hoe procedures ordelijk kunnen worden gevoerd. En over de rechten en verplichtingen die burgers volgens de regelgeving hebben ten opzichte van gemeenten. De vragen in deze vraagbaak zijn voor zover mogelijk op onderwerp gerangschikt.

Deze vraagbaak staat naast de Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ. Daarin zijn vragen en antwoorden opgenomen over aspecten van de afbakening en taxatie van onroerende zaken.

Uiteraard is aan de redactie van deze vraagbaak veel aandacht besteed. Toch kunnen aan dit document geen rechten worden ontleend en de Waarderingskamer wijst aansprakelijkheid voor eventuele verwarring die hieruit voortvloeit op voorhand af. Ziet u antwoorden die op gespannen voet staan met de formele regels of met de officiële toelichting daarop? Of andere onregelmatigheden? Dan horen wij dat natuurlijk graag. Overigens zijn in deze gevallen de formele regels en de officiële toelichting altijd leidend.

### **Gemeenten**

Waar wij spreken over gemeenten bedoelen wij daarmee doorgaans ook de situatie dat gemeenten de uitvoering van de Wet WOZ hebben uitbesteed aan een andere gemeente of aan een samenwerkingsverband van meer gemeenten en/of één of meer waterschappen. Ingeval de werkzaamheden door een gemeente zijn uitbesteed aan een samenwerkingsverband spreken wij over uitvoeringsorganisatie. Over de situatie bij deze uitvoeringsorganisaties hebben wij ook een aantal specifieke vragen en antwoorden in deze vraagbaak opgenomen.

Voor suggesties, opmerkingen en vragen kunt u gebruik maken van [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl).

## 2. BESCHIKKINGEN

In dit hoofdstuk gaan we in op vragen over WOZ-beschikkingen. Allereerst beantwoorden we vragen over wie bevoegd is WOZ-beschikkingen vast te stellen (2.1 en 2.2). Vervolgens komen de aan de WOZ-beschikking te stellen eisen aan de orde (2.3 tot en met 2.5).

### 2.1. Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

1. **Vraag** *Wie is bevoegd om een WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen?*

**Antwoord** De heffingsambtenaar is bevoegd om de WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen. De heffingsambtenaar is een gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van gemeentelijke belastingen. Het college van burgemeester en wethouders van elke gemeente stelt deze heffingsambtenaar aan met een aanwijzingsbesluit. Bij samenwerking tussen gemeenten kan de aanwijzing ook gedaan worden door de uitvoeringsorganisatie en kan de heffingsambtenaar ook in dienst zijn van die uitvoeringsorganisatie of van een andere gemeente (zie paragraaf 2.2). In bijlage 2 bij deze vraagbaak vindt u een modelbesluit voor deze aanwijzing.

De heffingsambtenaar is een bestuursorgaan (volgens artikel 1:1, eerste lid, onderdeel a Awb). Dit betekent dat de ambtenaar handelt vanuit een eigen bevoegdheid die de wet aan hem toekent. Dit wordt aangeduid met "geattribueerde" bevoegdheid van de heffingsambtenaar.

Bron: [Artikel 22, eerste lid, jo artikel 1, tweede lid van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 231, tweede lid, onderdeel b van de Gemeentewet](#)

[naar overzicht](#)

2. **Vraag** *Is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen?*

**Antwoord** Nee. In artikel 22 van de Wet WOZ is bepaald dat niet het college, maar de heffingsambtenaar de WOZ-waarde vaststelt. Hij heeft daartoe "exclusieve" bevoegdheid met specifieke in de Wet WOZ genoemde taken. Het college moet de wet uitvoeren, maar mag niet de activiteiten verrichten waarmee de heffingsambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, is belast.

Bron: [Artikel 1, tweede lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 22 van de Wet WOZ](#)  
Hoge Raad 13 december 2000, [ECLI:NL:HR:2000:AA8985](#)  
Gerechtshof Amsterdam 24 oktober 2003, [ECLI:NL:GHAMS:2003:AM7961](#).

[naar overzicht](#)

3. **Vraag** *Kan de aangewezen heffingsambtenaar zijn WOZ-bevoegdheden ook mandateren?*

**Antwoord** Ja. Hij kan daartoe een algemeen (schriftelijk) mandaatbesluit nemen. Dit besluit moet worden gepubliceerd. Ook kan de heffingsambtenaar in individuele gevallen een mandaatbesluit nemen. Dit moet schriftelijk als de gemandateerde onder verantwoordelijkheid valt van de mandaatverlener. Overigens mag de heffingsambtenaar niet het college van burgemeester en wethouders mandateren.



Het mandaat moet betrekking hebben op zowel het vaststellen van WOZ-waarden als het opleggen van de aanslagen voor de onroerendezaakbelastingen (OZB). Dit is nodig omdat de OZB-aanslag en de beschikking op één biljet staan. Met een mandaat voor beide onderdelen stroomlijnt de heffingsambtenaar de bezwaarprocedures tegen de beschikking en de aanslag. De gemandateerde neemt de WOZ-beschikking en legt de OZB-aanslag op in naam en onder verantwoordelijkheid van de bevoegde heffingsambtenaar.

Bron: [Artikel 10:1 en 10:4 en 3:42, tweede lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**4. Vraag** *Moet degene aan wie mandaat is verleend om de WOZ-waarden vast te stellen en de aanslagen op te leggen, instemmen met de mandaatverlening?*

**Antwoord** De gemandateerde hoeft alleen in te stemmen met de mandaatverlening, als hij niet onder de verantwoordelijkheid werkt van degene die hem het mandaat verleent, zoals een medewerker bouw- en woningtoezicht voor de heffing van de bouwleges. Ook degene onder wiens verantwoordelijkheid hij werkt, in dit geval het hoofd bouw- en woningtoezicht, moet instemmen met het mandaat.

Bron: [Artikel 10:4, eerste lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**5. Vraag** *Is het praktisch dat de aangewezen heffingsambtenaar zijn bevoegdheid om WOZ-waarden vast te stellen aan een ondergeschikte of een niet-ondergeschikte derde mandateert?*

**Antwoord** Nee. Volgens ons is het niet praktisch om de bevoegdheid van de heffingsambtenaar te mandateren. Wanneer de WOZ-waarde is vastgesteld door een gemandateerde, mag deze gemandateerde niet meer worden betrokken bij de behandeling van een eventueel bezwaar.

Op de WOZ-beschikking (het aanslagbiljet) kan worden aangegeven wat de functie is van degene die deze beschikking heeft genomen (bijvoorbeeld: de heffingsambtenaar). Het vermelden van de functie (de ondertekening) van de WOZ-beschikking (het aanslagbiljet) is niet verplicht.

Bron: [Artikel 10:3, derde lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**6. Vraag** *De heffingsambtenaar is als enige bevoegd om WOZ-waarden vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet WOZ. Hoe werkt die verdeling in de praktijk?*

**Antwoord** Het college is bestuurlijk verantwoordelijk voor het hele proces van waardebepaling en waardevaststelling, waaronder bijvoorbeeld de tijdigheid van beschikkingen valt. Daarnaast moet het college ervoor zorgen dat voor alle relevante objecten een beschikking wordt genomen en dat de waardebepaling plaatsvindt op marktniveau en met juiste onderlinge waardeverhoudingen. Ook is het college verantwoordelijk voor het gegevensbeheer en voor een doelmatige uitvoering van de wet.

De heffingsambtenaar is verantwoordelijk voor de individuele waardebeoordeling en waardevaststelling. Deze ambtenaar neemt de WOZ-beschikking en legt de aanslag op. Hij behandelt ook bezwaar- en beroepschriften. In zijn rol is de heffingsambtenaar een bestuursorgaan.

Het college kan per geval of in het algemeen instructies geven over hoe de heffingsambtenaar zijn bevoegdheid moet uitoefenen. Als het college daarom vraagt, licht de heffingsambtenaar het college in over zijn werkzaamheden en besluiten.

Bron: [Artikel 10:22 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

## 2.2. Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

**7. Vraag** *Kan het college van burgemeester en wethouders bij samenwerking met een andere gemeente ook een ambtenaar van die andere gemeente aanwijzen als heffingsambtenaar?*

**Antwoord** Ja. De heffingsambtenaar is de gemeenteambtenaar als bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Er kan één heffingsambtenaar zijn voor meer gemeenten. Deze gemeenten wijzen dan een heffingsambtenaar van een bepaalde gemeente aan als gemeenteambtenaar belast met de heffing van gemeentelijke belastingen in hun gemeente.

Bron: [Artikel 30, zevende lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 232, eerste en tweede lid, van de Gemeentewet](#)

[naar overzicht](#)

**8. Vraag** *Kan het college van burgemeester en wethouders ook een ambtenaar van een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, aanwijzen als de gemeenteambtenaar belast met de heffing van gemeentelijke belastingen?*

**Antwoord** Ja. Bij het instellen van de gemeenschappelijke regeling kan de bevoegdheid om een heffingsambtenaar aan te wijzen ook bij het samenwerkingsverband belegd worden, mits sprake is van een openbaar lichaam of een bedrijfsvoeringsorganisatie.

Als sprake is van een openbaar lichaam of een bedrijfsvoeringsorganisatie, is het ook mogelijk dat in de regeling wordt bepaald dat het college de bevoegdheid om een heffingsambtenaar aan te wijzen, behoudt.

[naar overzicht](#)

**9. Vraag** *Kan een samenwerkingsverband zelf een ambtenaar van het samenwerkingsverband aanwijzen als de gemeenteambtenaar belast met de heffing van gemeentelijke belastingen?*

**Antwoord** Als de gemeenschappelijke regeling daarin voorziet, heeft het samenwerkingsverband de bevoegdheid om zelf een heffingsambtenaar aan te wijzen. Dit kan alleen wanneer bij die gemeenschappelijke regeling een openbaar lichaam of een bedrijfsvoeringsorganisatie is ingesteld.

Aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, kan geen bevoegdheid worden overgedragen om belastingen te heffen. Dit betekent dat het vaststellen van de belastingverordening altijd door de gemeente of het waterschap zelf moet worden gedaan.

Bron: [Artikel 232, tweede en vierde lid, van de Gemeentewet](#)  
[Artikel 124, derde en vijfde lid, van de Waterschapswet](#)  
[Artikel 30 van de Wet gemeenschappelijke regelingen](#)  
[Artikel 30, achtste lid van de Wet WOZ](#)  
Gerechtshof Arnhem 18 februari 2003, [ECLI:NL:GHARN:2003:AF6669](#)

[naar overzicht](#)

**10. Vraag** *Stel dat de gemeente de uitvoering van de Wet WOZ heeft overgedragen aan een andere gemeente of aan een samenwerkingsverband als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. Wie is er dan verantwoordelijk voor het gegevensbeheer en voor een doelmatige uitvoering van de Wet WOZ?*

**Antwoord** Dit hangt af van hetgeen daarover in de gemeenschappelijke regeling is bepaald. Indien de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet WOZ is overgedragen, betekent dit dat de colleges die de bevoegdheid hebben overgedragen, niet langer zelf verantwoordelijk zijn. Het college is wel verplicht de gemeenteraad te informeren over relevante aspecten van de WOZ-uitvoering.

Bron: [Artikel 1, tweede lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 30, eerste lid, van de Wet gemeenschappelijke regelingen](#)  
[Artikel 30, achtste lid van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 10:13 Algemene wet bestuursrecht](#)

[naar overzicht](#)

### 2.3. Eisen aan beschikkingen

**11. Vraag** *Moet uit het gemeentelijke aanslagbiljet blijken wie de WOZ-waarde heeft vastgesteld?*

**Antwoord** Nee, het ondertekenen van het aanslagbiljet is niet verplicht.

De Hoge Raad heeft beslist dat ervan wordt uitgegaan dat een aanslag door de heffingsambtenaar is opgelegd, tenzij uit de aanslag blijkt dat deze is opgelegd door een ander.

Het vermelden op het aanslagbiljet dat de WOZ-waarde is vastgesteld en dat de aanslag is opgelegd door de heffingsambtenaar kan voor de belastingplichtige wel de bevoegdheden verhelderen.

Bron: Hoge Raad 10 maart 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AV4036](#)  
Hoge Raad 8 februari 2002, [ECLI:NL:HR:2002:AD9084](#)

[naar overzicht](#)

- 12. Vraag** *Moet uit de WOZ-beschikking blijken of de belanghebbende deze als eigenaar of als gebruiker ontvangt?*
- Antwoord** Nee, de Wet WOZ bevat deze eis niet. Het vermelden van deze hoedanigheid op de beschikking is niet wenselijk, omdat de vermelding kan leiden tot verwarring bij de belanghebbende, bijvoorbeeld in gevallen dat de hoedanigheid in de loop van het kalenderjaar wijzigt.
- Bron: [Artikel 23 van de Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)
- 13. Vraag** *Moet een WOZ-beschikking gedagtekend worden?*
- Antwoord** Ja, de dagtekening is het uitgangspunt voor de aanvang van de bezwaartermijn. Daarom is het nodig dat de WOZ-beschikking (het aanslagbiljet) een dagtekening bevat.
- Als de dagtekening ontbreekt, leidt dit niet tot nietigheid van de WOZ-beschikking.
- Bron: [Artikel 30 van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 5, eerste lid, en 22j van de AWR](#)
- [naar overzicht](#)
- 14. Vraag** *Welke informatie moet op de WOZ-beschikking staan over de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen?*
- Antwoord** Op de WOZ-beschikking (het aanslagbiljet) moet staan dat de belanghebbende binnen zes weken na de dagtekening bezwaar kan maken bij de heffingsambtenaar.
- De gemeente kan ook andere contactmogelijkheden op de WOZ-beschikking vermelden, zoals een telefoonnummer of e-mailadres.
- Bron: [Artikel 3:45 van de Awb](#)  
Gerechtshof Amsterdam 24 oktober 2003, [ECLI:NL:GHAMS:2003:AM7961](#)
- [naar overzicht](#)
- 15. Vraag** *Moet op de WOZ-beschikking het burgerservicenummer (BSN) staan?*
- Antwoord** Nee, dit hoeft niet. Het burgerservicenummer (BSN) is een persoonsnummer dat bedoeld is voor het contact tussen burgers en de overheid, maar het mag niet gebruikt als briefkenmerk of dossiernummer.
- Als een persoonsregistratienummer op de WOZ-beschikking/aanslagbiljet staat, dan moet dit (bij natuurlijke personen die een burgerservicenummer hebben) wel het BSN zijn omdat er geen andere persoonsregistratienummers zijn.
- Onzorgvuldig gebruik van het BSN kan privacy risico's met zich meebrengen. Bijvoorbeeld misbruik van persoonsgegevens en identiteitsfraude. Het is heeft daarom de voorkeur om het BSN niet op de WOZ-beschikking te zetten. In de bestanden wordt het BSN natuurlijk wel als koppelgegeven gebruikt.
- [naar overzicht](#)

**16. Vraag** *Moet op de WOZ-beschikking de waardepeildatum staan?*

**Antwoord** Ja. De waardepeildatum is één van de verplichte onderdelen van de WOZ-beschikking, naast vastgestelde waarde, het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt en de naam van de belanghebbende voor wie de waarde geldt.

De waardepeildatum is bepalend voor het marktniveau. Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum is 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de WOZ-waarde geldt.

Als de waardepeildatum niet is vermeld, is de WOZ-beschikking niet nietig. Op grond van de wet kan de belanghebbende weten welke waardepeildatum voor het desbetreffende jaar geldt.

Bron: [Artikel 23 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**17. Vraag** *Moet op de WOZ-beschikking de toestandspeildatum staan, als er geen bouw, verbetering of afbraak heeft plaatsgevonden?*

**Antwoord** Nee. De hoofdregel is dat de waardepeildatum en de toestandspeildatum dezelfde zijn en dat alleen de waardepeildatum op de WOZ-beschikking staat.

Bron: [Artikel 23 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**18. Vraag** *Moet op de beschikking de toestandspeildatum staan, als er na de waardepeildatum bouw, verbetering of afbraak heeft plaatsgevonden?*

**Antwoord** Er is geen wettelijk voorschrift dat vereist dat de beschikking naast de waardepeildatum ook de toestandspeildatum vermeldt. Als er sprake is van een afwijkende toestandspeildatum, wordt deze op het taxatieverslag vermeld.

Ook wanneer de toestandspeildatum niet is vermeld op het taxatieverslag, kan uit de omstandigheden blijken dat sprake is van een afwijkende toestandspeildatum, bijvoorbeeld bij de taxatie van een net opgeleverde nieuwbouwwoning.

Bron: Gerechtshof Amsterdam 8 februari 2008, [ECLI:NL:GHAMS:2008:BC4556](#)

[naar overzicht](#)

**19. Vraag** *Wat is de toestandspeildatum?*

**Antwoord** Bij de taxatie van de onroerende zaak is de fysieke staat van de onroerende zaak op de toestandspeildatum maatgevend. Er wordt altijd gekeken naar de marktomstandigheden (de verkoopprijzen) rondom de waardepeildatum.

De toestandspeildatum is doorgaans gelijk aan de waardepeildatum. In sommige gevallen (bouw, verbouw, wijziging bestemming, bijzondere omstandigheid specifiek voor de onroerende zaak) is de toestandspeildatum gelijk aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt. De toestandspeildatum is wel altijd 1 januari.

Bron: [Artikel 18, eerste en derde lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**20. Vraag** *Moet op een WOZ-beschikking voor een niet-woning waarvan een woning deel uitmaakt, de waarde van het woningdeel worden vermeld?*

**Antwoord** Nee. De waarde van het woningdeel wordt niet op de WOZ-beschikking voor de niet-woning vermeld. Eventueel kan de waarde op het taxatieverslag wel worden gesplitst.

Deze uitsplitsing is alleen in bijzondere gevallen relevant voor de aanslag OZB. Bezwaar tegen deze uitsplitsing vormt dan ook een bezwaar tegen de OZB-aanslag. Over het woningdeel van een niet-woning hoeft de gebruiker geen onroerendezaakbelasting te betalen. Daarom is in dat geval de heffingsmaatstaf voor de OZB-aanslag voor gebruikers een andere waarde dan de waarde die bij WOZ-beschikking is vastgesteld. In dit geval kan de belastingplichtige tegen deze heffingsmaatstaf wel bezwaar maken.

Bron: [Artikel 220e van de Gemeentewet](#)

[naar overzicht](#)

#### **2.4. Bekendmaken WOZ-beschikking**

**21. Vraag** *Waarom wordt de WOZ-beschikking bekend gemaakt "in één geschrift" met de OZB-aanslag?*

**Antwoord** Dit voorschrift stroomlijnt de bezwaarprocedure.

De heffingsambtenaar brengt in de uitspraak op het WOZ-bezwaar direct de OZB-aanslag in overeenstemming met de eventueel aangepaste WOZ-waarde. Ook een eventueel bezwaar tegen de aanwijzing als belanghebbende wordt in dezelfde uitspraak behandeld.

Bron: [Artikel 24, negende lid, en 30, tweede en derde lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**22. Vraag** *Waarom wordt de WOZ-beschikking opgenomen op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen?*

**Antwoord** Dit is duidelijk en doelmatig. Door de combinatie van de WOZ-beschikking met de OZB-aanslag wordt verwarring vermeden en worden onnodige bezwaarschriften voorkomen. Ook wordt beoogd te voorkomen dat twee afzonderlijke bezwaarschriften worden ingediend tegen de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag. Er is als gevolg van het combineren met verschillende periodieke gemeentelijke heffingen op hetzelfde biljet sprake van één totaal belastingbedrag, waardoor kosten voor heffen en innen zo laag mogelijk zijn.

Bron: [Artikel 239 van de Gemeentewet](#)  
[Artikel 24, negende lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**23. Vraag** *Kan de gecombineerde WOZ-beschikking/OZB-aanslag worden opgenomen op een aanslagbiljet gemeentelijke belastingen van meerdere gemeenten al dan niet in combinatie met aanslagen in de watersysteemheffing?*

**Antwoord** Ja, mits per aanslag(regel) duidelijk is voor welk orgaan (welke gemeente of welk waterschap) de aanslagen worden opgelegd.

[naar overzicht](#)

**24. Vraag** *Kan de gecombineerde WOZ-beschikking/OZB-aanslag ook digitaal worden verstrekt?*

**Antwoord** Ja. Het meest gebruikte kanaal daarvoor is de Berichtenbox in MijnOverheid. Als een belanghebbende heeft aangegeven dat hij de digitale post van de overheid (hij mag dat per instantie kiezen door een vinkje aan te zetten) wil ontvangen dan kan het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen (met ook de WOZ-beschikking) in de berichtenbox worden geplaatst. De belanghebbende krijgt daarvan een notificatie per e-mail. Door in te loggen op MijnOverheid.nl kan een particuliere belanghebbende niet alleen zijn aanslagbiljet zien, maar ook het bijbehorende taxatieverslag opvragen.

Nog niet alle gemeenten zijn aangesloten op MijnOverheid. Dit kanaal heeft wel de voorkeur omdat dit een centrale plek is voor de communicatie met burgers door diverse overheden, inzage mogelijk maakt in persoonlijke gegevens en inzicht biedt in de voortgang van de behandeling van zaken. De juridische betekenis van een brief in de Berichtenbox is overigens gelijk aan die van een papieren brief.

Voor informele communicatie met belanghebbenden, hebben WOZ-uitvoerders de keuze uit verschillende kanalen zoals een WOZ-portaal, e-mail of telefoon. Voor het verzenden van de beschikkingen moet de veiligheid en de betrouwbaarheid van het elektronische bericht worden gewaarborgd en is een inlog met DigiD vereist. Mede daarom heeft, voor het bekend maken van de WOZ-beschikking, het gebruik van de Berichtenbox in MijnOverheid de voorkeur.

Wanneer een bestuursorgaan WOZ-beschikkingen uitsluitend digitaal verstrekt, verdient het aanbeveling om bij uitblijven van de betaling, per gewone post een betalingsherinnering te sturen.

Bron: [Afdeling 2.3 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**25. Vraag** *Mag de beschikking verstuurd worden met een dagtekening die ligt na de dag van verzending?*

**Antwoord** Ja. Het is zelfs gebruikelijk dat de dagtekening na de dag van verzending ligt. De bezwaartermijn begint in dit geval op grond van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) immers pas op de dag na die van de dagtekening. De rechtsbescherming wordt daardoor niet aangetast. De eerdere verzending leidt in feite tot een langere bezwaartermijn.

Bron: [Artikel 22j, onderdeel a, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**26. Vraag** *Kan de waarde voorafgaand aan het nemen van de beschikking aan de belanghebbende worden medegedeeld?*

**Antwoord** Ja. Het is mogelijk dat de gemeente de belanghebbende alvast kennis laat nemen van de waarde die de gemeente voornemens is vast te stellen. Het verdient aanbeveling om daarbij ook de onderbouwende gegevens te verstrekken. Dit kan bijvoorbeeld via de internetsite van de gemeente. De belanghebbende kan dan controleren of de juiste objectkenmerken worden gebruikt en of de waarde in overeenstemming is met het marktniveau.

Er moet wel uitdrukkelijk worden medegedeeld dat de belanghebbende aan deze zogenoemde voormelding van de waarde geen rechten kan ontleenen. Het verdient aanbeveling om alleen voormeldingen te doen als de gemeente in de gelegenheid is om ook de ingekomen reacties te verwerken, voordat de beschikkingen worden verstuurd.

[naar overzicht](#)

**27. Vraag** *De opmerkingen die de belanghebbende heeft ingebracht naar aanleiding van de voormelding zijn niet overgenomen. Moet de belanghebbende alsnog bezwaar maken als hij van mening is dat zijn opmerkingen tot een andere waarde hadden moeten leiden?*

**Antwoord** Ja. De opmerkingen bij de voormelding kunnen in beginsel niet als een bezwaarschrift worden aangemerkt. Het is goed de belanghebbende daar op te wijzen in de reactie op de voorstellen tot wijziging die de belanghebbende heeft aangedragen.

Natuurlijk kan de belanghebbende ook, wanneer de gemeente deze mogelijkheid biedt, door middel van informeel contact navragen wat de reden is waarom de opmerkingen niet zijn overgenomen en of de gemeente dit alsnog zal doen, voordat een formeel bezwaar wordt gemaakt. De reden voor het niet overnemen van input kan ook proactief door de gemeente kenbaar gemaakt worden aan belanghebbende, zodat een bezwaar kan worden voorkomen.

[naar overzicht](#)

**28. Vraag** *Is het mogelijk om de waarde eerder ter kennis te brengen door een voorlopige WOZ-beschikking te nemen?*

**Antwoord** Nee. Er kan geen voorlopige WOZ-beschikking worden genomen.



In de artikelen 13 en 14 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) is een regeling opgenomen waarin het voor aanslagen mogelijk is gemaakt om voorlopige aanslagen op te leggen. Deze artikelen van de AWR zijn echter in de Wet WOZ niet van overeenkomstige toepassing verklaard.

Als in een bijzondere situatie de WOZ-beschikking nog niet kan worden genomen, kan de gemeente een OZB-aanslag opleggen op basis van de vangnetbepaling als bedoeld in artikel 220d van de Gemeentewet. Op de voet van artikel 18a van de AWR wordt de OZB-aanslag in overeenstemming gebracht met de waarde die later is komen vast te staan bij onherroepelijk vaststaande WOZ-beschikking.

Bron: [Artikel 13, 14 en 18a van de AWR](#)  
[Artikel 220d lid 4 Gemeentewet](#)

[naar overzicht](#)

**29. Vraag** *Is het toegestaan de WOZ-beschikking te nemen voorafgaande aan het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft?*

**Antwoord** Nee, het is niet toegestaan WOZ-beschikkingen te nemen vóór 1 januari van het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft. In de wet is bepaald dat de beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt en dat deze beschikking bekendgemaakt wordt in één geschrift met het aanslagbiljet onroerendezaakbelastingen dan wel het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen.

Het is ook niet mogelijk om een beschikking te nemen vóór 1 januari omdat dan niet met zekerheid is vast te stellen wie op 1 januari eigenaar of gebruiker van het object zal zijn en wie daarom als belanghebbenden moeten worden aangemerkt.

Een OZB-aanslag die wordt opgelegd vóór 1 januari van het kalenderjaar waarop deze aanslag betrekking heeft is nietig, omdat het belastbare feit zich nog niet heeft voorgedaan.

Bron: [Artikel 24 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**30. Vraag** *Moet de gemeente een WOZ-beschikking nemen voor een object, als de waarde van het hele object op grond van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken buiten aanmerking blijft?*

**Antwoord** Voor de gemeentelijke heffingen is er geen belang bij het nemen van deze WOZ-beschikking. Voor de belanghebbende kan het nemen van de WOZ-beschikking wel duidelijkheid bieden, dat er niet later alsnog een WOZ-waarde wordt vastgesteld voor de desbetreffende onroerende zaak.

Voor de Wet belastingen op milieugrondslag, de Gaswet en de Elektriciteitswet is de afbakening wel van belang. Uitgezonderde *gebouwde* objecten moeten wel worden vastgelegd in de Basisregistratie waarde onroerende zaken (Basisregistratie WOZ) en daarmee in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Uitgezonderde *ongebouwde* objecten hoeven niet te worden vastgelegd in deze Basisregistratie WOZ en zijn daarmee voor afnemers ook niet te raadplegen in de LV WOZ.

Ook wanneer er voor de uitgezonderde gebouwde onroerende zaken geen WOZ-beschikking wordt verzonden is dus van belang dat de juiste afbakening van de onroerende zaak is geregistreerd in de Basisregistratie WOZ. Alle objecten, inclusief de uitgezonderde ongebouwde objecten, dienen wel in de WOZ-administratie van de gemeente opgenomen te zijn. Dit kan in de vorm van WOZ-objecten, in de vorm van zogenaamde "WOZ-containers" of op andere wijze.

Bron: [Waarderingsinstructie, hoofdstuk Gegevensbeheer, par. 5.3 Objectafbakening.](#)

[naar overzicht](#)

**31. Vraag** *Er is voor een bepaald object geen beschikking genomen, omdat de waarde buiten aanmerking blijft. De belanghebbende verzoekt om een nihil-beschikking, om zekerheid te krijgen over de hoogte van de waarde. Moet de gemeente aan dit verzoek tegemoetkomen?*

**Antwoord** Ja. Deze nihil-beschikking biedt de belanghebbende rechtszekerheid. De gemeente kan zelf bepalen of zij deze beschikking met waarde € 0 ambtshalve, dus gelijk met de massale verzending van alle beschikkingen, verstuurt of alleen op verzoek van een belanghebbende.

[naar overzicht](#)

## 2.5. Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikking

**32. Vraag** *Wanneer wordt de WOZ-waarde vastgesteld en de WOZ-beschikking verzonden?*

**Antwoord** Jaarlijks wordt een WOZ-waarde vastgesteld. De WOZ-beschikking wordt doorgaans verzonden in de eerste acht weken van het kalenderjaar waarvoor deze geldt. Ondanks dat deze termijn van acht weken is vastgelegd in de Wet WOZ, maakt een eventuele latere verzending de WOZ-beschikking niet nietig.

[naar overzicht](#)

**33. Vraag** *Wat zijn de consequenties voor de belanghebbende als de WOZ-beschikking niet binnen de eerste acht weken van het kalenderjaar verzonden is?*

**Antwoord** De WOZ-beschikking is niet nietig, als deze niet binnen acht weken is verzonden. In de Wet WOZ is geen bepaling opgenomen op grond waarvan de bevoegdheid om een beschikking te nemen na een bepaalde termijn vervalt.

Als de termijn van acht weken is overschreden, kan de belanghebbende er niet op vertrouwen dat er over dat jaar geen WOZ-beschikking wordt verzonden. De beschikking kan ook in de loop van het jaar nog komen en zelfs beschikkingen over voorgaande jaren zijn geldig.

Bron: [Artikel 24, tweede lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**34. Vraag** *De beschikking moet aan de belanghebbende bekend worden gemaakt binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt. Brengt dit met zich dat ook de OZB-aanslag die aan die belanghebbende wordt opgelegd, binnen de bedoelde acht weken wordt opgelegd?*

**Antwoord** Ja. Dit vloeit voort uit artikel 24, negende lid, van de Wet WOZ. Dit wettelijk voorschrift perkt de beleidsvrijheid van gemeenten in om aanslagen later op te leggen.

Een later opgelegde aanslag is niet nietig. De bevoegdheid om een aanslag op te leggen, is wel beperkt tot drie jaar na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan (1 januari van het betreffende belastingjaar). Deze termijn moet worden onderscheiden van de termijn van vijf jaar die geldt voor navordering. Voor het nemen van de WOZ-beschikking geldt geen fatale termijn.

Bron: [Artikel 24, eerste, tweede en negende lid, van de Wet WOZ](#) en [artikel 11 van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

### 3. AANWIJZING BELANGHEBBENDE

De WOZ-beschikking moet aan de juiste persoon worden toegestuurd. Soms is niet op voorhand duidelijk wie belanghebbend bij een bepaald WOZ-object is. Dit hoofdstuk gaat over het, ook in complexere situaties, aanwijzen van de door de wet beoogde "belanghebbende".

Eerst gaan we in op vragen over belanghebbende eigenaren (genothebbers krachtens zakelijk recht) (3.1). Vervolgens leest u wie "belanghebbende eigenaar" is bij beperkte rechten zoals erfpacht of opstalrecht (3.2). Ten slotte gaan we in op het aanwijzen van de "belanghebbende gebruiker" (3.3).

#### 3.1. Belanghebbende eigenaar

**35. Vraag** *Wie wordt in het kader van de Wet WOZ aangemerkt als eigenaar (belanghebbende voor het genot krachtens zakelijk recht)?*

**Antwoord** De eigenaar voor de Wet WOZ en voor de belastingheffing, is niet altijd de juridisch eigenaar. Voor de Wet WOZ is bepalend wie het "genot" heeft van de onroerende zaak. In plaats van de juridisch eigenaar kan ook de beperkt gerechtigde of de bezitter de "genothebber" krachtens zakelijk recht zijn. Deze wordt dan voor de WOZ-beschikking en de belastingheffing aangeduid als "de eigenaar".

De belanghebbende eigenaar kan zijn:

- de juridisch eigenaar, dus degene die in de Basisregistratie Kadaster staat ingeschreven als degene met het "volle eigendom";
- de beperkt gerechtigde, dus degene die in de Basisregistratie Kadaster staat ingeschreven als bijvoorbeeld erfpachter, houder van een opstalrecht, vruchtgebruiker, houder van een recht van gebruik en bewoning. Dit geldt wanneer de beperkt gerechtigde het genot heeft van de onroerende zaak;
- de bezitter. Bezit wordt niet opgenomen in de Basisregistratie Kadaster. Deze basisregistratie biedt dan ook geen aanknopingspunten voor het aanwijzen van een eventuele bezitter als "belanghebbende eigenaar";
- de gezamenlijke erfgenamen met aandelen in een onverdeelde boedel. De situatie kan zich voordoen dat er op 1 januari sprake is van een onverdeelde boedel omdat de nalatenschap nog niet is verdeeld. In dat geval is er sprake van meer dan één eigenaar die gezamenlijk een aandeel hebben in een onverdeelde boedel. De gemeente kan dan de WOZ-beschikking toezenden aan "de erven van" of één van de eigenaren als belanghebbende eigenaar aanwijzen.

Het feit dat een ander dan de eigenaar het bezit heeft, kan bijvoorbeeld blijken uit een bezwaarschrift dat door de eigenaar is ingediend tegen een beschikking of een OZB-aanslag die op zijn naam is gesteld. Om te bepalen of sprake is van bezit, is van belang om te beoordelen of de bezitter de feitelijke beschikkingsmacht over de onroerende zaak heeft én de wil heeft om de onroerende zaak voor zichzelf te houden. Bezit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij sleuteloverdracht van een onroerende zaak, vóór de juridische overdracht bij de notaris.

Bron: [Artikel 24, derde lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 220b, tweede lid, van de Gemeentewet](#)  
[Hoge Raad 18 oktober 2019, ECLI:NL:HR:2019:1594](#)

[naar overzicht](#)

**36. Vraag** *Wanneer is op 1 januari sprake van een bezitter die voor de WOZ als "belanghebbende-eigenaar" wordt aangemerkt?*

**Antwoord** Als iemand de feitelijke beschikkingsmacht over de onroerende zaak heeft én de wil om de onroerende zaak voor zichzelf te houden, is er sprake van bezit. In de wil om de zaak voor zichzelf te houden, onderscheidt zijn juridische positie zich van de economisch eigenaar. Laatstgenoemde is contractueel overeengekomen dat hij de zaak niet voor zichzelf maar voor een ander houdt. Van bezit is bijvoorbeeld sprake in het volgende geval. Een onroerende zaak wordt verkocht en in december draagt de verkoper de sleutel aan de koper over, terwijl de overdracht bij de notaris pas in januari plaatsvindt. Dan wordt ook de akte pas in de Basisregistratie Kadaster ingeschreven. De nieuwe eigenaar is dan op 1 januari genothebende krachtens recht van bezit. Dat een ander dan de juridisch eigenaar bezitter is, kan bijvoorbeeld blijken uit een bezwaarschrift dat door de eigenaar is ingediend tegen een WOZ-beschikking of een OZB-aanslag die op zijn naam is gesteld. De eigenaar of beperkt gerechtigde moet bewijzen dat een ander de bezitter is.

Bron: Gerechtshof 's-Gravenhage 29 juni 1995, nr. 94/1924, *Belastingblad* 1995, p. 668

[naar overzicht](#)

**37. Vraag** *Wie is voor de WOZ "belanghebbende-eigenaar" als sprake is van economisch eigendom?*

**Antwoord** Er is sprake van economisch eigendom wanneer de juridisch eigenaar (een deel van) het risico van waardeverandering bij overeenkomst heeft overgedragen aan een ander. Er heeft geen juridische levering plaatsgevonden (geen overschrijving in de Basisregistratie Kadaster). De economisch eigenaar heeft ook niet de intentie om de onroerende zaak voor zichzelf te houden.

Bij economisch eigendom blijft de juridisch eigenaar genothebende krachtens zakelijk recht en daarmee voor de WOZ en de belastingheffing "eigenaar". Dit is uitgemaakt in jurisprudentie over de aanwijzing van de belastingplichtige voor de OZB. De overweging van de Hoge Raad komt neer op het volgende. Het objectieve karakter van de onroerendezaakbelastingen brengt met zich mee dat door de zakelijk gerechtigde (eigenaar) vrijwillig aanvaarde beperkingen van zijn genot (de overdracht van het economisch eigendom) niet in de weg staan om zijn belastingplicht na te komen.

Bij overdracht van economisch eigendom, gaat de verkrijger de onroerende zaak niet voor zichzelf, maar voor de juridisch eigenaar houden, zodat hij niet kan worden aangemerkt als bezitter.

Bron: [Hoge Raad 29 november 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4164](#)  
Gerechtshof Amsterdam 3 juli 1998, *Belastingblad* 1998, p. 765  
[Hoge Raad 21 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6254](#)

[naar overzicht](#)

- 38. Vraag** *Kunnen erfgenamen worden aangewezen als belanghebbende eigenaar?*
- Antwoord** Ja, wanneer de belanghebbende eigenaar is overleden en de boedel nog niet definitief is verdeeld, kunnen de gezamenlijke erfgenamen als belanghebbende eigenaar worden aangewezen. Wanneer direct duidelijk is wie de opvolgende belanghebbende eigenaar zal zijn (bijvoorbeeld de partner), kan de WOZ-beschikking direct gericht worden aan deze rechtsopvolger. Wanneer niet duidelijk is, wie de rechtsopvolger zal zijn (onverdeelde boedel) kan de WOZ-beschikking worden gericht aan "de erven van".
- [naar overzicht](#)
- 39. Vraag** *Kan een besloten vennootschap (bv) of een naamloze vennootschap (nv) eigenaar zijn?*
- Antwoord** Ja, want dit zijn rechtspersonen. Rechtspersonen kunnen in de Basisregistratie Kadaster zijn ingeschreven als eigenaar of houder van een beperkt recht.
- Bron: [Artikel 2:175 Burgerlijk Wetboek](#)
- [naar overzicht](#)
- 40. Vraag** *Kan een eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), commanditaire vennootschap (cv) of maatschap, aangemerkt worden als belanghebbende eigenaar?*
- Antwoord** Nee. Dit zijn namelijk geen rechtspersonen. De eenmanszaak, vof, cv of maatschap kunnen daarom geen rechtshandeling verrichten waarmee eigendom wordt verkregen.
- Bij een eenmanszaak verricht de natuurlijk persoon rechtshandelingen.
- Een firma is geen rechtspersoon, maar een contractueel vastgelegd samenwerkingsverband en kan daarom geen onroerende zaken in eigendom hebben. De gemeente moet een van de firmanten als eigenaar aanwijzen op basis van de inschrijving in de Basisregistratie Kadaster en de beleidsregels van de gemeente. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van mede-eigendom van de verschillende vennoten. In dat geval moet de gemeente één van de vennoten aanwijzen als belanghebbende-eigenaar.
- De Hoge Raad heeft overigens uitgemaakt dat een vof wél als gebruiker kan worden aangewezen. Hieruit volgt dat ook een eenmanszaak wel als gebruiker kan worden aangemerkt.
- Bron: [Artikel 24, vierde lid, van de Wet WOZ](#)  
Gerechtshof Arnhem 9 januari 2006, [ECLI:NL:GHARN:2006:AV1343](#)  
Hoge Raad 8 februari 1984, BNB 1984/41
- [naar overzicht](#)
- 41. Vraag** *Wie wordt als belanghebbende-eigenaar aangewezen, als er sprake is van mede-eigendom?*
- Antwoord** Als er meer dan één eigenaar is, kan de beschikking verzonden worden aan van één van hen. Het college van burgemeester en wethouders, dan wel de heffingsambtenaar, stelt beleidsregels op voor de aanwijzing van de belanghebbende eigenaar. De "beleidsregels voor het aanwijzen van een belastingplichtige in een keuzesituatie" worden gepubliceerd.
- Bron: [Artikel 24, vierde lid, van de Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)

- 42. Vraag** *Een belanghebbende is eigenaar van een perceel en is samen met zijn vrouw mede-eigenaar van het naastliggende perceel. Op grond van de beleidsregels voor de aanwijzing van de belanghebbende eigenaar is hij als belanghebbende eigenaar voor dat perceel aangewezen. Is de aanwijzing als belanghebbende eigenaar een geldige basis om beide percelen als een samenstel aan te merken voor de objectafbakening?*
- Antwoord** Nee. Er is niet voldaan aan de eis dat de percelen dezelfde zakelijk gerechtigde hebben.
- Bron: Hoge Raad 20 september 2000, [ECLI:NL:HR:2000:AA7159](#) (verenigingsgebouw)  
Rechtbank Leeuwarden 13 januari 2009, [ECLI:NL:RBL EE:2009:BG9705](#) (percelen bij woning)  
[naar overzicht](#)
- 43. Vraag** *Wie is eigenaar van kabels of leidingen die zich in of op de grond bevinden, die deel uitmaken van een net en die zijn bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie?*
- Antwoord** De bevoegde aanlegger van het net of diens rechtsopvolger is de eigenaar van deze kabels en leidingen. Het netwerk vormt daarmee één onroerende zaak, inclusief eventuele trafo's en andere bestanddelen.
- Bron: [Artikel 5:20, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek Wet van 6 december 2006 tot Wijziging van de Telecommunicatiewet \(Stb. 2007,16\)](#) in werking getreden op 1 februari 2007 (Stb. 2007, 17)  
[naar overzicht](#)

### 3.2. Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

- 44. Vraag** *Als er een beperkt recht is gevestigd, aan wie wordt dan de WOZ-beschikking verzonden?*
- Antwoord** De WOZ-beschikking wordt verzonden aan degene die aan het zakelijk recht genot van de onroerende zaak ontleent (door gebruik of inkomsten uit verhuur).
- Dit kan zijn de vruchtgebruiker, degene die een zakelijk recht van gebruik en bewoning heeft, de erfpachter of de opstaller. De WOZ-beschikking wordt niet verzonden aan de blooteigenaar.
- Bron: Hoge Raad 18 april 1990, BNB 1990/197  
Gerechthof 's Gravenhage 7 juni 2000, FED 2000/371  
[naar overzicht](#)
- 45. Vraag** *Wie is eigenaar van een opstal (gebouw) dat iemand op de grond van een ander plaatst, zonder dat hij een opstalrecht vestigt?*
- Antwoord** Als geen opstalrecht gevestigd is, wordt de eigenaar van de grond door natrekking eigenaar van de opstal. Voor de afbakening van het WOZ-object zijn gebouw en ondergrond een geheel. Dit geheel vormt eventueel samen met andere gebouwde of ongebouwde eigendommen één WOZ-object.

Een opstalrecht kan ook gevestigd worden voor kleinere bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals zonnepanelen of GSM-antenne op een dak. In die gevallen is het onderdeel waarop het opstalrecht betrekking heeft, een afzonderlijke onroerende zaak waarvoor een andere "belanghebbende eigenaar" aangewezen wordt.

Bron: [Artikel 5:3 van het Burgerlijk wetboek](#)  
Hoge Raad 20 september 2000, nr. 34 371, Belastingblad 2001, p. 61  
Rechtbank Utrecht 6 november 2006, [ECLI:NL:RBUTR:2006:AZ2095](#)

[naar overzicht](#)

**46. Vraag** *Wat is een opstalrecht, wie is genothebbende krachtens zakelijk recht en wie is de belanghebbende-eigenaar wanneer een opstalrecht is gevestigd?*

**Antwoord** Een opstalrecht is een beperkt recht, waarbij de opstaller het recht heeft om in, op of boven de grond (of een gebouw) bijvoorbeeld een gebouw in eigendom te hebben. Een opstalrecht kan alleen gevestigd worden door tussenkomst van de notaris en door het recht van opstal in te schrijven in de Basisregistratie Kadaster.

Als het opstalrecht betrekking heeft op een gebouw, is de opstaller genothebbende van dat gebouw krachtens beperkt recht en daarom ook belanghebbende-eigenaar.

[naar overzicht](#)

**47. Vraag** *Wat is een huurafhankelijk opstalrecht (harvo) en wie is genothebbende krachtens zakelijk recht wanneer een harvo is gevestigd?*

**Antwoord** Bij een huurafhankelijk opstalrecht is het opstalrecht afhankelijk van een huurovereenkomst die is afgesloten voor de grond waarop de opstal staat. De houder van het opstalrecht moet dan een huurovereenkomst sluiten met de eigenaar van de grond om van de ondergrond gebruik te kunnen maken voor het plaatsen van een gebouw.

Voor de afbakening van het WOZ-object betekent een huurafhankelijk opstalrecht dat het geheel wordt afgebakend in twee WOZ-objecten: de grond en de opstal.

De eigenaar/verhuurder van de grond krijgt de WOZ-beschikking voor de grond. Deze heeft immers het genot van de grond uitdrukkelijk behouden toen het opstalrecht werd gevestigd.

De houder van het opstalrecht krijgt als belanghebbende-eigenaar de WOZ-beschikking voor het opstal zonder de grond. Hij heeft immers op basis van een beperkt recht het genot van het opstal.

Als belanghebbende-gebruiker krijgt de opstaller een beschikking voor de grond.

Bron: Hoge Raad 7 maart 1979, BNB 1979/126  
Gerechthof 's-Gravenhage 10 augustus 1993, Belastingblad 1994, p. 627

[naar overzicht](#)



**48. Vraag** *Een recreatiewoning staat ter beschikking krachtens een huurafhankelijk opstalrecht. Wordt de grond behorend bij deze recreatiewoning betrokken in het terrein als geheel?*

**Antwoord** Ja. Op grond van artikel 16, onderdeel e, van de Wet WOZ wordt een terrein voor verblijfsrecreatie afgebakend als één geheel. De houder van het opstalrecht krijgt in dit geval wel een WOZ-beschikking, maar deze is uitsluitend voor het opstal. De (waarde van de) grond zal deel uitmaken van de WOZ-beschikking voor de recreatieondernemer (eigenaar van de grond).

De exploitant is zakelijk gerechtigde van de grond. Dat geldt ook voor de grond waarop de opstallen zijn geplaatst. Hij heeft het genot ook van deze delen van het terrein uitdrukkelijk voor zich gehouden.

[naar overzicht](#)

**49. Vraag** *Als er op een recreatieterrein als bedoeld in artikel 16, onderdeel e, van de Wet WOZ een (niet-huurafhankelijk) opstalrecht is gevestigd, neemt de gemeente de beschikking dan ook ten aanzien van de opstaller?*

**Antwoord** Ja. In de meeste gevallen zal sprake zijn van een huurafhankelijk opstalrecht. Wanneer echter geen sprake is van een huurafhankelijk recht van opstal, krijgt de houder van het recht van opstal een WOZ-beschikking waarin ook (de waarde van) de grond behorend bij zijn opstal is betrokken.

De (waarde van de) grond zal dan geen deel meer uitmaken van de WOZ-beschikking voor de recreatieondernemer (eigenaar van de grond).

[naar overzicht](#)

### 3.3. Belanghebbende gebruiker

**50. Vraag** *Wanneer is iemand "belanghebbende-gebruiker"?*

**Antwoord** Iemand is gebruiker in de zin van artikel 24 van de Wet WOZ als hij de onroerende zaak gebruikt. Dit "gebruik" moet breed worden uitgelegd. De Hoge Raad heeft dit als volgt geformuleerd: *Als gebruiker kan worden aangemerkt degene die de zaak metterdaad bezigt ter bevrediging van zijn behoefte.*

Ook activiteiten gericht op de (voorbereiding van de) bouw van een pand worden als gebruik aangemerkt. Ook de antikraak bewoning van een deel van een kantoorpand wordt aangemerkt als gebruik van het kantoorpand. Als sprake is van één onroerende zaak en een gedeelte van die onroerende zaak is in bruikleen gegeven, wordt daarmee de onroerende zaak in zijn geheel gebruikt.

Bron: Hoge Raad 7 oktober 1998, Belastingblad 1998, p. 878  
Gerechtshof Amsterdam 28 april 2006, [ECLI:NL:GHAMS:2006:AX0341](#).  
Rb. Oost-Brabant 6 november 2015, [ECLI:NL:RBOBR:2015:6378](#).

[naar overzicht](#)

- 51. Vraag** *Is er sprake van gebruik bij langdurige leegstand?*
- Antwoord** Nee. Zolang een pand leegstaat, is geen sprake van gebruik. Dit geldt bijvoorbeeld ook wanneer er in afwachting van een bouwvergunning geen bouwactiviteiten plaatsvinden, wanneer de renovatie is stilgelegd of wanneer een pand leegstaat in afwachting van verhuur.
- Bron: Rechtbank Rotterdam 30 maart 2006, [ECLI:NL:RBROT:2006:AX1471](#)  
Handleiding gebruik in de onroerendezaakbelastingen van mr. M.W.Koenis, Belastingblad 2002, p. 799
- [naar overzicht](#)
- 52. Vraag** *Kan de eigenaar/opdrachtgever van de bouw als gebruiker van een pand in aanbouw worden aangewezen?*
- Antwoord** Ja. Wanneer er bij aanvang van het belastingjaar bouwactiviteiten plaatsvinden, wordt het perceel gebruikt door de opdrachtgever.
- Wanneer sprake is van een woning in aanbouw (een pand bestemd voor woondoeleinden of dienstbaar aan woondoeleinden) is sprake van een woning en wordt geen aanslag OZB aan de gebruiker opgelegd.
- Bron: Hoge Raad 4 januari 1995, Belastingblad 1995, p. 417  
Rechtbank 's-Gravenhage 10 februari 2006, nr. 05/4985, [ECLI:NL:RBSGR:2006:AY0311](#)  
Gerechtshof Leeuwarden 5 augustus 2004, nr. 637/03, [ECLI:NL:GHLEE:2004:AQ7015](#)  
Hoge Raad 8 augustus 2008, nr. 43.349, [ECLI:NL:HR:2008:BC5825](#) en nr. 41.276, [ECLI:NL:HR:2008:BC5748](#)  
Hoge Raad 12 augustus 2005, nr. 39.828, [ECLI:NL:HR:2005:AU0874](#)
- [naar overzicht](#)
- 53. Vraag** *Wie wordt als gebruiker aangewezen van een appartementengebouw in aanbouw, dat (nog) niet is gesplitst in appartementsrechten?*
- Antwoord** De projectontwikkelaar of de eigenaar van de grond die opdrachtgever tot de bouw is, is gebruiker. Wanneer het gebouw bestemd is voor woondoeleinden, dan wordt geen OZB-aanslag opgelegd voor gebruikers voor woningen. Wanneer het gebouw (deel van het gebouw) bestemd is voor zakelijk gebruik, dan wordt aan de projectontwikkelaar/eigenaar van de grond ook een aanslag gebruikersbelasting voor de OZB opgelegd.
- Bron: Hoge Raad 12 augustus 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AU0874](#)
- [naar overzicht](#)
- 54. Vraag** *Een projectontwikkelaar of beleggingsmaatschappij heeft braakliggende kavels in voorraad. Zijn zij daarvoor als gebruiker aan te wijzen?*
- Antwoord** Nee. Als braakliggende grond als voorraad wordt aangehouden, is er geen sprake van gebruik, omdat de projectontwikkelaar of de beleggingsmaatschappij de zaak niet metterdaad gebruikt. Vanaf het moment dat gestart wordt met de voorbereiding van de bouw, is wel sprake van gebruik.
- Bron: Hoge Raad 22 juli 1985, nr. 22 649, Belastingblad 1985, p. 658
- [naar overzicht](#)

- 55. Vraag** *Wie wordt als gebruiker aangewezen als een onroerende zaak meer gebruikers heeft?*
- Antwoord** Als een onzelfstandig deel van een onroerende zaak in gebruik wordt gegeven (bijvoorbeeld "kantoorruimte zonder voorzieningen", dan wordt dat gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de zaak in gebruik heeft gegeven.
- In de wet is verder geregeld dat als een onroerende zaak volgtijdig wordt gebruikt (bijvoorbeeld sporthal verhuurd aan diverse verenigingen), degene die de onroerende zaak ter beschikking stelt (de verhuurder) wordt aangemerkt als de belanghebbende-gebruiker.
- Wanneer er meer gebruikers van het gehele WOZ-object zijn, kan de beschikking bekendgemaakt worden aan één van hen.
- Bij meerdere gebruikers die een onroerende zaak gelijktijdig gebruiken (bijvoorbeeld verschillende BV's gevestigd in hetzelfde pand), wordt een van de gebruikers aangewezen als "belanghebbende-gebruiker". Wie van de gebruikers wordt aangewezen, wordt bepaald door vastgestelde beleidsregels. De beleidsregels voor het aanwijzen van belastingplichtige in een keuzesituatie worden gepubliceerd.
- Bron: [Artikel 24, vijfde lid, onderdelen b en c, en zesde lid van de Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)
- 56. Vraag** *Wie wordt aangemerkt als gebruiker wanneer een onroerende zaak in delen in gebruik is gegeven?*
- Antwoord** In het geval een gebouw in onzelfstandige delen in gebruik is gegeven, is sprake van één onroerende zaak (één WOZ-object). In dat geval wordt degene die de delen in gebruik heeft gegeven (verhuurder) als gebruiker aangemerkt. Dit kan het geval zijn bij een kantoorpand dat in delen verhuurd wordt, waarbij de afzonderlijke kantoorruimten bijvoorbeeld niet beschikken over eigen voorzieningen.
- In artikel 220b, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet, is voor de verhuurder de bevoegdheid opgenomen om de aanslag in de gebruikersbelasting van de onroerendezaakbelastingen als zodanig op de huurders te verhalen.
- Ingeval de verhuurde ruimten wel als zelfstandige gedeelten zijn aan te merken, worden deze als zelfstandige WOZ-objecten afgebakend. Dan krijgt de gebruiker (huurder) ook zelf de WOZ-beschikking voor de door hem gebruikte eenheid.
- Bron: [Artikel 24, vijfde lid, onderdeel b, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 220b lid b onder b Gemeentewet](#)  
[Besluit verhaal van onroerendezaakbelasting](#)  
[Hoge Raad 8 februari 1984, BNB 1984/41](#)
- [naar overzicht](#)
- 57. Vraag** *Kunnen een besloten vennootschap (bv) of een naamloze vennootschap (nv) als gebruiker van een onroerende zaak worden aangemerkt?*
- Antwoord** Ja. Een bv en een nv zijn rechtspersonen. Als een bv of een nv een object gebruiken, is het niet mogelijk om de aandeelhouders als gebruiker aan te wijzen.
- [naar overzicht](#)

**58. Vraag** *Kan een eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), commanditaire vennootschap (cv) of maatschap, aangemerkt worden als gebruiker of dient één van de firmanten aangewezen te worden?*

**Antwoord** Bij een eenmanszaak bestaat de keuze om de eenmanszaak of de natuurlijk persoon direct als belanghebbende-gebruiker aan te wijzen.

Ook bij de vof is er een keuzemogelijkheid om onder de naam van de vof de firmanten gezamenlijk als gebruiker aan te wijzen of om een van de firmanten als belanghebbende-gebruiker aan te wijzen. Het is mogelijk om de firmanten als belanghebbende-gebruiker aan te wijzen omdat de vennootschap onder firma (evenals de commanditaire vennootschap en de maatschap) geen rechtspersoon is. Dit geldt overeenkomstige wijze voor de eenmanszaak.

Bron: Hoge Raad 8 februari 1984, *BNB* 1984/41.

[naar overzicht](#)

**59. Vraag** *Moet de gemeente aan huurders van woningen een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking sturen?*

**Antwoord** Ja. Door het woningwaarderingssysteem geldt dat voor een groot gedeelte van de huurwoningen de gebruiker een belang heeft bij de WOZ-waarde. Om die reden is het doelmatig voor een gemeente om de gebruikers direct een WOZ-beschikking te sturen als onderdeel van de massale bekendmaking van de WOZ-waarden in de eerste acht weken van het jaar.

De gemeente kan er voor kiezen om aan (bepaalde groepen van) gebruikers van woningen geen WOZ-beschikking te sturen. Wanneer een gebruiker/huurder dan om een WOZ-beschikking verzoekt en aangeeft dat men op basis van een wettelijk voorschrift belang heeft bij de WOZ-waarde, dan moet de gemeente alsnog een WOZ-beschikking sturen.

Hoge Raad 20 maart 2020, [ECLI:NL:HR:2020:467](#) (belang huurder; toezenden beschikking achterwege laten)

[naar overzicht](#)

## 4. BESCHIKKING NIEUWE BELANGHEBBENDE

Wanneer een onroerende zaak verandert van eigenaar of gebruiker, kan een andere (rechts)persoon belang krijgen bij de WOZ-waarde. In dit hoofdstuk gaan we eerst in op vragen over de WOZ-beschikking voor nieuwe belanghebbenden (4.1). Vervolgens gaan we in op de ingangsdatum van die beschikking voor nieuwe belanghebbenden (4.2).

### 4.1. Beschikking voor een nieuwe belanghebbende

**60. Vraag** *Wat is de betekenis van een tussentijdse voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking wanneer iemand in de loop van het jaar eigenaar of gebruiker wordt?*

**Antwoord** Eigenaren en gebruikers die in de loop van het jaar de eigendom van een onroerende zaak verkrijgen (door koop of door vererving) of een gebruiksovereenkomst aangaan (aanvang huur), ontvangen pas in het daarop volgende jaar een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking. Zij kunnen voor het jaar waarin zij de eigendom verkrijgen of de gebruiksovereenkomst sluiten, om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vragen. De gemeente stuurt op verzoek aan deze nieuwe belanghebbenden een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

Voor de resterende maanden van het kalenderjaar is de WOZ-waarde van betekenis voor de toepassing van de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting voor de nieuwe eigenaar.

Aan een persoon die in de loop van het jaar een woning erft wordt een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking verstrekt omdat voor de erfbelasting die geheven wordt over de waarde van een woning, de WOZ-waarde die voor de woning is vastgesteld in aanmerking wordt genomen.

Aan de nieuwe huurder van woningen moet op zijn verzoek ook een nieuwe WOZ-beschikking worden verzonden, omdat deze huurder een belang kan hebben op grond van het woningwaarderingstelsel.

De onroerendezaakbelastingen en de watersysteemheffing zijn tijdstipheffingen (de datum van 1 januari is bepalend voor de belastingplicht). De tussentijdse beschikking heeft daarom voor de onroerendezaakbelasting en de watersysteemheffing geen betekenis.

Bron: [Artikel 26 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

### 4.2. De rechten van de partner bij overlijden

**61. Vraag** *Wat is de betekenis van artikel 26 van de Wet WOZ voor de langstlevende wanneer de partner overlijdt en er geen testament is?*

**Antwoord** In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat als één van de partners overlijdt, de eigendom van rechtswege overgaat naar de langstlevende. Deze wettelijke regeling geldt ook wanneer er geen sprake was van een huwelijk in gemeenschap van goederen.

Artikel 26 heeft alleen betekenis voor de langstlevende partner die buiten gemeenschap van goederen was getrouwd en die niet zelf al deels eigenaar of beperkt gerechtigde van de onroerende zaak was. Deze was immers voor het overlijden van de partner geen eigenaar, maar wordt dat door de overgang (vererving) van rechtswege en kan dus als

nieuwe eigenaar om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vragen. Deze beschikking gaat gelden op de datum van overlijden.

Artikel 26 heeft geen betekenis voor de langstlevende partner die wel in gemeenschap van goederen was gehuwd. Die was immers al mede-eigenaar. Artikel 26 heeft ook geen betekenis voor de partner die voor het overlijden zelf al in de Basisregistratie Kadaster was ingeschreven als mede-eigenaar (of beperkt gerechtigde). Deze was immers al mede-eigenaar en wordt daardoor geen “nieuwe eigenaar”. Deze langstlevende heeft wel rechtsbescherming, want hij kan als mede-eigenaar op de voet van artikel 28 een voor bezwaar vatbare beschikking vragen. Deze beschikking geldt vanaf 1 januari van het kalenderjaar waarvoor de beschikking is genomen.

Artikel 26 (beschikking met afwijkende ingangsdatum) is dus slechts in uitzonderingssituaties van toepassing voor de langstlevende partner. Daarom adviseren wij om de langstlevende partner, zowel wanneer sprake is van een belanghebbende eigenaar als van een belanghebbende gebruiker, wanneer deze om een WOZ-beschikking verzoekt, altijd een WOZ-beschikking op grond van artikel 28 met als ingangsdatum 1 januari van het jaar van overlijden te zenden.

Bron: [Artikel 4:13 van het Burgerlijk Wetboek](#)

[naar overzicht](#)

**62. Vraag** *Wat is de betekenis van artikel 26 van de Wet WOZ voor de langstlevende wanneer de partner overlijdt en er een testament is?*

**Antwoord** Door het overlijden en de bepalingen in het testament kan een onverdeelde boedel ontstaan. De langstlevende partner kan dan een aandeel in die boedel hebben. Vanaf het moment van overlijden zijn alle erfgenamen die een aandeel in deze boedel hebben mede-eigenaar.

Als sprake was van een huwelijk op basis van gemeenschap van goederen was de langstlevende partner al voor het overlijden mede-eigenaar. Deze langstlevende partner is dus geen “nieuwe eigenaar” die op grond van artikel 26 een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking kan vragen. Deze langstlevende partner heeft wel rechtsbescherming, want hij kan als mede-eigenaar op de voet van artikel 28 een voor bezwaar vatbare beschikking vragen. Deze beschikking geldt vanaf 1 januari van het kalenderjaar waarvoor de beschikking is genomen.

Als sprake was van een huwelijk buiten gemeenschap van goederen en de langstlevende partner niet zelf al deels eigenaar of beperkt gerechtigde van de onroerende zaak was, was de langstlevende voor het overlijden nog geen eigenaar. Deze langstlevende partner wordt door het aandeel in een onverdeelde boedel op de datum van overlijden een nieuwe eigenaar die om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking op grond van artikel 26 kan vragen. Deze beschikking geldt vanaf de datum van overlijden.

Artikel 26 (beschikking met afwijkende ingangsdatum) is dus slechts in uitzonderingssituaties van toepassing voor de langstlevende partner. Daarom adviseren wij om de langstlevende partner, zowel wanneer sprake is van een belanghebbende eigenaar als van een belanghebbende gebruiker, wanneer deze om een WOZ-beschikking verzoekt, altijd een WOZ-beschikking op grond van artikel 28 met als ingangsdatum 1 januari van het jaar van overlijden te zenden.

[naar overzicht](#)

### 4.3. De rechten van kinderen bij overlijden van een ouder

**63. Vraag** *Moet wanneer één van beide ouders overlijdt aan de kinderen een voor bezwaar vatbare beschikking worden verstrekt?*

**Antwoord** Of kinderen bij overlijden van één van de ouders recht hebben op een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking hangt af van het antwoord op de vraag of er door het overlijden een onverdeelde boedel is ontstaan.

Een onverdeelde boedel ontstaat door:

- a. overlijden van de langstlevende partner, terwijl er meerdere kinderen zijn;
- b. overlijden van een ouder, die een partner achterlaat, waarbij bij testament is afgeweken van de hoofdregel dat alles van rechtswege overgaat op de langstlevende partner;
- c. overlijden van de langstlevende partner, terwijl er één kind is, maar bij testament ook anderen als erfgenaam zijn aangewezen.

De kinderen die gerechtigd zijn in een onverdeelde boedel kunnen ieder om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vragen. Dit is in beginsel een WOZ-beschikking op grond van artikel 26 die geldt vanaf de dag van overlijden (het moment waarop zij eigenaar zijn geworden). Bij het doen van een verzoek om een WOZ-beschikking kan de gemeente vragen aannemelijk te maken dat zich één van de genoemde situaties heeft voorgedaan.

Ook het enig kind na overlijden van de langstlevende partner of een ander die door het overlijden van de belanghebbende eigenaar, eigenaar van de onroerende zaak is geworden, heeft recht op een WOZ-beschikking op grond van artikel 26.

Indien bij het verzoek om een WOZ-beschikking de erfgenaam aangeeft dat reeds voor het moment van overlijden sprake was van mede-eigendom (of beperkt recht), dan kan het nemen van een WOZ-beschikking op grond van artikel 28 (met ingangsdatum 1 januari van het jaar van overlijden) aan de orde zijn.

Voor kinderen van een belanghebbende gebruiker (huurder) van een woning bestaat geen belang bij het verkrijgen van de WOZ-waarde. Aan hen hoeft geen WOZ-beschikking verzonden te worden.

Bron: [Artikel 4:13 van het Burgerlijk Wetboek](#)  
Gerechtshof Den Haag 13 augustus 2013, [ECLI:NL:GHDHA:2013:3129](#)

[naar overzicht](#)

**64. Vraag** *Geldt er een termijn waarbinnen een nieuwe eigenaar of gebruiker om het toesturen van een WOZ-beschikking kan verzoeken, als de gemeente hem niet uit eigen beweging een beschikking heeft toegestuurd?*

**Antwoord** Nee, de Wet WOZ stelt voor het verzoek van een nieuwe belanghebbende geen termijn.

Bron: [Artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van de Wet WOZ](#)  
Gerechtshof Den Haag 26 februari 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:446](#)

[naar overzicht](#)

**65. Vraag** *Zijn er eisen gesteld aan de wijze waarop een verzoek om een WOZ-beschikking moet worden gedaan?*

**Antwoord** Nee, de Wet WOZ geeft voor dit verzoek geen vormvoorschriften. Het verzoek kan schriftelijk, per e-mail, mondeling of telefonisch worden gedaan.

[naar overzicht](#)

**66. Vraag** *Binnen welke termijn moet de gemeente voldoen aan het verzoek van een nieuwe belanghebbende om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking?*

**Antwoord** De uiterste termijn om een beschikking te verstrekken op verzoek is wettelijk gesteld op acht weken nadat een nieuwe belanghebbende zijn verzoek heeft gedaan.

Bron: [Artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**67. Vraag** *Wat zijn de gevolgen als de gemeente niet binnen acht weken voldoet aan het verzoek van de nieuwe belanghebbende?*

**Antwoord** Bij overmacht bericht de gemeente zo snel mogelijk, maar altijd binnen de termijn van acht weken waarin de beschikking moet worden verstrekt, dat ze niet binnen de termijn aan het verzoek kan voldoen en dat de beslistermijn is opgeschort. Daarbij noemt de gemeente een redelijke termijn waarbinnen de nieuwe belanghebbende wel een beschikking kan verwachten. Wanneer de gemeente niet binnen deze termijn aan het verzoek voldoet, kan de belanghebbende om een dwangsom verzoeken en beroep instellen tegen fictieve weigering een beschikking te nemen.

Een dwangsom is verschuldigd en beroep kan worden ingesteld:

- wanneer de beslistermijn van acht weken is verstreken, en
- de gemeente binnen die termijn geen mededeling heeft gedaan over de termijn waarbinnen de belanghebbende de beschikking wel tegemoet kan zien, en
- de belanghebbende de gemeente in gebreke heeft gesteld, nadat de termijn verstreken is.

Een dwangsom kan uitsluitend aan de orde zijn bij een *besluit op aanvraag* en niet bij de ambtshalve genomen WOZ-beschikking op grond van artikel 24 Wet WOZ.

Bron: [Afdeling 4.1.3 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)



#### 4.4. Ingangsdatum beschikking voor nieuwe belanghebbende

**68. Vraag** *De gemeente neemt op verzoek van een nieuwe belanghebbende een WOZ-beschikking in de loop van het kalenderjaar. Moet er dan op die WOZ-beschikking naast de dagtekening een ingangsdatum worden vermeld?*

**Antwoord** Ja. Het moment van ingang kan op elke datum in het desbetreffende kalenderjaar liggen. Bij de eigenaar is dat de datum van de akte van levering en inschrijving in de Basisregistratie Kadaster of de eventuele eerdere datum waarop hij als bezitter kon worden aangemerkt. Bij de gebruiker kan de datum die de verzoeker aangeeft, worden aangehouden als begin van gebruik. Bij erfgenamen zal de datum van overlijden als ingangsdatum gelden.

De Wet WOZ schrijft voor dat op de beschikking ook het kalenderjaar moet worden opgenomen waarvoor de beschikking geldt. Op de beschikking kan de gemeente daarom bijvoorbeeld het volgende vermelden: *Deze beschikking heeft betrekking op het kalenderjaar <...> en geldt met ingang van <datum ingang>.*

Bron: [Artikel 26, eerste lid, onderdelen a en b, en derde lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

#### 4.5. Toestandspeildatum beschikking voor nieuwe belanghebbende

**69. Vraag** *Mag de gemeente voor een beschikking op verzoek een andere toestandspeildatum gebruiken?*

**Antwoord** Nee. De toestandspeildatum is altijd gelijk aan 1 januari. In reguliere gevallen is dit gelijk aan de waardepeildatum. Bij nieuwbouw of verbouw is dit 1 januari van het jaar waarvoor de WOZ-beschikking geldt.

Bijvoorbeeld, een deel van een WOZ-object wordt in de loop van 2019 verkocht. De verkoper overlijdt enkele maanden na deze verkoop. Daarom willen de erfgenamen een nieuwe WOZ-beschikking voor 2019 met waardepeildatum 1 januari 2018 met als toestandspeildatum een datum na de verkoop.

Dat kan niet omdat de Wet WOZ geen mogelijkheid biedt voor een afwijkende peildatum. De WOZ-waarde voor 2020 moet gebaseerd blijven op de oorspronkelijke toestandspeildatum (1 januari 2019), maar bij de aangifte erfbelasting kan wel gebruikgemaakt worden van de WOZ-waarde 2021 met waardepeildatum 1 januari 2020 en toestanddatum 1 januari 2021.

Een ander voorbeeld betreft de situatie dat de erfgenamen van een woning binnen het jaar van overlijden, de woning verkopen. De koper van de woning knapt deze op, zodat voor het jaar na overlijden een WOZ-waarde wordt vastgesteld voor deze verbeterde woning. Door de verbetering is de toestandspeildatum immers niet gelijk aan de waardepeildatum. De toestandspeildatum is in dit geval 1 januari van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt.

Deze WOZ-waarde is niet bruikbaar voor de erfgenamen, omdat deze betrekking heeft op een woning met een veel betere kwaliteit (veel hogere waarde) dan de woning die geërfd werd. Een verzoek van de erfgenamen om een WOZ-beschikking met toestandspeildatum gelijk aan de waardepeildatum moet worden afgewezen.

Voor deze erfgenamen is daarmee alleen de WOZ-waarde in het jaar van overlijden bruikbaar. Wanneer deze WOZ-waarde volgens hen niet correct is vastgesteld, hebben zij de mogelijkheid tegen deze waarde bezwaar te maken.

Bron: [Artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet](#)  
[Artikel 18 Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**70. Vraag** *Wat is de consequentie van de ingangsdatum die op de WOZ-beschikking is vermeld?*

**Antwoord** De consequentie van de ingangsdatum is dat de WOZ-beschikking alleen relevant is voor belastbare feiten die na die datum optreden of voor andere toepassingen vanaf de ingangsdatum. Bijvoorbeeld voor de toepassing van de erfbelasting, voor de toepassing van de regeling voor de eigenwoning of voor de bepaling van de maximaal redelijke huurprijs voor de maanden van het kalenderjaar waarin sprake is van het medebelang. Wanneer als gevolg van een bezwaarschrift van de nieuwe - of medebelanghebbende de WOZ-waarde wordt verminderd, werkt de vermindering vanaf de datum die als ingangsdatum is opgenomen.

De beschikking die ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende is genomen, wordt op de voet van artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ in overeenstemming gebracht, wanneer de waarde meer dan 20% te hoog is vastgesteld.

[naar overzicht](#)

## 5. MEDEBELANGHEBBENDEN

Als een burger geen WOZ-beschikking heeft ontvangen, maar als van hem wel belasting wordt geheven (mede) op grond van de WOZ-waarde, of wanneer sprake is van een ander belang bij de WOZ-waarde op grond van een wettelijk voorschrift, dan is hij medebelanghebbende volgens artikel 28 van de Wet WOZ.

Eerst gaan we nader in op het begrip "medebelanghebbende" volgens artikel 28 van de Wet WOZ. Hoe wordt dit aangetoond en welke verplichtingen brengt het voor de gemeente met zich mee voor de WOZ-beschikkingen? (5.1). Vervolgens komt het onderscheid aan de orde tussen een medebelanghebbende eigenaar (5.2) en een medebelanghebbende gebruiker (5.3). Ten slotte staan we stil bij wat het betekent voor de oorspronkelijke beschikking als een WOZ-beschikking is genomen ten aanzien van een medebelanghebbende (5.4).

### 5.1. Algemeen

**71. Vraag** *Wie kunnen medebelanghebbenden zijn volgens artikel 28?*

**Antwoord** Medebelanghebbend volgens artikel 28 is iedereen die niet in eerste instantie een beschikking heeft ontvangen, maar wel wordt betrokken in een heffing waarvoor de hoogte van de aanslag (mede) wordt bepaald door de WOZ-waarde dan wel op andere wijze is betrokken bij een wettelijke toepassing van de WOZ-waarde.

Bij een wettelijke toepassing valt te denken aan een aanslag voor de watersysteemheffing gebouwd of fiscale partners voor de inkomstenbelasting die gezamenlijk de regeling voor de eigen woning toepassen. Als niet-fiscaal belang kan gedacht worden aan een medehuurder of een huurder van een woning die de woning heeft onderverhuurd. De onderhuurder krijgt als gebruiker dan de initiële WOZ-beschikking, terwijl de huurder mogelijk de maximaal redelijke huurprijs in procedure wil brengen. Daarnaast is het denkbaar dat op grond van de gaswet en de elektriciteitswet een netbeheerder - als derde - belang heeft bij de WOZ-beschikking, omdat er uit deze wetten een plicht volgt tot het leveren van een aansluiting.

Ook voor een erfgenaam met overbedelingsvordering is de WOZ-waarde van belang en dus moet aan hem een medebelanghebbendebeschikking worden afgegeven.

In het jaar van overlijden van een belanghebbende kan door de erfbelasting ook een fiscaal belang ontstaan bij medebelanghebbenden. Er is in deze situatie in de regel sprake van medebelang bij de langstlevende partner. Wij adviseren gemeenten daarom om de langstlevende partner, wanneer deze om een WOZ-beschikking verzoekt, altijd een WOZ-beschikking op grond van artikel 28 met als ingangsdatum 1 januari van het jaar van overlijden te zenden.

Wanneer de WOZ-beschikking aan het begin van het jaar ten name van de "erven" is gesteld of wanneer op de voet van artikel 24, derde lid, van de Wet WOZ de WOZ-beschikking ten name van één van de mede-eigenaren in de onverdeelde boedel is gesteld, kunnen de erfgenamen die een aandeel hebben in de onverdeelde boedel, ieder voor zich als mede-belanghebbenden om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vragen.

Bron: Hof Amsterdam 24 augustus 2017, [ECLI:NL:GHAMS:2017:4759](#)  
Hoge Raad 11 april 2014, [ECLI:NL:HR:2014:835](#)  
Hoge Raad 18 oktober 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1594](#)

[naar overzicht](#)

**72. Vraag** *In artikel 28 van de Wet WOZ is geregeld dat iemand op zijn verzoek een WOZ-beschikking krijgt. Wat is de achtergrond van deze regeling?*

**Antwoord** Iedere burger die belasting betaalt naar de WOZ-waarde van zijn onroerende zaak of die op grond van een wettelijk voorschrift een andersoortig belang heeft bij de WOZ-waarde, moet de mogelijkheid hebben om bezwaar te maken tegen de waardevaststelling.

[naar overzicht](#)

**73. Vraag** *Wanneer is voldaan aan de voorwaarde dat iemand een belang heeft in het kader van een belasting die van hem wordt geheven?*

**Antwoord** Van een belang is sprake als het waardegegeven op grond van een wettelijk voorschrift wordt gebruikt, en de belanghebbende door dit gebruik in zijn individuele belang kan worden geraakt.

Van een wettelijk individueel *fiscaal* belang is sprake wanneer is voldaan als de verzoeker die nog niet eerder een WOZ-beschikking heeft gekregen aannemelijk maakt dat hij enige belasting moet betalen, die wordt bepaald naar de WOZ-waarde van de onroerende zaak.

Om in enige belasting te kunnen worden betrokken, is het een voorwaarde dat de onroerende zaak meer dan één eigenaar (mede-eigendom) dan wel meer dan één gebruiker (medegebruik) heeft.

Wanneer dat is gebleken, moet de verzoeker ook nog aannemelijk maken dat hij over de waarde van de onroerende zaak in enige belasting wordt betrokken. Dit kan bijvoorbeeld zijn in het kader van de Regeling voor de eigen woning, de vermogensrendementsheffing in de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting of in het kader van de schenk- en erfbelasting. Wanneer de verzoeker ook aan deze voorwaarde voldoet, ontstaat een recht op een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

[naar overzicht](#)

**74. Vraag** *Hoe zwaar is de bewijslast als een medebelanghebbende het belang bij de vastgestelde waarde aannemelijk moet maken?*

**Antwoord** "Aannemelijk maken" is de lichtste bewijsvorm die het (fiscale) recht kent.

[naar overzicht](#)

**75. Vraag** *Geldt er een termijn waarbinnen een medebelanghebbende om een WOZ-beschikking kan verzoeken?*

**Antwoord** Ja, de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende heeft een ingangsdatum die niet eerder kan zijn dan 1 januari van het jaar voorafgaand aan het verzoek. Dus voor het belastingjaar 2019 kan een medebelanghebbende alleen in 2019 en 2020 om een beschikking verzoeken.

Bron: [Artikel 28, tweede lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

- 76. Vraag** *Zijn er eisen gesteld aan de wijze waarop een medebelanghebbende het verzoek om een WOZ-beschikking doet?*
- Antwoord** Nee, de Wet WOZ geeft voor dit verzoek geen vormvoorschriften. Het verzoek kan schriftelijk, per e-mail, mondeling of telefonisch worden gedaan.
- [naar overzicht](#)
- 77. Vraag** *Welke ingangsdatum geldt voor een WOZ-beschikking voor een medebelanghebbende?*
- Antwoord** De meeste verzoeken van medebelanghebbenden om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking hebben betrekking op de initiële beschikking die voor het kalenderjaar is genomen. De ingangsdatum voor die gevallen is altijd 1 januari.
- In het geval er echter sprake is van medebelang bij een WOZ-beschikking met een andere ingangsdatum dan 1 januari dan krijgt ook de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende de van 1 januari afwijkende ingangsdatum.
- Bron: [Artikel 28, tweede lid, van de Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)
- 78. Vraag** *Als een medebelanghebbende om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking verzoekt, binnen welke termijn moet de gemeente dan aan dit verzoek voldoen?*
- Antwoord** De uiterste termijn om een beschikking op verzoek te verstrekken, is wettelijk gesteld op acht weken nadat de medebelanghebbende zijn verzoek heeft gedaan.
- Bron: [Artikel 28, eerste lid, van de Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)
- 79. Vraag** *Gelden de bepalingen die in de Awb zijn opgenomen voor de beslistermijn en de dwangsom en het beroep bij niet tijdig beslissen ook voor een medebelanghebbendebeschikking?*
- Antwoord** Ja. Dit betekent dat een dwangsom verschuldigd is en beroep kan worden ingesteld:
- wanneer de beslistermijn van acht weken is verstreken, en
  - de gemeente binnen die termijn geen mededeling heeft gedaan over de termijn waarbinnen de belanghebbende de beschikking wel tegemoet kan zien, en
  - de belanghebbende de gemeente in gebreke heeft gesteld, nadat de beslistermijn is verstreken.
- Bron: [Afdeling 4.1.3 van de Awb](#)
- [naar overzicht](#)

**80. Vraag** *De beschikking die ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende is genomen, blijkt te hoog te zijn vastgesteld. Mag bij de beschikking voor de medebelanghebbende een lagere WOZ-waarde worden vastgesteld?*

**Antwoord** Ja, de beschikking voor de medebelanghebbende mag op een lager bedrag gesteld worden dan de WOZ-waarde die is vastgesteld ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende, mits adequaat rekening is gehouden met de belangen van de bestaande belanghebbenden. Daarbij moet ten minste worden beoordeeld of aanvankelijk aangewezen belanghebbende een tegengesteld belang heeft.

Als de gemeente weet dat de waarde, die ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende is genomen, te hoog is, verzetten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zich ertegen die waarde opnieuw vast te stellen ten aanzien van de medebelanghebbende.

De beschikking die ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende is genomen, wordt op de voet van artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ in overeenstemming gebracht met de lagere WOZ-waarde van de nieuwe beschikking voor de medebelanghebbende.

Bron: [Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

## 5.2. Medebelanghebbende eigenaar

**81. Vraag** *Wanneer is er sprake van mede-eigendom?*

**Antwoord** Mede-eigendom kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer het recht van eigendom op een onroerende zaak in de Basisregistratie Kadaster op naam van meer dan één persoon staat of wanneer er sprake is van een onverdeelde boedel (echtscheiding en nalatenschap).

Ook de huwelijkse gemeenschap van goederen en het geregistreerd partnerschap waarbij geen voorwaarden zijn opgenomen waarin is afgeweken van de gemeenschap van goederen, leiden tot mede-eigendom. Uit een samenlevingscontract vloeit geen gemeenschap van goederen voort. In die situatie is er daarom geen mede-eigendom.

Bron: Artikel [1:93](#) jo. artikel [1:80b](#) van het BW

[naar overzicht](#)

**82. Vraag** *Is een economisch eigenaar die niet de gebruiker is van een onroerende zaak, ook een medebelanghebbende ten aanzien van wie op zijn verzoek een beschikking moet worden genomen?*

**Antwoord** Als iemand in aanmerking wil komen voor een WOZ-beschikking op de voet van artikel 28, dan moet hij aannemelijk maken dat hij een belang heeft. Van een belang is sprake als het waardegegeven op grond van een wettelijk voorschrift wordt gebruikt, en de belanghebbende door dit gebruik in zijn individuele belang kan worden geraakt.

Het kan zijn dat de economisch eigenaar belang heeft bij de waarde van een onroerende zaak in het kader van de inkomstenbelasting (vermogensrendementsheffing) of in het kader van de afschrijving op gebouwen in het kader van de winstberekening voor de inkomsten-/ vennootschapsbelasting.

[naar overzicht](#)

**83. Vraag** *Is de mede-eigenaar (die niet als medebelanghebbende om een beschikking heeft verzocht) ook ontvankelijk in zijn bezwaar tegen de beschikking die is genomen ten aanzien van degene die de gemeente in eerste instantie als eigenaar heeft aangewezen?*

**Antwoord** Ja. In dat geval geldt voor hem de bezwaartermijn zoals die geldt ten aanzien van degene op wiens naam de beschikking is gesteld.

Bij een termijnoverschrijding moet bij de beoordeling van de ontvankelijkheid mede in aanmerking genomen worden of er ten aanzien van de mede-eigenaar sprake is van een verschoonbaar verzuim.

Wanneer buiten de bezwaartermijn een mede-eigenaar of andere medebelanghebbende een bezwaar indient, moet worden beoordeeld of dit bezwaar behandeld moet worden als een verzoek om een WOZ-beschikking voor deze medebelanghebbende.

Bron: [Artikel 26a, tweede lid, van de AWR](#)  
[Artikel 6:11 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**84. Vraag** *Is de partner ook medebelanghebbende eigenaar wanneer de echtgenoten in gemeenschap van goederen zijn gehuwd? Moet op zijn verzoek aan hem ook een beschikking als bedoeld in artikel 28 worden verstrekt?*

**Antwoord** Ja. Hij is, als gevolg van de gezamenlijke boedel, mede-eigenaar, ook wanneer niet beide partners in de Basisregistratie Kadaster zijn geregistreerd.

Omdat de WOZ-waarde een rol speelt bij de heffing van belasting ten aanzien van beide partners, hebben zij beiden belang bij een voor bezwaar vatbare beschikking. Op verzoek neemt de gemeente daarom ook voor de andere partner een beschikking volgens artikel 28. Dit is een nieuwe beschikking met een nieuwe dagtekening en dus ook een nieuwe bezwaarmogelijkheid.

Op grond van artikel 26a, tweede lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) kan de partner ook direct bezwaar maken tegen de beschikking die genomen is ten aanzien van zijn partner. Voor hem/haar gelden dan dezelfde regels voor de bezwaartermijn als gelden voor de belanghebbende. Daarom kan deze partner ook om een taxatieverslag verzoeken.

Bron: [Artikel 26a, tweede lid, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**85. Vraag:** *Moet een medebelanghebbendebeschikking worden verstrekt wanneer de partner/echtgenoot de bezwaarmogelijkheid van artikel 26a AWR onbenut heeft gelaten?*

**Antwoord:** Ja. De mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking ten name van een partner/echtgenoot, laat onverlet dat de andere belanghebbende recht heeft op een medebelanghebbendebeschikking van artikel 28 van de Wet WOZ.

Op basis van artikel 26a, tweede lid, van de AWR kan degene wiens inkomens- of vermogensbestanddelen de beschikking betreft, ook direct bezwaar maken. Wanneer een belanghebbende niet de weg van artikel 26a, tweede lid, van de AWR heeft ingeslagen, moet de gemeente op zijn verzoek een medebelanghebbendebeschikking verstrekken.

Bron: Hoge Raad 19 juni 2015, [ECLI:NL:HR:2015:1668](#)  
[Artikel 26a, tweede lid, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**86. Vraag** *Er is sprake van een onverdeelde boedel en de initiële WOZ-beschikking is gesteld ten name van de gezamenlijke erven (dan wel ten name van één van de erfgenamen). Zijn de erven belanghebbenden als bedoeld in artikel 28 van de Wet WOZ?*

**Antwoord** Ja, de erven in een onverdeelde boedel zijn ieder voor zich medebelanghebbenden die om een voor bezwaar vatbare beschikking kunnen vragen.

Bron: Hoge Raad 18 oktober 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1594](#)  
Hof 's-Gravenhage 28 januari 2004, [ECLI:NL:GHSGR:2004:AO5612](#)

[naar overzicht](#)

**87. Vraag** *Bij de beoordeling van een wettelijk fiscaal belang, kan bij een medebelanghebbende eigenaar (die niet de partners of echtgenoten zijn als bedoeld in artikel 26a, tweede lid, van de AWR) altijd worden aangenomen dat voldaan is aan de voorwaarde dat hij belang heeft bij de beschikking?*

**Antwoord** Ja. De mede-eigenaar heeft in elk geval een fiscaal belang omdat ook hij belastingplichtig is voor de onroerendezaakbelastingen. In artikel 253, eerste lid, van de Gemeentewet is geregeld dat de aanslag gesteld kan worden op naam van een van de eigenaren. Dit neemt echter niet weg dat de andere eigenaren belastingplichtig blijven. Op grond van artikel 253, derde lid, kan de eigenaar op wiens naam de aanslag is gesteld, het aandeel van de andere belastingplichtige eigenaren naar evenredigheid op hen verhalen. De aangewezen eigenaar is formeel belastingplichtig, maar de medebelanghebbende eigenaar blijft materieel belastingplichtig.

[naar overzicht](#)

**88. Vraag** *Is er een vormvereiste voor het opvragen voor een medebelanghebbendebeschikking?*

**Antwoord** Nee. Ook een bezwaar door een medebelanghebbende tegen een kopie van de initiële WOZ-beschikking, moet worden gezien als een verzoek om een beschikking.

Bron: Hof 's-Gravenhage 28 januari 2004, [ECLI:NL:GHSGR:2004:AO5612](#)

[naar overzicht](#)



### 5.3. Medebelanghebbende gebruiker

**89. Vraag** *Bij de vennootschap onder firma is op grond van de beleidsregels één van de vennoten als gebruiker aangewezen. Is er bij de andere vennoten altijd sprake van medebelang als bedoeld in artikel 28 van de Wet WOZ?*

**Antwoord** Nee. De vennoot zal bij een verzoek om een WOZ-beschikking als medebelanghebbende aannemelijk moeten maken dat hij het pand mede gebruikt en dat hij een belang (fiscaal of op grond van een ander wettelijk voorschrift) heeft bij de waarde.

[naar overzicht](#)

**90. Vraag** *Een van de vennoten van een firma is eigenaar van de onroerende zaak die door de vof wordt gebruikt. Kan de beschikking voor de gebruiker dan op naam van de eigenaar/vennoot worden gesteld?*

**Antwoord** Ja, dat kan als dat niet strijdig is met de beleidsregels van de gemeente voor de aanwijzing van de gebruiker.

[naar overzicht](#)

**91. Vraag** *De beschikking voor het gebruik van een bedrijfsverzamelgebouw waarin onzelfstandige gebruikseenheden zijn opgenomen, is genomen ten aanzien van de verhuurder. Moet op zijn verzoek een beschikking worden genomen ten aanzien van een huurder aan wie een deel van het bedrijfsverzamelgebouw in gebruik is gegeven, als medebelanghebbende gebruiker?*

**Antwoord** Nee, deze gebruiker heeft geen belang bij de WOZ-waarde van het gehele complex.

De huurder heeft wel een belang, omdat op grond van een wettelijk voorschrift de verhuurder een deel van de betaalde OZB op hem mag verhalen Artikel 220b, eerste lid, onderdeel a, van de Gemeentewet wijst de verhuurder als belastingplichtige aan. De huurder is daardoor zelf geen belastingplichtige, maar de verhuurder heeft op grond van een wettelijk voorschrift een civielrechtelijke verhaalsmogelijkheid op de huurder.

Dit belang betreft echter slechts een deel van de betaalde OZB en daarmee een deel van de WOZ-waarde. Hij heeft daarmee geen direct belang bij de totale WOZ-waarde die is vastgesteld voor het gehele complex.

Bron: [Artikel 220b, eerste lid, onderdeel a van de Gemeentewet](#)  
[Besluit verhaal van onroerendezaakbelasting](#)

[naar overzicht](#)

#### 5.4. Gevolgen beschikking aan een medebelanghebbende

92. **Vraag** *Wat is de formele status van de oorspronkelijke WOZ-beschikking als een WOZ-beschikking is genomen ten aanzien van een medebelanghebbende?*

**Antwoord** Deze behoudt zijn formele rechtskracht. Dit betekent onder meer dat er belang blijft bestaan bij een uitspraak op een bezwaarschrift tegen de oorspronkelijke WOZ-beschikking. De gemeente moet een bezwaar- of beroepschrift dat is ingediend door de oorspronkelijke belanghebbende, dus op de normale wijze afhandelen, wanneer een beschikking is afgegeven aan een medebelanghebbende.

Indien de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de oorspronkelijke WOZ-beschikking leidt tot een wijziging van de vastgestelde WOZ-waarde, zal ambtshalve de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende ook worden aangepast. Indien sprake is van een lopende procedure tegen de oorspronkelijke WOZ-beschikking kan het daarom van betekenis zijn om de medebelanghebbende op grond van de beleidslijn tegengesteld belang in deze procedure te betrekken.

Vice versa wordt bij een eventuele wijziging van de waarde na bezwaar- of beroep van de medebelanghebbende ook de WOZ-waarde voor de oorspronkelijke belanghebbenden aangepast. Bij deze laatste aanpassing is de ingangsdatum van de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende van belang omdat deze ingangsdatum niet gelijk hoeft te zijn aan 1 januari van het kalenderjaar. De ambtshalve vermindering (of verhoging) van de oorspronkelijke WOZ-beschikking heeft dan dezelfde (afwijkende) ingangsdatum als de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende. Ook hier geldt dat bij het behandelen van een bezwaar van een medebelanghebbende het van betekenis is om te beoordelen op grond van de beleidslijn tegengesteld belang of het zinvol is de ontvanger van de oorspronkelijke WOZ-beschikkingen te betrekken in de procedure.

Bron: Brief van de Staatssecretaris van Financiën aan de Eerste en Tweede Kamer over de evaluatie van de Wet WOZ, [Kamerstukken II 1999-2000, 26 954, nr. 1](#)  
[Artikel 28, tweede lid, van de Wet WOZ](#)  
Beleidslijn tegengesteld belang

[naar overzicht](#)

## 6. ONJUISTE TENAAMSTELLING EN NIET ONTVANGEN OF KWIJTG ERAAKTE BESCHIKKINGEN

Wat zijn de consequenties als een WOZ-beschikking op een onjuiste naam gesteld is, niet ontvangen wordt of zoekraakt? U vindt de antwoorden op vragen hierover in dit hoofdstuk.

**93. Vraag** *Moet de gemeente een nieuwe WOZ-beschikking nemen, wanneer blijkt dat de beschikking bekend is gemaakt aan de onjuiste persoon of wanneer er een fout in de tenaamstelling is gemaakt?*

**Antwoord** Wanneer de WOZ-beschikking is gericht aan de verkeerde persoon, dan worden deze vernietigd. Een nieuwe WOZ-beschikking wordt verzonden aan de juiste belanghebbende.

Wanneer er bij de belanghebbende geen misverstand kan bestaan voor wie de beschikking bestemd is, wordt de WOZ-beschikking niet vernietigd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er in de tenaamstelling van de WOZ-beschikking een schrijffout is gemaakt, of wanneer bijvoorbeeld bij een eenmanszaak de handelsnaam in de tenaamstelling wordt gebruikt.

Voor het bepalen welke tenaamstelling juist is, is in de meeste gevallen de Basisregistratie personen of het Handelsregister bepalend. Dit is slechts anders, wanneer de belanghebbende niet is geregistreerd in één van deze basisregistraties. In deze basisregistraties is bijvoorbeeld ook vastgelegd of bij de tenaamstelling al dan niet de naam van de partner wordt vermeld.

Bron: Hoge Raad 31 augustus 1998, [ECLI:NL:HR:1998:AA2356](#)  
[Hof 's-Hertogenbosch 26 november 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:4779](#)

[naar overzicht](#)

**94. Vraag** *Een belanghebbende geeft aan dat hij de WOZ-beschikking niet heeft ontvangen. Moet de gemeente opnieuw een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking nemen of is het voldoende als een duplicaat van de WOZ-beschikking wordt verstrekt?*

**Antwoord** Het risico van het zoekraken van het aanslagbiljet mag niet ten laste van de belanghebbende worden gebracht.

Wanneer een belanghebbende aangeeft het aanslagbiljet niet te hebben ontvangen, kan de gemeente een nieuwe WOZ-beschikking/aanslagbiljet verzenden, waaruit een nieuwe bezwaartermijn voortvloeit. Is de gemeente echter van oordeel dat het aannemelijk is dat de beschikking wel is ontvangen, dan kan worden volstaan met het verzenden van een duplicaat van de WOZ-beschikking/aanslagbiljet.

Wanneer de gemeente besluit geen nieuwe WOZ-beschikking/aanslagbiljet te verzenden, kan de belanghebbenden hiertegen in beroep gaan. De gemeente moet dan eerst aannemelijk maken dat de beschikking correct is verzonden, waarop de belanghebbenden de ontvangst op niet ongeloofwaardige wijze kan ontkennen. Vervolgens is het aan de gemeente om aannemelijk te maken dat de beschikking daadwerkelijk is ontvangen.

Als de beschikkingen aangetekend zijn verzonden, of als een ontvangstbevestiging is getekend, is dit voldoende bewijs dat de belanghebbende de beschikking heeft ontvangen. Aangetekende verzending van de beschikkingen wordt als algemene handelwijze echter niet doelmatig gevonden. Ook uit de administratie is soms op te maken of de beschikking is ontvangen. Wanneer de aanslag is betaald, staat daarmee in het algemeen vast dat de gecombineerde WOZ-beschikking/ aanslagbiljet is ontvangen (tenzij er een automatische incasso-opdracht is verleend).

Wanneer de WOZ-beschikking/het aanslagbiljet is geplaatst in de Berichtenbox van MijnOverheid is ook voldoende aannemelijk gemaakt dat de WOZ-beschikking door de belanghebbende is ontvangen. De belanghebbende is er zelf verantwoordelijk voor dat hij genotificeerd kan worden over nieuwe berichten in de Berichtenbox, dan wel dat hij regelmatig kennis neemt van berichten die voor hem in de Berichtenbox zijn geplaatst.

Bron: Hof Amsterdam 24 maart 2005, [ECLI:NL:GHAMS:2005:AT4789](#)  
Hof 's-Hertogenbosch 24 maart 2017, [ECLI:NL:GHSHE:2017:1318](#)  
Hof Arnhem-Leeuwarden 10 februari 2017, [ECLI:NL:GHARL:2017:1004](#)

[naar overzicht](#)

**95. Vraag** *Kan de gemeente er altijd van uitgaan dat de beschikking is ontvangen?*

**Antwoord** Het risico van het zoekraken van de papieren beschikking per post mag niet ten laste van de belanghebbende worden gebracht. Wanneer de gemeente niet aannemelijk kan maken dat de belanghebbende de WOZ-beschikking heeft ontvangen, wordt een nieuwe WOZ-beschikking/aanslagbiljet verzonden, waaruit een nieuwe bezwaartermijn voortvloeit.

Van de beschikking die via de Berichtenbox binnen MijnOverheid zijn bekendgemaakt, mag worden uitgegaan dat zij zijn verzonden. Het missen van deze digitale ontvangen berichten heeft gevolgen voor de belanghebbenden. Het volgen wat in de Berichtenbox wordt geplaatst, is de verantwoordelijkheid van de belanghebbende. Bij het uitblijven van betalingen of reacties anderzijds, verdient het de voorkeur om het verzenden van betalingsherinnering per reguliere post toe te sturen.

Bron: Hof Amsterdam 24 maart 2005, [ECLI:NL:GHAMS:2005:AT4789](#)

[naar overzicht](#)

**96. Vraag** *Kan aan de belanghebbende die de WOZ-beschikking is kwijtgeraakt, op zijn verzoek, opnieuw een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking worden toegestuurd?*

**Antwoord** Nee, de gemeente kan in dit geval wel een duplicaat van de WOZ-beschikking/aanslagbiljet gemeentelijke belastingen verstrekken met de oorspronkelijke dagtekening. Er gaat dus geen nieuwe bezwaartermijn lopen.

[naar overzicht](#)

## 7. HERZIENINGSBESCHIKKING

Wanneer de WOZ-waarde te laag is vastgesteld, heeft de gemeente op basis van artikel 27 van de Wet WOZ de mogelijkheid deze te lage waarde te herzien. Dit kan door het nemen van een zogenaamde herzieningsbeschikking. De gemeente is voor het nemen van een herzieningsbeschikking echter wel aan bepaalde voorwaarden en termijnen gebonden. Voor belanghebbenden is het mogelijk om bezwaar te maken tegen deze herzieningsbeschikking.

In dit hoofdstuk wordt onder 7.1 ingegaan op de voorwaarden voor het nemen van een herzieningsbeschikking. Onder 7.2 wordt ingegaan op de termijn die geldt voor het nemen van zo'n herzieningsbeschikking. Vervolgens wordt bij 7.3 ingegaan op de procedures rond een bezwaar tegen de herzieningsbeschikking.

Dit hoofdstuk gaat niet over een bezwaar tegen een te lage waarde. Wanneer een belanghebbende van mening is dat de WOZ-waarde te laag is vastgesteld, is het mogelijk om bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde. In dit geval wordt geen herzieningsbeschikking genomen, maar wordt de waarde in uitspraak op bezwaar verhoogd. Op die situatie wordt nader ingegaan in [hoofdstuk 15](#) 'Uitspraak doen op bezwaar'.

### 7.1. Algemeen

**97. Vraag** *Er is bij de waardebepaling een fout gemaakt waardoor de beschikking te laag is vastgesteld. Kan de gemeente nog op haar WOZ-beschikking terugkomen?*

**Antwoord** De hoofdregel is dat een beschikking kan worden herzien.

Een beschikking kan echter niet worden herzien voor feiten die de gemeente wist of had kunnen weten.

Deze uitzondering brengt met zich mee dat de gemeente geen herzieningsbeschikking kan nemen als ze een onjuist inzicht heeft in de feiten en daardoor de waarde te laag heeft vastgesteld. Er is dan sprake van ambtelijk verzuim.

Concreet betekent dit dat de gemeente wel een herzieningsbeschikking kan nemen als door een vergissing de waarde niet is vastgesteld overeenkomstig de bedoeling van de gemeente (er is een verschil tussen wat is vastgesteld en de waarde die de gemeente had willen vaststellen, bijvoorbeeld als gevolg van een schrijf- of tikfout). Voorwaarde is dan ook dat de belanghebbende wist of kon weten dat de waarde te laag is vastgesteld.

Bron: [Artikel 27 van de Wet WOZ](#)  
Hoge Raad 9 juni 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AX7360](#)  
Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 april 2005, [ECLI:NL:GHSHE:2005:AU1634](#)  
Gerechtshof Arnhem 1 december 2004, [ECLI:NL:GHARN:2004:AS2113](#)  
[Hoge Raad 8 augustus 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0921](#)

[naar overzicht](#)

**98. Vraag** *Kan de gemeente een herzieningsbeschikking nemen wanneer uit een bezwaarprocedure is gebleken dat de WOZ-waarde te laag is vastgesteld?*

**Antwoord** Nee. Wanneer de WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaar door één van de belanghebbenden wordt verhoogd, wordt geen herzieningsbeschikking genomen. De waardeverhoging wordt dan geformaliseerd door de uitspraak op het bezwaar. Dit is overigens alleen mogelijk wanneer de belanghebbende bezwaar had gemaakt tegen een te lage WOZ-waarde.

De verhoging die geformaliseerd wordt in de uitspraak op bezwaar wordt wel medegedeeld aan eventuele andere overige belanghebbenden. Om verrassingen bij de andere belanghebbenden te voorkomen en om te borgen dat rekening gehouden wordt met hun belangen, wordt aangeraden om eerst in contact te treden met deze andere belanghebbenden, voordat uitspraak op bezwaar wordt gedaan. Op basis van de beleidslijn bij tegengesteld belang kan deze andere belanghebbende dan worden betrokken in de procedure voor het behandelen van het bezwaar.

Bron: [Artikel 29, eerste lid, onder b, van de Wet WOZ](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang](#)

[naar overzicht](#)

**99. Vraag** *Hoe kan de gemeente een voor bezwaar vatbare beschikking tot herziening van de waarde formuleren?*

**Antwoord** De beschikking kan luiden dat de waarde van bijvoorbeeld € 200.000 die bij WOZ-beschikking met nummer < .> en dagtekening< .> is vastgesteld, wordt verhoogd met een bedrag van bijvoorbeeld € 1.800.000 tot een waarde van € 2.000.000.

Bij de beschikking moet de reden voor de herziening van de waarde worden vermeld, zodat de rechter kan toetsen of de gemeente tot herziening kon overgaan als een geschil over de herziening aan hem wordt voorgelegd. Het gaat erom dat de gemeente aannemelijk maakt dat er discrepantie is tussen de waarde die de gemeente wilde vaststellen en het bedrag dat op de primaire WOZ-beschikking is vermeld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de gemeente de waarde herziet omdat er een fout is gemaakt in het geautomatiseerd overnemen van de waarde op de beschikking.

De gemeente moet op de voor bezwaar vatbare beschikking tot herziening van de waarde vermelden dat belanghebbende bezwaar kan aantekenen tegen de verhoging.

[naar overzicht](#)

**100. Vraag** *Hoe kan worden uitgemaakt of de belanghebbende wist of kon weten dat de waarde te laag is vastgesteld?*

**Antwoord** Daarvoor geldt een redelijkheids criterium. Een aanwijzing kan wellicht zijn dat de waarde beduidend lager is dan de waarde die vorig jaar is vastgesteld. Afhankelijk van het type object kan men er in redelijkheid van uitgaan dat een waarde ten onrechte te laag is vastgesteld als de WOZ-waarde bijvoorbeeld slechts op een tiende, een honderdste of een duizendste van de marktwaarde van een vergelijkbaar object is vastgesteld (“nul” vergeten, een onjuist geplaatste komma of een onjuist geplaatst scheidingsteken voor duizendtallen).

[naar overzicht](#)

**101. Vraag** *Vanaf welk moment treedt een beschikking tot herziening van de waarde in werking?*

**Antwoord** Bij een beschikking tot herziening van de waarde wordt de waarde die bij de oorspronkelijke beschikking is vastgesteld, verhoogd. De herziening van de waarde geldt dus vanaf het tijdstip dat ook de oorspronkelijke beschikking is gaan gelden.

[naar overzicht](#)

**102. Vraag** *Kan er bij een fout in de objectafbakening ook een beschikking tot herziening van de waarde worden genomen?*

**Antwoord** Nee, wanneer bij de objectafbakening ten onrechte een deel van de onroerende zaak buiten de afbakening is gebleven, waardoor de waarde te laag is vastgesteld, kan geen herzieningsbeschikking worden genomen. Een fout in de objectafbakening, waarbij een onroerende zaak "te klein" is afgebakend, kan alleen hersteld worden door het vernietigen van de WOZ-beschikking en het nemen van een nieuwe WOZ-beschikking voor de correct afgebakende onroerende zaak. Voor herstel van een onjuiste objectafbakening bij de afhandeling van een bezwaar verwijzen we naar [hoofdstuk 16](#).

Wanneer een onroerende zaak oorspronkelijk te klein is afgebakend, wordt na vernietiging van deze WOZ-beschikking een nieuwe WOZ-beschikking afgegeven voor de correct afgebakende onroerende zaak. Daarbij is het mogelijk dat ook andere fouten worden hersteld. De voorwaarden die in artikel 27 van de Wet WOZ worden gegeven om een herzieningsbeschikking te nemen zijn daarbij niet van toepassing. Wel bestaat de mogelijkheid dat beginselen van behoorlijk bestuur zich in een voorkomend geval tegen een dergelijk herstel verzetten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de waarden van de twee afzonderlijk (te klein) afgebakende gedeelten zodanig zijn vastgesteld dat de belanghebbende erop kon vertrouwen dat deze juist waren. Wanneer deze beschikkingen worden vernietigd, er één nieuwe waarde wordt bepaald en deze waarde aanzienlijk hoger is, kan een schending van het vertrouwensbeginsel aan de orde zijn.

Het vernietigen van een onherroepelijk vaststaande WOZ-beschikking om deze te vervangen door een nieuwe WOZ-beschikking voor een groter afgebakende onroerende zaak is gezien de hieraan verbonden risico's, mede gelet op het bovenstaande, onwenselijk.

Bron: Hoge Raad 27 september 2002, nr. 34 927, Belastingblad 2002, p. 1105  
[Hoge Raad 28 september 2012, nr. 10/04201, ECLI:NL:HR:2012:BW1956](#)  
[Hof Arnhem-Leeuwarden 11 september 2018, nr. 17/01310, ECLI:NL:GHARL:2018:8067](#)

[naar overzicht](#)

**103. Vraag** *Doordat een bezwaarschrift wordt ingediend voor een onroerende zaak van A blijkt dat de waarde van de onroerende zaak van B te laag is vastgesteld. Kan de gemeente dan een herzieningsbeschikking nemen ten aanzien van B?*

**Antwoord** Volgens de hoofdregel kan de beschikking voor de onroerende zaak van B worden herzien. Deze hoofdregel houdt kortweg in dat een te laag vastgestelde waarde kan worden herzien, indien het feit dat de waarde te laag is, kenbaar was voor de belanghebbende. De WOZ-beschikking kan echter niet worden herzien als de gemeente kennis had of had kunnen hebben van de feiten op grond waarvan de waarde van de onroerende zaak van B hoger moest zijn.

[naar overzicht](#)

## 7.2. Termijn voor het herzien van de waarde

**104. Vraag** *Wat is de termijn voor het nemen van een herzieningsbeschikking?*

**Antwoord** De gemeente moet de herzieningsbeschikking nemen binnen vijf jaar nadat de WOZ-beschikking die wordt herzien, is vastgesteld. Gelet op het rechtszekerheidsbeginsel moet de fout hersteld worden zodra deze geconstateerd is. De gemeente, het waterschap en de Belastingdienst hebben de bevoegdheid de te weinig betaalde belastingbedragen na te vorderen. Dit moet gebeuren binnen acht weken nadat de herzieningsbeschikking onherroepelijk is komen vast te staan.

Bron: [Artikel 27, tweede lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 18a van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

## 7.3. Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

**105. Vraag** *Wat is het gevolg als een belanghebbende in zijn bezwaar of beroep tegen de herzieningsbeschikking gelijk krijgt?*

**Antwoord** Wanneer de belanghebbende in het gelijk gesteld wordt, zal de uitspraak luiden dat zijn bezwaar gegrond is en dat de beschikking tot herziening van de waarde wordt vernietigd. Het gevolg daarvan is dat de waarde die bij de oorspronkelijke WOZ-beschikking is vastgesteld, gehandhaafd blijft.

[naar overzicht](#)

**106. Vraag** *Wat is het gevolg als de belanghebbende in het ongelijk wordt gesteld in zijn bezwaar of beroep tegen de herzieningsbeschikking?*

**Antwoord** Wanneer de belanghebbende in het ongelijk wordt gesteld, luidt de uitspraak dat zijn bezwaarschrift ongegrond is en dat de beschikking waarbij de bij WOZ-beschikking vastgestelde waarde is herzien, in stand blijft.

Als na bezwaar en eventueel (hoger) beroep de beschikking tot herziening van de waarde wordt gehandhaafd, is het resultaat dat de waarde die bij de oorspronkelijke WOZ-beschikking is vastgesteld, onherroepelijk is verhoogd.

[naar overzicht](#)

**107. Vraag** *Kan een belanghebbende gedeeltelijk gelijk krijgen in zijn bezwaar tegen de herzieningsbeschikking?*

**Antwoord** Ja. Als de belanghebbende gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld, luidt de uitspraak dat het bezwaar gegrond is en wordt de herzieningsbeschikking verminderd. Bij deze vermindering wordt het bedrag van de verhoging verlaagd. Daarmee komt een WOZ-waarde vast te staan die overeenkomt met de oorspronkelijke WOZ-waarde verhoogd met het bedrag van de verminderde herzieningsbeschikking.

[naar overzicht](#)



## 8. BESCHIKKINGEN DIE ONHERROEPELIJK VASTSTAAN

Hoe weet je wanneer een WOZ-beschikking onherroepelijk vaststaat? Wanneer is de termijn voor bezwaar en beroep voorbij en wat betekent dit. En ook: wat kan de gemeente zelf doen om dit proces actief te volgen? Daar gaat dit hoofdstuk over.

**108. Vraag** *Wanneer staat een WOZ-beschikking (of een uitspraak die ertoe leidt dat de vaststelling wordt herzien) onherroepelijk vast?*

**Antwoord** De WOZ-beschikking staat onherroepelijk vast, zodra de WOZ-beschikking of de uitspraak op het bezwaar- of beroepschrift niet meer in geschil zijn en de termijnen om rechtsmiddelen aan te wenden, ongebruikt zijn verstreken. Dat wil zeggen: wanneer geen bezwaar of beroep is ingesteld en de bezwaar- en beroepstermijnen (inclusief cassatie) zijn verstreken. Een WOZ-beschikking staat tevens onherroepelijk vast wanneer de Hoge Raad zich definitief over de beschikking heeft uitgesproken.

[naar overzicht](#)

**109. Vraag** *Waarom is het belangrijk precies te weten op welk moment de beschikking onherroepelijk komt vast te staan?*

**Antwoord** Artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) brengt met zich mee dat binnen een termijn van acht weken nadat de beschikking onherroepelijk is komen vast te staan, de opgelegde aanslagen die zijn gebaseerd op de WOZ-waarde in overeenstemming worden gebracht met de waarde die na bezwaar of beroep onherroepelijk is komen vast te staan.

[naar overzicht](#)

**110. Vraag** *Hoe weet de gemeente dat een beschikking onherroepelijk vaststaat?*

**Antwoord** Als er geen bezwaar tegen de beschikking is ingediend nadat de wettelijke bezwaartermijn is verstreken (ontvangst binnen zes weken plus één week ingeval van verzending per post), kan ervan worden uitgegaan dat de beschikking onherroepelijk vaststaat.

De gemeente kan er echter niet zonder meer van uitgaan dat na verloop van zes weken na de datum waarop uitspraak op een bezwaarschrift of beroepschrift is gedaan (het verstrijken van de beroepstermijn), de WOZ-beschikking onherroepelijk vaststaat. Er zal dan nog moeten blijken dat er geen (hoger) beroep is ingesteld. Volgens de Procesregeling bestuursrecht stuurt de rechtbank, het hof of de Hoge Raad binnen één week nadat zij het beroepschrift heeft ontvangen, daarvan een kennisgeving aan de gemeente.

De Waarderingskamer is van oordeel dat de gemeente zich actief moet opstellen bij de toepassing van artikel 18a van de AWR. De gemeente moet proberen te voorkomen dat de belastingplichtige moet verzoeken om teruggaaf van de te veel betaalde belasting.

De gemeente legt in de Basisregistratie WOZ vast, dat bezwaar of beroep tegen de beschikking is ingesteld, dat uitspraak is gedaan en wat de waarde is die bij de uitspraak is komen vast te staan. Het feit dat een WOZ-beschikking onherroepelijk is geworden, is daarmee geen mutatie in de Basisregistratie WOZ. De waterschappen en Belastingdienst mogen er vanuit gaan dat wanneer niet binnen acht weken na een uitspraak in een bezwaar- of beroepsprocedure in de Basisregistratie WOZ is vastgelegd dat (hoger) beroep is aangetekend, de WOZ-beschikking onherroepelijk is. Ook waterschap en Belastingdienst brengen dan actief op grond van artikel 18a AWR de aanslagen in overeenstemming met de eventueel aangepaste WOZ-waarde. Daarom is het belangrijk dat gemeenten tijdig in de basisregistratie vastleggen of sprake is van (hoger) beroep.

Bron: Artikel [6:7](#), [6:8](#) en [6:9](#) van de Awb  
[Procesregeling bestuursrecht 2017](#)

[naar overzicht](#)

**111. Vraag** *Kan de belanghebbende bezwaar aantekenen tegen de navorderingsaanslag of tegen de beschikking tot vernietiging, vermindering, ontheffing als bedoeld in artikel 18a van de AWR? En waarop kan een dergelijk bezwaar betrekking hebben?*

**Antwoord** Ja. De belanghebbende kan bezwaar maken tegen de navorderingsaanslag of tegen de beschikking tot vermindering van de aanslag. Het bezwaar heeft dan betrekking op de verwerking van de aangepaste WOZ-waarde in de aanslag. Het bezwaar kan dus geen betrekking meer hebben op de WOZ-waarde.

Bron: [Artikel 18a tweede lid van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

## 9. TAXATIEVERSLAGEN

Wat moet er in taxatieverslagen staan en hoe verstrekt de gemeente ze aan belanghebbenden?

Eerst gaan we in het algemeen in op deze vraag (9.1). Vervolgens leest u over de inhoud van taxatieverslagen over woningen (9.2) en over de inhoud van taxatieverslagen over niet-woningen (9.3).

### 9.1. Algemeen

**112. Vraag** *Wat is de functie van het taxatieverslag?*

**Antwoord** Het taxatieverslag geeft de onderbouwing van de vastgestelde WOZ-waarde. Het taxatieverslag heeft daarmee de functie van de motivering van de WOZ-beschikking.

Op de gemeente rust de last om aannemelijk te maken dat de door haar vastgestelde waarde correct is. Een zorgvuldig opgesteld taxatieverslag is hiervoor van belang.

[naar overzicht](#)

**113. Vraag** *Is er sprake van een gebrek dat tot nietigheid van de beschikking leidt, als het taxatieverslag niet volledig of onjuist is ingevuld?*

**Antwoord** Nee. Onvolledigheid of een fout op het taxatieverslag maakt een WOZ-beschikking niet nietig, maar dan is wel sprake van een gebrekkige motivering. Het is daarom belangrijk dat de gemeente volledigheid nastreeft en dat de vermelde gegevens correct zijn. De rechter kan in een eventueel aan hem voorgelegd geschil over de waarde, toetsen of de gemeente de vastgestelde waarde voldoende aannemelijk heeft gemaakt.

Bron: [Hoge Raad 19 april 2000, nr. 35212, ECLI:NL:HR:2000:AA55454](#)

[naar overzicht](#)

**114. Vraag** *Heeft de belanghebbende er recht op dat de taxatiegegevens die hebben geleid tot de waardebepaling van zijn onroerende zaak, aan hem worden verstrekt?*

**Antwoord** Ja. De belanghebbende krijgt de onderbouwende gegevens in de vorm van een taxatieverslag. Dit taxatieverslag is in de regel via mijn.overheid.nl voor de belanghebbende beschikbaar (beveiligd met DigiD). Wanneer belanghebbende geen toegang heeft tot internet, kan hij om een schriftelijk taxatieverslag vragen.

Het model taxatieverslag, zoals opgenomen in het Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, bevat over het algemeen alle taxatiegegevens die nodig zijn voor de motivering van de WOZ-waarde. Wanneer een belanghebbende echter twijfelt aan bepaalde achterliggende gegevens, kunnen eventueel ook bepaalde achterliggende gegevens worden verstrekt, wanneer dat bijdraagt aan de motivering, of onderbouwing, van de WOZ-waarde.

Wanneer deze achterliggende gegevens in documenten/stukken zijn vastgelegd, of wanneer deze gegevens uit softwareprogramma's kunnen worden herleid, kan sprake zijn van "op de zaak betrekking hebbende stukken", die op verzoek van belanghebbende moeten worden overlegd.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, wanneer de gemeente ter onderbouwing van een getaxeerde waarde gebruik maakt van (een verwijzing naar) zogenaamde "grondstaffels".

Als bij de vergelijkingsmethode en in de motivering van de WOZ-beschikking geen afzonderlijke waarde van de grond is bepaald en dus ook geen grondstafel is gebruikt, hoeft deze niet te worden gegenereerd en kan deze dus ook niet worden verstrekt.

Bron: [Artikel 40, tweede lid van de Wet WOZ](#)

Brief van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan alle gemeenten d.d. 11 januari 2010, kenmerk 2010-0000012498  
Hoge Raad 4 mei 2018, [ECLI:NL:HR:2018:672](#)  
Hoge Raad 27 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1316](#)  
Hoge Raad 27 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1319](#)

[naar overzicht](#)

**115. Vraag** *Wat is de inhoud van een taxatieverslag?*

**Antwoord** Het taxatieverslag bevat ten minste de objectaanduiding, waarderelevante objectgegevens (zoals oppervlakte, bouwjaar) en de getaxeerde waarde. Verder is de inhoud afhankelijk van de vraag of het taxatieverslag betrekking heeft op een woning of op een niet-woning, omdat sprake is van afzonderlijke taxatiemethoden. Modeltaxatieverslagen voor de verschillende taxatiemethoden zijn vastgesteld in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken.

Bron: [Artikel 6 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken](#)

[naar overzicht](#)

**116. Vraag** *Is het toegestaan om foto's op te nemen in het taxatieverslag?*

**Antwoord** Ja. Het vermelden van foto's maakt deel uit van het modeltaxatieverslag, zoals gedefinieerd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ. De Waarderingskamer is van mening dat het opnemen van foto's van het object zelf en foto's die zijn gemaakt vanaf de openbare weg of vanuit de lucht de privacyregels niet schendt en een toegevoegde waarde kan hebben bij de onderbouwing van de WOZ-waarde.

[naar overzicht](#)

**117. Vraag** *Moet op het taxatieverslag bij een beschikking die wordt genomen voor een object dat in aanbouw is, het percentage gereed worden vermeld?*

**Antwoord** Ja. Aan de belanghebbende moet inzicht worden gegeven met welke mate van voortschrijding in de bouw op de toestandspeldatum rekening is gehouden. Het percentage gereed staat daarom op het taxatieverslag. Het percentage gereed heeft alleen betrekking op de in aanbouw zijnde opstallen. De grond telt in de WOZ-waarde van een object in aanbouw voor 100% mee.

[naar overzicht](#)

**118. Vraag** *Als in een uitspraak op bezwaar de WOZ-waarde wordt veranderd, wordt dan een nieuw taxatieverslag verstrekt?*

**Antwoord** De Waarderingskamer is van mening dat de onderbouwende elementen in de uitspraak moeten worden opgenomen. De uitspraak wordt daarmee toetsbaar voor de belanghebbende.

Wel kan het de transparantie ten goede komen als het nieuwe taxatieverslag met de gebruikte onderbouwende gegevens online beschikbaar wordt gemaakt. De visuele weergave en extra gegevens over de onderbouwingen stellen de belanghebbende beter in staat de waarde te toetsen.

[naar overzicht](#)

**119. Vraag** *Aan wie mag het taxatieverslag worden verstrekt?*

**Antwoord** De gemeente mag het taxatieverslag uitsluitend verstrekken aan de belanghebbende die een WOZ-beschikking heeft ontvangen.

Daarnaast heeft de Belastingdienst de bevoegdheid om taxatieverslagen van specifieke objecten op te vragen bij de gemeente op grond van artikel 55 van de Algemene Wet inzake rijksbelastingen.

Bron: [Artikel 40 Wet WOZ](#) en [artikel 55 AWR](#)

[naar overzicht](#)

## 9.2. Inhoud taxatieverslag woningen

**120. Vraag** *Is de gemeente wettelijk verplicht om het modeltaxatieverslag te gebruiken?*

**Antwoord** Ja, de gemeente moet het modeltaxatieverslag volgen. De gemeente verstrekt in het taxatieverslag voor een woning ten minste de gegevens die in het modeltaxatieverslag zijn benoemd.

De gemeente kan wel aanvullende gegevens, toelichtingen, foto's of grafieken vermelden. De gemeente is verder vrij de lay-out aan te passen, zodat het taxatieverslag bijvoorbeeld aansluit op de overige digitale communicatie.

[naar overzicht](#)

**121. Vraag** *Waarom bevat een taxatieverslag gegevens van (drie) andere woningen?*

**Antwoord** Het taxatieverslag moet een onderbouwing geven van de getaxeerde waarde.

De taxatie van een woning komt tot stand door een systematische vergelijking met andere woningen. Door gebruik te maken van modelmatige waardebeoordeling (een taxatiemodel) vergelijkt de gemeente een woning met een groot aantal vergelijkbare woningen, waarvan verkoopprijzen beschikbaar zijn. Door deze vergelijking en door alle woningen ook onderling te vergelijken worden in beginsel alle beschikbare verkoopprijzen binnen de gemeente gebruikt bij elke taxatie. Het vermelden van alle verkochte woningen op het taxatieverslag is niet mogelijk en ook niet toegestaan met het oog op de privacybescherming van de betrokken belanghebbenden.

Daarom is in het model-taxatieverslag bepaald, dat op het taxatieverslag steeds drie verkochte woningen worden vermeld. Met deze drie woningen wordt inzicht gegeven in de uitgevoerde vergelijking en wordt aan de andere kant de "privacy schending" voor andere belanghebbenden beperkt. De gemeente selecteert bij het opstellen van het taxatieverslag die woningen die de belanghebbende het best inzicht geven in de voor de taxatie van zijn woning beschikbare verkoopprijzen en/of het best inzicht geven in de onderlinge waardeverhouding ten opzichte van andere woningen.

Bron: [Bijlage 4 bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**122. Vraag** *Welke rol spelen de in het taxatieverslag vermelde verkoopprijzen bij de onderbouwing van de vastgestelde waarde van een woning?*

**Antwoord** Het taxatieverslag moet de belanghebbende in de gelegenheid stellen te toetsen of de voor zijn woning vastgestelde WOZ-waarde niet te hoog of te laag is. Hij moet dus kunnen toetsen of deze waarde overeenkomt met het marktniveau op de waardepeildatum. Daarom moeten de vermelde verkoopcijfers betrekking hebben op woningen die de belanghebbende in staat stellen een vergelijking uit te voeren.

Om deze vergelijking mogelijk te maken staan op het taxatieverslag ook de belangrijkste kenmerken van de verkochte woningen. De belanghebbende is hierdoor in de gelegenheid om te beoordelen of zijn eigen woning verschilt ten opzichte van de vermelde verkochte woningen bijvoorbeeld qua woninggrootte, kavelgrootte of het bouwjaar. Deze kenmerken kunnen ook verklaren waarom de vastgestelde WOZ-waarde van de getaxeerde woning afwijkt van de verkoopprijs en de WOZ-waarde van de vermelde verkochte woningen.

Dit betekent dat de verschillen tussen de woningen inzichtelijk worden gemaakt. Het is niet mogelijk om per objectkenmerk het verschil tussen de getaxeerde waarde en een vermelde verkoopprijs te specificeren. Immers meestal zal sprake zijn van diverse verschillen tussen de woningen (bijvoorbeeld de andere vermelde woning is groter, maar van een slechtere kwaliteit en met een kleinere tuin, maar mooier gelegen).

Naast de vergelijking op het taxatieverslag kan de belanghebbende van een woning via het WOZ-waardeloket alle WOZ-waarden van andere woningen raadplegen, om zich zo een beeld te vormen van de (juistheid van) onderlinge waardeverhoudingen.

[naar overzicht](#)

**123. Vraag** *Is het toegestaan dat een taxatieverslag woningen geen verkoopprijzen toont of minder dan drie verkoopprijzen toont?*

**Antwoord** Ja, want voor sommige woningen of categorieën woningen zijn geen verkoopprijzen van goed vergelijkbare woningen beschikbaar. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij huurwoningen in een buurt waar alle woningen door een of meer woningbouwverenigingen worden verhuurd. In deze wijken geeft het onderling vergelijken van de vastgestelde waarde van enkele typen woningen meer informatie dan een verkoopprijs van een woning uit een heel andere wijk.

Ook in specifieke marktsegmenten (bijvoorbeeld de top van de markt) zijn soms onvoldoende vergelijkbare panden verkocht, zodat geen voor de belanghebbende herkenbare verkochte woningen vermeld kunnen worden. In die gevallen is vergelijken met de vastgestelde WOZ-waarden van enkele wel vergelijkbare, maar niet verkochte panden duidelijker voor de belanghebbende.

Het uitgangspunt is daarom dat op het taxatieverslag drie verkochte woningen worden vermeld, tenzij er minder woningen verkocht zijn die als onderbouwing kunnen dienen. In dit geval kan het voorkomen dat slechts één, twee of zelfs geen verkoopprijzen van vergelijkbare objecten op het taxatieverslag worden getoond.

In de bijzondere situatie dat er geen of onvoldoende verkoopprijzen beschikbaar zijn van vergelijkbare woningen, neemt de gemeente op het taxatieverslag wel drie vergelijkbare woningen met de WOZ-waarden daarvan op. Het taxatieverslag bevat daarmee altijd gegevens over drie andere woningen, meestal drie verkochte woningen, maar er kan ook sprake zijn van bijvoorbeeld een combinatie van één verkochte woning en twee niet-verkochte woningen.

[naar overzicht](#)

**124. Vraag** *Wanneer vermeldt het taxatieverslag de verkoopprijs van de getaxeerde woning?*

**Antwoord** Het taxatieverslag woningen vermeldt altijd de verkoopprijs van de getaxeerde woning, wanneer deze woning in de vijf jaar voorafgaand aan de waardepeildatum of na de waardepeildatum is verkocht.

[naar overzicht](#)

**125. Vraag** *Is het wenselijk om op het taxatieverslag voor een woning de vastgestelde waarde uit te splitsen naar onderdelen (bijvoorbeeld grond en opstal)?*

**Antwoord** Nee. Een dergelijke taxatieopbouw wekt ten onrechte de indruk dat het taxeren vooral bestaat uit een eenvoudige rekensom zonder daadwerkelijk rekening te houden met de relatie tussen de verschillende object onderdelen en met de manier waarop een verkoopprijs in de markt tot stand komt. Immers, ook kopers of verkopers van onroerende maken geen optelsom van verschillende onderdelen, wanneer zij een verkoopprijs overeenkomen.

Het is wel wenselijk dat de gemeente als onderbouwing van de WOZ-waarde inzicht geeft in de "op de zaak betrekking hebbende stukken". Wanneer een gemeente bijvoorbeeld in het taxatiemodel voor bepaalde soorten bijgebouwen, zoals een carport een standaard bedrag heeft gebruikt, is het goed om ook dit uitgangspunt te vermelden in het taxatieverslag (indien bij de woning sprake is van een zeker bijgebouw). Ook kan verwezen worden naar de bij de taxatie gebruikte grondstaffels, wanneer sprake is van een grondgebonden woning en de woning op een kavel staat die groter is dan gemiddeld.

Bron: Hoge Raad 23 december 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AU8592](#)  
Hoge Raad 17 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1316](#) (grondstaffels, op zaak betrekking hebbend stuk)

[naar overzicht](#)

### 9.3. Inhoud taxatieverslag niet-woningen

- 126. Vraag** *Wanneer vermeldt het taxatieverslag de verkoopprijs van de getaxeerde niet-woning?*
- Antwoord** Het taxatieverslag niet-woningen vermeldt altijd de verkoopprijs van het getaxeerde object, wanneer dit object in de vijf jaar voorafgaand aan de waardepeildatum of na de waardepeildatum is verkocht.
- [naar overzicht](#)
- 127. Vraag** *Wanneer vermeldt het taxatieverslag de huurprijs van de getaxeerde niet-woning?*
- Antwoord** Het taxatieverslag waarmee een taxatie van een niet-woning op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode wordt onderbouwd, vermeldt altijd de overeengekomen huurprijs van het getaxeerde object, wanneer voor dit object in de vijf jaar voorafgaand aan de waardepeildatum of na de waardepeildatum een huurcontract met een nieuwe huurder is gesloten.
- [naar overzicht](#)
- 128. Vraag** *Mogen huurprijzen van andere niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag?*
- Antwoord** Het modeltaxatieverslag gaat ervan uit dat geen huurprijzen van andere niet-woningen worden vermeld.
- Met het oog op de mogelijke concurrentiegevoeligheid van de betaalde huurprijs, wordt deze in beginsel niet verstrekt aan anderen dan de belanghebbende van het object zelf.
- In het kader van een bezwaar- en beroepsprocedure kan er sprake zijn van een andere afweging tussen de privacybescherming en het belang van onderbouwing van de waarde. Bij deze individuele belangenafweging kan de gemeente aansluiting zoeken bij de evenredigheidstoets die wordt uitgevoerd in het kader van de belangenafweging bij besluiten in het kader van de Algemene wet bestuursrecht.
- Bij de genoemde afweging of in het kader van een bezwaar- of beroepsprocedure huurgegevens van andere panden wel of niet worden verstrekt, moet nog onderscheid gemaakt worden tussen huurprijzen bekend uit publicaties en specifiek voor de WOZ-taxaties opgevraagde huurgegevens. Huurprijzen bekend uit publicaties kunnen in de regel worden verstrekt. In een eventuele beroepsprocedure kan de weging van de belangen een andere uitkomst hebben dan tijdens de procedure van bezwaar.
- Bron: [Bijlage 6 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ](#)
- [naar overzicht](#)
- 129. Vraag** *Mogen stichtingskosten van niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag?*
- Antwoord** De stichtingskosten worden uitsluitend vermeld op het taxatieverslag van het object waarop de stichtingskosten betrekking hebben en dan alleen wanneer het object recent gebouwd is (niet ouder dan vijf jaar).
- [naar overzicht](#)



**130. Vraag** *Moet op het taxatieverslag opgave gedaan worden van de onderdelen van de onroerende zaak (bijvoorbeeld werktuigen) die bij de waardebepaling buiten aanmerking zijn gebleven?*

**Antwoord** Nee. Het is niet noodzakelijk om op het taxatieverslag per object aan te geven welk aangetroffen onderdeel bij de waardebepaling buiten aanmerking is gebleven.

Per categorie onroerende zaken (bijvoorbeeld agrarische objecten) kan, bijvoorbeeld in een taxatiewijzer voor de desbetreffende categorie objecten, aangeven worden van welke onderdelen in die categorie de waarde buiten aanmerking blijft.

Als de aangetroffen werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gelaten, worden vermeld op het taxatieverslag, maakt dit de onderbouwing wel inzichtelijk. De waarde die aan deze onderdelen toe te kennen valt, wordt echter niet vermeld.

[naar overzicht](#)

## 10. OPENBARE WOZ-WAARDEGEGEVENS VAN WONINGEN EN VERSTREKKEN OVERIGE WOZ-WAARDEGEGEVENS AAN DERDEN

De WOZ-waardegegevens van woningen zijn openbaar. Deze openbaarheid is aan regels gebonden (10.1). De gemeente kan het waardegegeven van overige onroerende zaken verstrekken aan iedereen die kan aantonen dat hij een "gerechtvaardigd belang" heeft bij dat waardegegeven. Uiteraard moeten gemeenten dit per geval zeer zorgvuldig beoordelen: is er sprake van een "gerechtvaardigd belang"? (10.2).

Vervolgens gaan we kort in op de situatie dat de gemeente het verzoek krijgt om onderbouwende gegevens (lees het taxatieverslag) van de onroerende zaak van een ander te verstrekken (10.3). Ten slotte vindt u in dit hoofdstuk een paragraaf over de verstrekking van waardegegevens aan afnemers (10.4).

### 10.1. Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

**131. Vraag** *Voor welk doel mogen de WOZ-waarden in het WOZ-waardeloket worden gebruikt?*

**Antwoord** Er is geen beperking van het gebruik van de WOZ-waarden die men ontleent aan het WOZ-waardeloket. Het WOZ-waardeloket en de openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen zijn primair gericht op het vergroten van de transparantie van de WOZ-waardering met het oog op het bieden van controlemogelijkheden voor belanghebbenden. Maar los van dit oorspronkelijke doel van het WOZ-waardeloket mag een ieder de WOZ-waarde gebruiken voor een willekeurige toepassing.

Bron: [Artikel 40b, eerste lid, Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**132. Vraag** *Waarom zijn de WOZ-waarden uitsluitend te raadplegen via het WOZ-waardeloket?*

**Antwoord** Het beschikbaar stellen van WOZ-waarden van woningen via het WOZ-waardeloket is geregeld in artikel 40b, eerste lid, van de Wet WOZ. Voor het verstrekken van WOZ-waarden van woningen op andere wijze, bijvoorbeeld in bulk of in andere elektronische vorm, moet men voldoen aan eisen die worden vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 40b, tweede lid, van de Wet WOZ. Deze algemene maatregel van bestuur is echter nog niet vastgesteld en daarom is nu nog uitsluitend bekendmaking via het WOZ-waardeloket toegestaan.

Om een grootschalige opvraag van gegevens te voorkomen is het aantal raadplegingen per minuut beperkt.

Bron: [Artikel 40b, tweede lid, Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**133. Vraag** *Wat is de definitie van woningen voor het bepalen of de WOZ-waarde van woningen openbaar gemaakt mag worden?*

**Antwoord** Als criterium voor het tonen van de WOZ-waarde van een onroerende zaak op het WOZ-waardeloket, geldt dezelfde definitie voor "woning" als bij het bepalen van het tarief voor de onroerende zaakbelastingen. Dus wanneer een WOZ-object in de onroerendezaakbelastingen wordt aangeslagen op basis van het "woningtarief" zal de WOZ-waarde van die onroerende zaak ook zichtbaar zijn in het WOZ-waardeloket.

Dit betekent dat wanneer van een onroerende zaak 70% of meer van de waarde wordt gevormd door delen die bestemd zijn voor wonen of dienstbaar zijn aan woondoeleinden, dat de WOZ-waarde van die onroerende zaak dan zichtbaar zal zijn in het WOZ-waardeloket.

[naar overzicht](#)

## 10.2. Beoordeling van gerechtvaardigd belang

**134. Vraag** *Moet de gemeente aan iemand die verzoekt om een WOZ-waarde van een object waarvoor hij niet (mede)belanghebbende is deze waarde ook verstrekken?*

**Antwoord** Nee. Wanneer iemand verzoekt om de WOZ-waarde van een woning hoeft een gemeente deze niet te verstrekken. De WOZ-waarden van woningen zijn immers openbaar en eenieder kan deze WOZ-waarden zelf raadplegen via het WOZ-waardeloket.

De gemeente verstrekt verder alleen een WOZ-waarde van een andere onroerende zaak (niet-woning) als de verzoeker kan aantonen dat hij een gerechtvaardigd belang heeft om een waardegegeven van die onroerende zaak te verkrijgen. Hieronder valt het belang van een belanghebbende om te toetsen of gelijke gevallen gelijk behandeld worden en of voldoende met onderlinge verschillen rekening is gehouden. Daarvoor kan hij de waarde van de eigen onroerende zaak vergelijken met de waarde van enkele andere objecten.

Bron: [Artikel 40, tweede lid, Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**135. Vraag** *Kan de gemeente ook waardegegevens verstrekken van andere objecten van voorgaande waardepeildata?*

**Antwoord** Ja. Daarbij is relevant of de verzoeker een gerechtvaardigd belang heeft bij verstrekking van deze waarden. Per waardepeildatum moet de verzoeker aantonen dat hij een gerechtvaardigd belang heeft.

De WOZ-waarden van woningen zijn openbaar vanaf waardepeildatum 1 januari 2015 en te raadplegen op het wozwaardeloket.nl.

[naar overzicht](#)

- 136. Vraag** *Wat is de strekking van de toevoeging dat het belang "gerechtvaardigd" moet zijn?*
- Antwoord** Met dit begrip wordt de belangenafweging uitgedrukt, die de gemeente moet maken. De gemeente weegt de belangen van de verzoeker af tegen de belangen (beschermen van persoonlijke levenssfeer, geheimhouden concurrentiegevoelige gegevens) van degenen van wie die gegevens worden verstrekt.
- [naar overzicht](#)
- 137. Vraag** *Mag een verzoeker die de waarde van andere objecten opvraagt, zelf bepalen welke objecten dat zijn?*
- Antwoord** Ja. De verzoeker mag zelf bepalen van welke objecten hij de WOZ-waarde wil ontvangen. Voor deze objecten zal hij moeten aantonen een gerechtvaardigd belang te hebben bij het verkrijgen van de waardegegevens.
- [naar overzicht](#)
- 138. Vraag** *Kan er bij courante niet-woningen sprake zijn van vergelijkbare objecten, waarbij derden een gerechtvaardigd belang hebben bij het verstrekken van de waardegegevens?*
- Antwoord** Ja. Bij niet-woningen zijn er grotere verschillen tussen objecten dan bij woningen. De belanghebbende moet kunnen controleren of gelijke gevallen gelijk behandeld worden en of onderlinge verschillen op correcte wijze zijn verwerkt. De gemeente weegt de belangen van de verzoeker af tegen de belangen (geheimhouden concurrentiegevoelige gegevens) van degenen van wie die gegevens worden verstrekt.
- [naar overzicht](#)
- 139. Vraag** *Kan de gemeente een waardegegeven van een niet-woning weigeren te verstrekken?*
- Antwoord** Ja. Dit moet wel gemotiveerd worden. Voor de motivering kan gebruik gemaakt worden van een standaardformulering. De motivering kan bijvoorbeeld zijn:
- dat de belanghebbende niet heeft aangetoond dat hij belang heeft bij het verkrijgen van het gevraagde gegeven;
  - dat de gemeente meer gewicht toekent aan het belang van het geheimhouden van concurrentiegevoelige gegevens dan aan het belang dat de verzoeker heeft bij het waardegegeven.
- [naar overzicht](#)
- 140. Vraag** *Op welke manier kan aan de belanghebbende rechtsbescherming worden geboden tegen de weigering om een waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak (bijvoorbeeld vanwege concurrentiegevoelige gegevens) niet te verstrekken?*
- Antwoord** Tegen het niet verstrekken van de gevraagde gegevens bestaat in beginsel geen afzonderlijke rechtsbescherming. De wet voorziet er niet in dat deze weigering een voor bezwaar vatbare beschikking is. De weigering heeft immers geen directe rechtsgevolgen voor de verzoeker.
- Het niet-verstrekken van de gegevens kan wel meegewogen worden in de beoordeling van een bezwaar- en beroepsprocedure tegen de vastgestelde WOZ-waarde.

In de uitspraak op het bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking wordt dan de motivering waarom het opgevraagde waardegegeven niet wordt verstrekt, nader toegelicht. In een eventuele beroepsprocedure tegen de uitspraak op het bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking kan de belastingrechter dan ook de motivering toetsen waarom de gemeente het waardegegeven niet heeft verstrekt.

[naar overzicht](#)

### 10.3. Onderbouwende gegevens aan derden verstrekken

**141. Vraag** *Iemand verzoekt om het taxatieverslag van een pand waarvoor hij niet zelf belanghebbende is. Mag dit taxatieverslag worden verstrekt?*

**Antwoord** Nee, de gemeente mag die onderbouwende gegevens van andere panden niet verstrekken. In artikel 40, tweede lid, van de Wet WOZ is geregeld dat een taxatieverslag van de vastgestelde waarde voor een bepaald object uitsluitend mag worden verstrekt aan de belanghebbende van dit object. Dit geldt voor taxatieverslagen van woningen en van niet-woningen.

In het eigen taxatieverslag wordt opgave gedaan van de bijzondere objectkenmerken van de woningen waarvan de transactiecijfers zijn vermeld. Via het WOZ-waardeloket kan de belanghebbende wel de WOZ-waarden en enkele belangrijke objectkenmerken van andere vergelijkbare woningen bekijken. De belanghebbende wordt daarmee voldoende in staat gesteld de waarde die voor zijn woning is vastgesteld, te controleren.

Ook als een belanghebbende stelt dat hij voor de motivering van zijn bezwaarschrift het taxatieverslag nodig heeft van de verkochte woningen die in het taxatieverslag zijn opgenomen, mag de gemeente het taxatieverslag van de verkochte woningen niet verstrekken.

Bron: Hoge Raad 23 december 2005, nr. 41 172, Belastingblad 2006, p. 232

[naar overzicht](#)

### 10.4. Waardegegevens verstrekken aan afnemers

**142. Vraag** *Wie zijn de afnemers aan wie de WOZ-waarden kunnen worden verstrekt?*

**Antwoord** Afnemers zijn de bestuursorganen die op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd zijn waardegegevens te gebruiken. De gegevens mogen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verkregen.

De gemeenten, de waterschappen en de Belastingdienst zijn in de te onderscheiden heffingswetten bevoegd verklaard om de WOZ-waarden te gebruiken. Zij kunnen de WOZ-waarden gebruiken voor het doel belastingheffing.

Notarissen, het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Bureau ontnemingswetgeving van het Openbaar Ministerie zijn als bestuursorganen aangewezen in het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken. Dit geldt ook voor de Minister voor Wonen en Rijksdienst, Staatsbosbeheer, de huurcommissie en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Voor notarissen is dit doel: de bestrijding van de vastgoedcriminaliteit; voor het Bureau ontnemingswetgeving is het doel zicht krijgen op de waarde van in beslag genomen onroerende zaken; voor het CBS is vaststelling van de belastingcapaciteit voor de uitkering uit het gemeentefonds en voor verdere statistische toepassingen het doel. De Minister voor Wonen en Rijksdienst (thans is het takenpakket van die minister ondergebracht bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) gebruikt de WOZ-waarden voor de beoordeling van verkoopprijzen bij een voorgenomen verkoop van woningen door toegelaten instellingen. Staatsbosbeheer gebruikt de WOZ-waarden bij verkoop van onroerende zaken en vernieuwing van erfpachtrechten. De huurcommissie gebruikt de WOZ-waarden bij de beoordeling van een correcte uitvoering van het woningwaarderingssysteem en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor de analyses van de variabelen voor het energielabel.

In artikel 11 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ zijn derden aangewezen die de WOZ-waarde voor aangewezen doeleinden mogen gebruiken. In dit kader zijn bijvoorbeeld banken en verzekeraars aangewezen, zodat zij financieringsaanvragen voor woningen kunnen toetsen ter voorkoming van hypotheekfraude.

Alle hiervoor genoemde afnemers van WOZ-waarden kunnen de WOZ-gegevens waarvoor men geautoriseerd is, verkrijgen via de Landelijke Voorziening WOZ.

Bron:

Artikel [2](#), [37h](#) en [40a, eerste lid](#), en artikel [40, derde lid](#), van de Wet WOZ

Artikel [10 en 11](#) van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken

[naar overzicht](#)

## 11. TOEPASSING WET OPENBAARHEID VAN BESTUUR

Aan de hand van de vragen in dit hoofdstuk wordt duidelijk in hoeverre de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing is op het opvragen van gegevens die een rol spelen bij de uitvoering van de Wet WOZ. Hierbij blijkt dat de Wet WOZ in veel gevallen leidend is boven de Wob.

**143. Vraag** *Hoe verhouden de bepalingen over de gegevensverstrekking die in de Wet WOZ zijn opgenomen, zich tot de Wet openbaarheid van bestuur (Wob)?*

**Antwoord** De bepalingen in de Wet WOZ over de verstrekking van gegevens zijn een *lex specialis* (bijzondere wet) ten opzichte van de Wob. In dit geval gaan de voorschriften in de Wet WOZ voor op de bepalingen in de Wob. Dit brengt met zich mee dat een verzoek om gegevens in het kader van de Wet WOZ met een beroep op de Wob wordt aangemerkt als een verzoek op basis van bijvoorbeeld artikel 40, tweede lid, of artikel 40b tweede lid, Wet WOZ. De heffingsambtenaar toetst het verzoek daarom eerst aan de Wet WOZ.

Wanneer specifiek gevraagd wordt om andere gegevens dan die bedoeld in de relevante artikelen van de Wet WOZ, kan een aanvullende beoordeling in het kader van de Wob nodig zijn. Ook bij die beoordeling zal de beperkte openbaarheid van de waardegegevens en de privacybescherming in acht genomen worden.

Bron: Raad van State 17 september 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AK4040](#)

[naar overzicht](#)

**144. Vraag** *Kan een beroep op de Wob nog baten wanneer een verzoek om verstrekking van gegevens als bedoeld in artikel 40, eerste lid of tweede lid, Wet WOZ gemotiveerd is afgewezen?*

**Antwoord** Nee. De besluitvorming loopt als volgt. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd besluiten te nemen in het kader van de Wob. Omdat de heffingsambtenaar die toetst aan de Wet WOZ, al eerder tot het oordeel is gekomen dat er grond is om het verzoek te weigeren, kan het college direct een voor bezwaar vatbaar besluit nemen (weigering gegevens te verstrekken) in het kader van de Wob.

Het college kan zijn weigeringsbesluit bijvoorbeeld als volgt formuleren: In het besluit tot afwijzing van uw verzoek van <...> gegevens op grond van artikel 40, eerste lid, van de Wet WOZ is reeds aangegeven waarom de gegevens niet worden verstrekt. Artikel 40 van de Wet WOZ biedt een bijzondere en uitputtende regeling voor het verstrekken van bedoelde gegevens. Uw verzoek op basis van de Wob kan dan niet tot een ander oordeel leiden.

De belanghebbende kan tegen dit weigeringsbesluit bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders en tegen de uitspraak van het college kan hij in beroep gaan bij de bestuursrechter.

Het college moet binnen vier weken beslissen op het Wob-verzoek. Het college kan de beslissing ten hoogste vier weken verdagen en moet de verdaging gemotiveerd meedelen aan de verzoeker.

Bron: [Artikelen 5 en 6 van de Wet openbaarheid van bestuur](#)  
Raad van State 11 augustus 2004, [ECLI:NL:RVS:2004:AQ6645](#)

[naar overzicht](#)

**145. Vraag** *Kan de gemeente in het kader van de Wob aan een belangenvereniging, bijvoorbeeld een buurtvereniging, de waardegegevens verstrekken, als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Wet WOZ?*

**Antwoord** Nee. Het niet mogen verstrekken van waardegegevens op grond van artikel 40 eerste lid, van de Wet WOZ betreft de vastgestelde waarden van niet-woningen, zoals winkelpanden. Verstrekking van gegevens aan belangenorganisaties valt buiten de kaders die de Wet WOZ en jurisprudentie bieden. Het belang van de organisatie om haar achterban te kunnen informeren of het publieke belang van transparantie zijn geen zelfstandige belangen als bedoeld in artikel 40. Dit is uiteraard wel het geval als de belangenvereniging als gemachtigde optreedt.

De belangenvereniging kan de vastgestelde waarden van de *woningen* in de buurt natuurlijk raadplegen via het WOZ-waardeloket. Het door de gemeente verstrekken van de WOZ-waarden van alle woningen in de buurt is op grond van artikel 40b niet toegestaan.

Bron: Raad van State 17 september 2003, [ECLI:NL:RVS:2003:AK4040](#)

[naar overzicht](#)

**146. Vraag** *Moet de gemeente in het kader van een Wob-verzoek het taxatieverslag van een andere woning verstrekken?*

**Antwoord** Nee. De Raad van State heeft bepaald dat er ook in een dergelijk geval geen ruimte bestaat om af te wijken van de voorschriften in artikel 40, tweede lid, van de Wet WOZ.

Bij het besluit tot afwijzing van het verzoek in het kader van de Wob overweegt het college van burgemeester en wethouders dan dat de taxatieverslagen niet worden verstrekt, omdat de Wet WOZ daarvoor een bijzondere en specifieke regeling geeft en dat toetsing aan die regeling ertoe leidt dat de gegevens niet kunnen worden verstrekt.

Bron: Raad van State 11 augustus 2004, [ECLI:NL:RVS:2004:AQ6644](#)

[naar overzicht](#)

**147. Vraag** *Kan de gemeente in het kader van een Wob-verzoek de indeling van de waardegebieden verstrekken?*

**Antwoord** Ja, indien de indeling in waardegebieden is vastgelegd in een document en de lijst met de indeling in waardegebieden geen waardegegevens bevat die tot personen herleidbaar zijn.

Bron: Raad van State 11 augustus 2004, [ECLI:NL:RVS:2004:AQ6645](#)

[naar overzicht](#)

**148. Vraag** *Kan de gemeente gegevens verstrekken over gehanteerde grondprijzen per vierkante meter en prijzen per kubieke of vierkante meter van de woning of van de bijgebouwen?*

**Antwoord** Dit kan uitsluitend wanneer deze gegevens in een document zijn vastgelegd. De systemen die gemeenten gebruiken voor de modelmatige waardebeoordeling bepalen per afzonderlijke woning op basis van een vergelijking met marktgegevens. Hierbij spelen generieke kengetallen per vierkante meter of kubieke meter geen rol. In het algemeen zal er daarom geen document met generieke kengetallen bestaan.



Bij de genoemde vergelijking, worden de woningen onderling vergeleken op basis van primaire objectkenmerken zoals het bouwjaar, de grootte, de grootte van de kavel en de aanwezige bijgebouwen en ook op basis van secundaire objectkenmerken zoals kwaliteit, onderhoud en ligging. Dit heeft tot gevolg dat een door een verschil in ligging of een verschil in kwaliteit de vastgestelde waarde bij de ene woning leidt tot een geheel andere "prijs per vierkante meter" dan bij een andere woning.

[naar overzicht](#)

**149. Vraag** *Moeten grondstaffels worden verstrekt als 'op de zaak betrekking hebbend stuk'?*

**Antwoord** Artikel 40 van de Wet WOZ staat er niet aan in de weg dat de grondstaffels desgevraagd moeten worden verstrekt. De verplichting tot het ter inzage leggen van de op de zaak betrekking hebbende stukken strekt zich niet uit tot informatie die het bestuursorgaan zelf niet kan raadplegen.

Indien een door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces en de belanghebbende de juistheid van de bij dat geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd betwisten, moet het bestuursorgaan zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens.

**Bron:** Hoge Raad 17 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1316](#)

[naar overzicht](#)



## 12. VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

Voor het uitvoeren van de Wet WOZ heeft de gemeente plichten en bevoegdheden. Maar uit de Wet WOZ vloeien ook plichten voort voor de belanghebbenden.

In dit hoofdstuk gaat het eerst om de verplichting van direct betrokken belanghebbenden om informatie te verstrekken over een onroerende zaak (12.1) en over deze zelfde verplichting voor belanghebbende derden (12.2). Gemeenten zijn verplicht zo nodig WOZ-gegevens te verstrekken aan andere gemeenten (12.3) en moeten zorgvuldig handelen als ze woningen (12.4) of niet-woningen (12.5) betreden om de Wet WOZ uit te voeren. Ten slotte zoomt dit hoofdstuk nog in op de positie van de taxateur of andere betrokken medewerkers van de gemeente (12.6) en op de manier waarop ze dienen op te treden (12.7).

### 12.1. Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

**150. Vraag** *Welke verplichtingen gelden voor belanghebbenden bij de waardebeoordeling van een onroerende zaak die zij zelf in eigendom hebben of gebruiken?*

**Antwoord** Voor de belanghebbenden gelden de volgende verplichtingen:

- de gevraagde gegevens en inlichtingen verstrekken;
- desgevraagd inzage verlenen in de boeken, dat wil zeggen de administratie en alle documenten die met het eigendom of gebruik van deze onroerende zaak verband houden; en
- toegang te verlenen tot gebouwen (niet zijnde een woning) en de grond.

Het verlenen van toegang tot de woning is, in verband met de privacybescherming, niet verplicht.

Bron: [Artikel 30 Wet WOZ](#) en [Artikelen 47 en 50 van de AWR](#)  
[Artikel 1 Algemene wet op het binnentreden](#)

[naar overzicht](#)

**151. Vraag** *Geldt er voorwaarden voor het opvragen van informatie bij belanghebbenden?*

**Antwoord** Ja. Bij het opvragen van informatie gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het proportionaliteitsbeginsel. Dit brengt onder meer met zich mee dat de gemeente haar bevoegdheid niet mag misbruiken en dat de inhoud van de vragen ertoe moet strekken het doel te kunnen bereiken, namelijk een correcte waardebeoordeling. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag de gemeente opvragen wat voor de betreffende taak nodig is (doelbinding) en niet meer dan dat (dataminimalisatie).

Als de gemeente inlichtingen vraagt of inlichtingenformulieren verstuurt, moet ze zich rekenschap geven van de administratieve lasten die het verzoek oproept voor de belanghebbende. Steeds moet de gemeente de afweging maken of deze administratieve lasten opwegen tegen het belang van de gegevens en of de gegevens niet ook langs andere weg verkregen kunnen worden. Daarnaast is het goed om de belanghebbende het nut en de noodzaak van zijn gegevensverstrekking helder uit te leggen.

Wanneer de gevraagde inlichtingen essentieel zijn voor de waardebepaling kan de gemeente een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking nemen als bedoeld in artikel 25, derde lid, van de AWR. Hier gelden afzonderlijke voorwaarden voor.

Bron: [Artikel 30 Wet WOZ, jo. artikel 25 van de AWR](#)  
[Algemene Verordening Gegevensbescherming](#)

[naar overzicht](#)

**152. Vraag** *Wat is de strekking van een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking van artikel 25, derde lid, van de AWR en door wie wordt die genomen?*

**Antwoord:** Wanneer de belanghebbende de gevraagde inlichtingen niet geeft en deze essentieel zijn voor de waardebepaling kan de gemeente een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking nemen als bedoeld in artikel 25, derde lid, van de AWR.

De informatiebeschikking wordt genomen door de heffingsambtenaar. De informatiebeschikking biedt de belanghebbende rechtsbescherming tegen de procesrechtelijke gevolgen voor het niet verstrekken van de gevraagde inlichtingen.

Zodra de informatiebeschikking onherroepelijk vaststaat, leidt het niet verstrekken van de gevraagde inlichtingen tot omkering van de bewijslast voor de niet-verstreekte gegevens. Deze omkering van de bewijslast vervalt wanneer de belanghebbende de gevraagde inlichtingen verstrekt. Zonder informatiebeschikking kan geen omkering van de bewijslast plaatsvinden.

Tegen de informatiebeschikking staan rechtsmiddelen open. Als de belanghebbende beroep instelt tegen de uitspraak op zijn bezwaarschrift tegen de informatiebeschikking, kan de rechter deze bevestigen of vernietigen. Afhankelijk of de belastingrechter de informatiebeschikking bevestigt of vernietigt, vindt er al dan niet omkering van de bewijslast plaats.

Als de gemeente de WOZ-waarde bij beschikking vaststelt, voordat de informatiebeschikking onherroepelijk vaststaat, vervalt de informatiebeschikking en kan de omkering van de bewijslast niet meer plaatsvinden.

Bron: Hoge Raad 10 februari 2017, [ECLI:NL:HR:2017:130](#)

[naar overzicht](#)

**153. Vraag** *Moet er in alle gevallen dat de belanghebbende weigert informatie te verstrekken, een informatiebeschikking worden genomen?*

**Antwoord:** Nee. In het licht van goede betrekkingen met informatieplichtigen en het niet juridiseren van de WOZ-uitvoering, is het op grote schaal verzenden van informatiebeschikkingen niet wenselijk. Het verzenden van een informatiebeschikking moet daarom worden beperkt tot die gevallen waarbij voorzienbaar is dat omkering van de bewijslast op zijn plaats is. Hierbij valt te denken aan de situatie dat door belanghebbende geen of geen volledige informatie wordt verstrekt, die nodig is voor het juist vaststellen van de waarde.

Bron: Hoge Raad 10 februari 2017, [ECLI:NL:HR:2017:130](#)

[naar overzicht](#)

- 154. Vraag** *Zijn er sancties wanneer de gevraagde inlichtingen niet worden verstrekt?*
- Antwoord** Ja. Naast de omkering van de bewijslast zoals hiervoor is beschreven, kan niet verstrekken van gevraagde inlichtingen leiden tot een hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de derde categorie. Bij het opzettelijk niet verstrekken van inlichtingen kan deze sanctie worden verhoogd tot een hechtenis van ten hoogste vier jaar of een geldboete van de vierde categorie.
- Bron: [Artikel 30 Wet WOZ](#) jo. [artikel 25, derde lid, onderdeel b en 27e, onderdeel b AWR](#)  
[Artikel 33 Wet WOZ](#) jo. [artikel 23 Wetboek van Strafrecht](#)
- [naar overzicht](#)
- 155. Vraag** *Hoe kan de strafsanctie geëffectueerd worden?*
- Antwoord** De gemeente kan de weigering om gegevens te verstrekken melden bij het Openbaar Ministerie. De officier van justitie kan vervolgens overgaan tot strafrechtelijke vervolging. Of de officier van justitie tot vervolging overgaat, is afhankelijk van de prioriteitstelling van het Openbaar Ministerie.
- [naar overzicht](#)
- 156. Vraag** *Als de gemeente inlichtingen opvraagt, is de gemeente dan verplicht om de inlichtingenformulieren te gebruiken, die zijn vastgesteld bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ?*
- Antwoord** Ja. Wanneer de gemeente inlichtingen vraagt over een onderwerp waarvoor een formulier is vastgesteld, is zij wettelijk verplicht om het betreffende model-inlichtingenformulier te gebruiken. Met deze verplichting worden de administratieve lasten voor het bedrijfsleven beperkt. Ondernemingen met door het land verspreide vestigingen krijgen dan van de verschillende gemeenten steeds hetzelfde inlichtingenformulier.
- Om bijvoorbeeld marktinformatie te krijgen over de huurprijzen van kantoren, winkels en bedrijfsruimten wordt het inlichtingenformulier verhuurgegevens niet-woningen gebruikt.
- Om inlichtingen over gebruikers van bedrijfsverzamelgebouwen te krijgen, wordt gebruik gemaakt van het model-inlichtingenformulier gebruikers niet-woningen. Dit kan ook in digitale vorm.
- Wanneer de gemeente andere inlichtingen wil vragen, dan kan zij eigen formulieren gebruiken of schriftelijk of op andere wijze de vraag aan de belanghebbende stellen. Gemeenten vragen bijvoorbeeld inlichtingen op bij de verkoop van woningen of voor de beoordeling of grond al dan niet valt onder de cultuurgrondvrijstelling.
- Bron: [Toelichting op de wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ van 10 juli 1997](#) (Stcrt. 1997, 132)
- [naar overzicht](#)

## 12.2. Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

**157. Vraag** *Aan welke informatieverplichtingen kunnen derden worden gehouden ten behoeve van de uitvoering van de Wet WOZ?*

**Antwoord** In het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ is limitatief opgesomd wie informatieplichtig zijn voor gegevens die nodig zijn voor de waardebeoordeling en -vaststelling.

Eigenaren en gebruikers van onroerende zaken moeten informatie verstrekken over verkoop- en verhuurtransacties. Deze informatie is niet (alleen) van belang voor de waardebeoordeling van de onroerende zaken waarbij ze zelf belanghebbend zijn, maar ook voor de waardebeoordeling van objecten van anderen. Dit geldt ook voor partijen die namens de eigenaar de onroerende zaak beheren.

Daarnaast zijn ook degene die opdracht geeft voor de bouw van een onroerende zaak en degene die de zaak bouwt (de aannemer) verplicht informatie te verstrekken over bijvoorbeeld de bouwkosten. Ook makelaars zijn verplicht inlichtingen te geven over huur- en kooptransacties.

Degene die een onroerende zaak aanmerkt als landgoed op grond van artikel 2 van de Natuurschoonwet 1928 moet informatie verstrekken ten behoeve van de waardebeoordeling en de waardevaststelling. Het gaat hierbij om de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) die in het kader van de toekenning van de NSW-status beschikt over veel informatie over het object en dus informatie kan verstrekken over de opbouw van het landgoed.

Daarnaast zijn eigenaren, beheerders van onroerende zaken en ook energiebedrijven verplicht inlichtingen te geven over de gebruiker van de onroerende zaak. Deze inlichtingen zijn niet gericht op de waardebeoordeling maar op de waardevaststelling, het ervoor zorgen dat de WOZ-beschikking ook ten aanzien van de juiste persoon verzonden kan worden. Daarom zijn zij (uitsluitend) verplicht de naam-, adres- en woonplaatsgegevens te verstrekken van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Bron: [Uitvoeringsbesluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken](#)

[naar overzicht](#)

**158. Vraag** *Moeten de informatieplichtigen de gegevens en inlichtingen kosteloos verstrekken?*

**Antwoord** Ja, mits de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheid om inlichtingen te vragen binnen de grenzen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur blijft.

Dit houdt in dat van informatieplichtigen niet kan worden gevergd de gevraagde gegevens te verstrekken in een vorm die niet voorhanden is bij de organisatie, zodat zij nog extra inspanningen moet verrichten. Als de gemeente bijzondere eisen stelt aan de manier waarop de informatie moet worden aangeleverd, kan kostenvergoeding op zijn plaats zijn.

Bron: [Uitvoeringsbesluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken](#) (zie ook de toelichting bij dit besluit)

[naar overzicht](#)

**159. Vraag** *Kunnen vragen aan informatieplichtigen ook gesteld worden door medewerkers van het WOZ-datacenter?*

**Antwoord** Ja, een gemeente kan de verantwoordelijkheid voor het opvragen van gegevens voor de waardebeoordeling mandateren aan het WOZ-datacenter.

[naar overzicht](#)

### 12.3. Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten

**160. Vraag** *Is de gemeente verplicht te voldoen aan een verzoek van een andere gemeente om gegevens en inlichtingen te verstrekken?*

**Antwoord** Ja. In artikel 32a van de Wet WOZ is geregeld dat de gemeenten elkaar desgevraagd kosteloos gegevens en inlichtingen verstrekken, die van belang kunnen zijn om de wet uit te voeren. Om deze uitwisseling tussen gemeenten op doelmatige wijze te laten plaatsvinden is door de VNG het WOZ-datacenter opgezet. Via het WOZ-datacenter kunnen gemeenten op een veilige manier gegevens voor de waardebeoordeling met elkaar uitwisselen. Tevens kan op grond van artikel 32a van de Wet WOZ uitwisseling van gegevens plaatsvinden via het WOZ-datacenter.

Bron: [Artikel 32a van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**161. Vraag** *Kan de gemeente de Belastingdienst of een waterschap verzoeken gegevens en inlichtingen te verstrekken?*

**Antwoord** Ja. In artikel 32 van de Wet WOZ is geregeld dat de afnemers aan gemeenten desgevraagd gegevens en inlichtingen mogen verstrekken, die van belang kunnen zijn om de wet uit te voeren. Hiermee wordt dus geregeld dat gegevens die vallen onder de geheimhoudingsverplichting van de Belastingdienst of de waterschappen ook geleverd mogen worden aan gemeenten. Deze gemeenten moeten voldoen aan dezelfde geheimhoudingsverplichtingen. Op grond van deze bepaling kunnen ook gegevens worden verstrekt aan het WOZ-datacenter, dat de VNG beheert. Ook voor de gegevens binnen het WOZ-datacenter geldt immers de geheimhoudingsverplichting.

Bron: [Artikel 32 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

### 12.4. Woningen betreden

**162. Vraag** *Welke afweging is aan de orde bij de vraag hoeveel en welke woningen inpandig worden opgenomen?*

**Antwoord** Een algemeen uitgangspunt bij de uitvoering van de Wet WOZ is een zo groot mogelijke kwaliteit terwijl burgers daarbij zo min mogelijk worden belast.

Bij de betreding van woningen moet de gemeente het proportionaliteitsbeginsel hanteren. Het belang bij het betreden moet in verhouding staan tot het ongemak dat daarmee wordt opgeroepen. Daarom worden bij de behandeling van bezwaren vaak niet alle woningen inpandig opgenomen maar alleen wanneer grieven aan de orde zijn die zich richten op de inpandige kwaliteit van de woning.

Ook bij de marktanalyse kan het nodig zijn om een goed beeld te hebben van de in pandige kwaliteit van de verkochte woning. Als de waarde ook kan worden bepaald zonder medewerking van de bewoner, bijvoorbeeld doordat de onderhoudsstaat uit de verkoopadvertentie of uit de daarbij gebruikte foto's blijkt, volgt uit het proportionaliteitsbeginsel dat dit de voorkeur heeft boven een in pandige opname.

[naar overzicht](#)

**163. Vraag** *Moet de gemeente het bezoek van de taxateur/betrokken medewerker van tevoren aankondigen?*

**Antwoord** De gemeente is daartoe niet wettelijk verplicht, maar het is wel zorgvuldig om dit te doen. Een zorgvuldig optreden helpt om het draagvlak voor de Wet WOZ bij de burgers te vergroten. Een praktisch argument is dat een aankondiging de kans vergroot dat de bewoner aanwezig is om toegang te verlenen en eventuele vragen te beantwoorden.

[naar overzicht](#)

**164. Vraag** *Hoe wordt de privacy van bewoners gewaarborgd als een in pandige opname van een woning van belang is?*

**Antwoord** Formeel wordt dit geregeld door de Algemene wet op het binnentreden. Deze wet waarborgt het zogenoemde huisrecht, dat in de Grondwet is verankerd. Voordat de taxateur/betrokken medewerker naar binnen gaat, moet hij zich altijd legitimeren en het doel medelen waarom hij de woning van binnen wil zien.

Bij de in pandige opname moet de taxateur/betrokken medewerker natuurlijk correct en zorgvuldig optreden. Het is van belang dat er gedragsregels zijn en dat die worden nageleefd. Zowel de taxateur/betrokken medewerker als de gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat het bezoek zorgvuldig verloopt. Dus:

- pleeg geen "overval";
- leg uit wat men wil bekijken en waarom dit nodig is;
- laat belanghebbende van tevoren weten dat de woning in een bepaalde periode zal worden bezocht;
- ga niet naar binnen als er geen volwassenen thuis zijn;
- bied zo nodig aan om op een ander moment terug te komen.

Bron: [Artikel 1, eerste lid, van de Algemene wet op het binnentreden](#)

[naar overzicht](#)

**165. Vraag** *Wat moet er gebeuren wanneer de belanghebbende ernstige bezwaren heeft tegen een in pandige opname of de toegang tot de woning weigert?*

**Antwoord** De taxateur/betrokken medewerker mag in geen geval tegen de wil van de bewoner een woning betreden. De uitzondering dat de burgemeester een machtiging kan geven voor betreden zonder toestemming zal niet worden toegepast voor de uitvoering van de Wet WOZ.



Een taxateur die een woning wil betreden, moet zich eerst afvragen of het nodig is om juist deze woning te betreden. Wanneer de woning wordt bezocht in het kader van de marktanalyse of controle van objectkenmerken kan hij bezien of er een vergelijkbare woning is, waarbij de bewoner geen bezwaar heeft tegen inpandige opname. Ook kan hij bezien of hij met een specifiek voor deze woning opgesteld inlichtingenformulier kan volstaan om tot een correcte waardebeoordeling te komen.

Wanneer de belanghebbende dit formulier weigert in te vullen, kan aan hem een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking als bedoeld in artikel 25, derde lid, van de AWR worden gestuurd. Bij uitblijven van de gevraagde inlichtingen treedt omkering van de bewijslast op, zodra de informatiebeschikking onherroepelijk is.

Bron: [Paragraaf 2 van de Algemene wet op het binnentreden](#)

[naar overzicht](#)

**166. Vraag** *Moet vastgelegd worden dat de bewoner de toegang heeft geweigerd?*

**Antwoord** Ja. Bij een inpandige opname in het kader van bezwaar moet een weigering in elk geval worden vastgelegd. Het kan van belang zijn in het verdere verloop van een procedure. Het is belangrijk de datum en het tijdstip van het bezoek te noteren. Ook kan worden opgenomen dat een inlichtingenformulier is afgegeven met het verzoek dit in te vullen.

Ook bij andere opnames, bijvoorbeeld de opname van een verkocht pand in het kader van de marktanalyse, is het verstandig om een eventuele weigering van toestemming tot binnentreden vast te leggen, met de daarvoor opgegeven redenen.

[naar overzicht](#)

**167. Vraag** *Wat wordt bedoeld met een schriftelijke machtiging om binnen te treden?*

**Antwoord** Dit is een document dat de burgemeester in zeer bijzondere gevallen kan verstrekken, als een betreding geweigerd wordt en die wel noodzakelijk is. Er zijn in het kader van de Wet WOZ geen gevallen denkbaar waarin dit aan de orde komt. Dit kan bijvoorbeeld wel het geval zijn bij een netbeheerder die verplicht is een bewoner zonder contract voor de levering van elektriciteit/gas af te sluiten.

Bron: [Artikel 2 van de Algemene wet op het binnentreden](#)  
Hof 's-Hertogenbosch 2 februari 2016, [ECLI:NL:GHSHE:2016:297](#)

[naar overzicht](#)

**168. Vraag** *Wat is het gevolg voor de bewijslast in een eventuele beroepsprocedure als de belanghebbende bij de waardebeoordeling in de bezwaarfase geen in pandige opname toestaat?*

**Antwoord** Als de belanghebbende geen medewerking heeft verleend aan in pandige opname, kan de rechter meer gewicht toekennen aan de onderbouwing van de gemeente dan aan de argumenten van de belanghebbende. Dit is een gevolg van de vrije bewijsleer.

Als de belanghebbende ook geweigerd heeft gevraagde inlichtingen te verstrekken (bijvoorbeeld het inlichtingenformulier in te vullen) kan de gemeente een informatiebeschikking geven. Wanneer de toegezonden informatiebeschikking onherroepelijk is en de belanghebbende de informatie niet heeft verstrekt, dan wordt de bewijslast volgens de wet omgekeerd.

Bron: [Artikel 25 derde lid en 27e eerste lid van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**169. Vraag** *Moet de gemeente de belanghebbende erop wijzen dat weigering om de taxateur/betrokken medewerker binnen te laten, kan leiden tot een nadeliger positie in een geding voor de rechter?*

**Antwoord** Ja. De gemeente moet de belanghebbende erop wijzen dat het weigeren van de toegang, na het onherroepelijk worden van de informatiebeschikking, ertoe kan leiden dat de rechter van de belanghebbende kan eisen dat hij aantoont dat de gemeente de waarde onjuist heeft vastgesteld.

[naar overzicht](#)

## 12.5. Niet-woningen betreden

**170. Vraag** *Welke afweging is aan de orde bij de vraag hoeveel en welke niet-woningen in pandig worden opgenomen?*

**Antwoord** Een algemeen uitgangspunt bij de uitvoering van de Wet WOZ is een zo groot mogelijke kwaliteit te bereiken terwijl burgers en bedrijven daarbij zo weinig mogelijk worden belast.

Bij de betreding van panden en terreinen moet de gemeente het proportionaliteitsbeginsel hanteren. Het belang bij het betreden moet in verhouding staan tot het ongemak dat daarmee wordt opgeroepen. Omdat het betreden van een niet-woning een minder grote inbreuk vormt op de privacy, is het betreden van een niet-woning eerder proportioneel dan bij een woning.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen kan de objectafbakening vaak alleen ter plaatse worden beoordeeld en is toegang tot het pand of het terrein nodig.

Ook bij de marktanalyse worden verkochte of verhuurde pand betreden, wanneer voor de marktanalyse een goed beeld nodig is van de in pandige kwaliteit van het object of de mate waarin het object is onderhouden.

[naar overzicht](#)

**171. Vraag** *Is een gebruiker van een niet-woning verplicht om de taxateur/betrokken medewerker toegang te verlenen in zijn pand of op zijn terrein?*

**Antwoord** Ja. Het weigeren van toegang op grond van het zogenoemde huisrecht geldt alleen voor woningen en niet voor andere gebouwen.

Bron: [Artikel 30 Wet WOZ](#) jo. [artikel 50 AWR](#)

[naar overzicht](#)

**172. Vraag** *Moet de gemeente om de toegang in een niet-woning vragen?*

**Antwoord** Ja, ongevraagd naar binnen gaan bij een niet-woning is niet behoorlijk.

Bron: [Artikel 30 Wet WOZ](#) jo. [artikel 50 AWR](#)

[naar overzicht](#)

**173. Vraag** *Welke tijden gelden voor het betreden van een niet-woning?*

**Antwoord** Een niet-woning kan worden betreden tussen acht uur 's morgens en zes uur 's avonds en niet op zaterdag, zon- en feestdagen. In overleg met belanghebbende kan hiervan worden afgeweken.

Eventueel kan het bezoek ook op andere tijden plaatsvinden wanneer het pand op de voor het bezoek gestelde uren in gebruik is, bijvoorbeeld bij cafés en andere horecagelegenheden.

Bron: [Artikel 50, tweede en derde lid, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

## 12.6. Positie taxateur en andere betrokken medewerkers

**174. Vraag** *Aan welke formaliteiten moet worden gedacht voordat de (externe) taxateur/medewerker in de gemeente zijn werk gaat doen?*

**Antwoord** In de regel wijst het college bij een aanwijzingsbesluit de heffingsambtenaar aan als persoon ten aanzien van wie belanghebbende de verplichting hebben om gegevens en inlichtingen te verstrekken of toegang tot gebouwen te verlenen.

De heffingsambtenaar kan zijn bevoegdheden op het terrein van het inwinnen van inlichtingen en het bezoeken van panden mandateren aan (externe) taxateurs/medewerkers. De heffingsambtenaar voorziet die taxateurs/medewerkers van een legitimatiebewijs van zijn organisatie.

De heffingsambtenaar kan deze taken ook mandateren aan een andere organisatie, zoals het WOZ-Datacenter.

[naar overzicht](#)

**175. Vraag** *Op welke manier kan een taxateur aantonen dat hij voldoet aan de eisen voor taxatie-technische kennis?*

**Antwoord** In de Waarderingsinstructie staan de vakbekwaamheidseisen alleen inhoudelijk beschreven. De Wet WOZ stelt de gemeenten uitdrukkelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de waardebeoordeling en voor de uitvoering van de waardevaststelling. Dit betekent dat de gemeenten verantwoordelijk zijn om voldoende vakbekwame medewerkers in te zetten om de verschillende soorten werkzaamheden uit te voeren.

Om te beoordelen of een taxateur voldoet aan deze eisen, kan gekeken worden of hij ingeschreven is in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) met een inschrijving in de WOZ-kamer.

Per 1 januari 2019 zijn er –naast examens voor WOZ-taxateur woningen en WOZ-taxateur niet-woningen– ook examens gericht op de andere werkzaamheden in het kader van de WOZ-uitvoering, zoals WOZ-medewerker, WOZ-gegevensbeheerder, WOZ-juridisch specialist, en WOZ-coördinator interne beheersing.

Bron: [Waarderingsinstructie, hoofdstuk 6](#)

[naar overzicht](#)

**176. Vraag** *Geldt de geheimhoudingsverplichting ook voor de taxateur/andere betrokken medewerkers?*

**Antwoord** Ja. De geheimhoudingsverplichting geldt voor iedereen die door een bestuursorgaan wordt betrokken bij de uitvoering van zijn taak en daarbij de beschikking krijgt over gegevens waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden.

Bron: [Artikel 2:5 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**177. Vraag** *Is het wenselijk dat de betrokken medewerker ten overstaan van de gemeente verklaart dat hij het vertrouwelijke karakter van de gegevens en inlichtingen kent en zich zal houden aan de verplichting tot geheimhouding?*

**Antwoord:** Ja, omdat de gemeente verantwoordelijk is de gegevens te beheren en de privacy te beschermen. Door voor de aanvang van de werkzaamheden een dergelijke verklaring af te leggen op het gemeentehuis, wordt de medewerker zich er ook beter van bewust dat er vertrouwelijke aspecten kleven aan de uitvoering van de Wet WOZ. Het afleggen van de verklaring kan dan gevolgd worden door het verstrekken door de gemeente van een legitimatiebewijs aan de medewerker.

Als een externe taxateur ook taxaties verricht op eigen titel of voor andere organisaties, kan de gemeente contractuele maatregelen treffen om te voorkomen dat belangen worden vermengd. Dit laatste volgt overigens ook direct uit artikel 3 lid 7 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

Bron: [Artikel 3, zevende lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**178. Vraag** *Geldt het klachtrecht zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ook voor klachten over een externe betrokken medewerker?*

**Antwoord** Ja. Een externe betrokken medewerker werkt onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Een gedraging van een persoon werkzaam onder verantwoordelijkheid van de gemeente, wordt volgens de Awb aangemerkt als een gedraging van de gemeente.

Bron: [Artikel 9:2 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**179. Vraag** *Kunnen makelaars die zijn gecontracteerd voor de uitvoering van de Wet WOZ ook gegevens en inlichtingen inwinnen bij collega-makelaars?*

**Antwoord** Nee. Om belangenverstremming te voorkomen, moet het college erop toezien dat de taxateurs die tevens makelaar zijn, geen inlichtingen inwinnen namens de gemeente.

Bron: [Artikel 3, zevende lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken](#)

[naar overzicht](#)

## 12.7. Optreden taxateur of andere betrokken medewerkers

**180. Vraag** *Is het college van burgemeester en wethouders of de dienstverlener ook verantwoordelijk voor het optreden van personen die werken voor de dienstverlener in de gemeente?*

**Antwoord** Ja. Het college van burgemeester en wethouders is eindverantwoordelijk, voor alle werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van de Wet WOZ. Het college is daarom ook verantwoordelijk voor de manier waarop de taxateur/betrokken medewerker binnen de gemeente opereert.

Indien de uitvoerende werkzaamheden zijn ondergebracht in een gemeenschappelijke regeling die tevens openbaar lichaam is, kan uit die regeling blijken dat het bestuur van het samenwerkingsverband verantwoordelijk is.

Bron: [Artikel 9:2 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**181. Vraag** *Moet de gemeente klachten over gedragingen van een taxateur/betrokken medewerker behandelen?*

**Antwoord** Ja. Dit vloeit voort uit het feit dat het college van burgemeester en wethouders (of het bestuur van een samenwerkingsverband) verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Wet WOZ.

Op grond van artikel 9:1 van de Awb moeten de gemeenten klachten over gedragingen van het bestuursorgaan en over personen die bij het bestuursorgaan werken, in behandeling nemen. Dit geldt ook voor medewerkers van dienstverleners die voor de gemeente werken.

Bron: [Artikel 9:2 van de Awb](#).

[naar overzicht](#)

## 12.8. Privacywetgeving en de WOZ

182. **Vraag** *Wat is de invloed van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op het verwerken van gegevens in het kader van de WOZ-uitvoering?*

**Antwoord** Artikel 6 van de AVG schrijft voor dat voor het verwerken van persoonsgegevens een grondslag vereist is. Een verwerking in de WOZ-uitvoering is alleen rechtmatig indien deze noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van openbaar gezag (bij wet geregeld taak; publieke taak) die aan de WOZ-uitvoerder is opgedragen. Zo zijn de gegevens over eigenaren en gebruikers bijvoorbeeld nodig om de objectafbakening juist vast te stellen.

De facto is de invloed van de AVG beperkt voor de WOZ-uitvoering omdat de Wet WOZ de wettelijke basis biedt voor de gegevensverwerking en de Algemene wet bestuursrecht reeds de geheimhouding voor WOZ-medewerkers regelt.

Bron: [Artikel 6 lid 1 onder e van de AVG](#)

[naar overzicht](#)

## 13. BEZWAARPROCEDURE

Als een belanghebbende het niet eens is met een WOZ-beschikking van de gemeente, stelt de wet hem (onder bepaalde voorwaarden) in de gelegenheid om hier een bezwaarschrift tegen in te dienen. De meeste gemeenten stellen belanghebbenden ook in de gelegenheid om op informele wijze contact te hebben over de vastgestelde waarde. Dit hoofdstuk gaat echter primair over de procedures voor het indienen en afhandelen van formele bezwaarschriften.

Eerst gaat het in dit hoofdstuk in het algemeen over de kaders van die mogelijkheid (13.1) en over de ontvangstbevestiging die de gemeente stuurt na ontvangst van een bezwaarschrift (13.2). Een belanghebbende kan ook een ander machtigen om bezwaar te maken (13.3) en een derde belanghebbende kan ook zelf een bezwaarschrift indienen (13.4). De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is belangrijk (13.5) en wat er moet gebeuren met bezwaarschriften die zijn ingediend buiten deze termijn (13.6)? Er geldt een motiveringseis voor bezwaren die de belanghebbende maakt (13.7). Ten slotte is het bijzondere situaties mogelijk om de bezwaarfase over te slaan en rechtstreeks in beroep te gaan bij de betrokken rechtbank (13.8).

### 13.1. Algemeen

**183. Vraag** *Bij welk orgaan moet een belanghebbende een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking indienen?*

**Antwoord** Bij de heffingsambtenaar. Dit is de gemeenteambtenaar die is belast met de heffing van gemeentelijke belastingen. Op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen staat vermeld aan wie het bezwaarschrift gericht moet worden. Dit kan bijvoorbeeld ook een ambtenaar van een samenwerkingsverband zijn of de heffingsambtenaar van een andere gemeente, wanneer gemeenten samenwerken bij de heffing van belastingen.

Bron: [Artikel 6:4, eerste lid, van de Awb](#) jo. [artikel 22, eerste lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**184. Vraag** *Kan de belanghebbende ook mondeling of telefonisch bezwaar maken?*

**Antwoord** Veel gemeenten bieden belanghebbenden de mogelijkheid om langs informele weg hun bezwaar kenbaar te maken. Wanneer hierbij blijkt dat er een fout gemaakt is, kan de gemeente deze fout herstellen zonder dat formeel bezwaar hoeft te worden gemaakt.

Een formeel bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend. Schriftelijk kan ook zijn via daartoe opengesteld elektronisch verkeer zoals e-mail of een contactformulier.

[naar overzicht](#)

**185. Vraag** *Kan het doelmatig zijn om een belanghebbende die telefonisch reageert op de WOZ-beschikking die hem is toegestuurd, uit te nodigen voor een gesprek?*

**Antwoord** Ja, met een (telefoon)gesprek kunnen in veel gevallen aanvullende informatie worden verstrekt of vragen worden beantwoord. Dit kan ertoe leiden dat een belanghebbende de vastgestelde waarde accepteert.

[naar overzicht](#)

**186. Vraag** *Kan de belanghebbende een bezwaarschrift mondeling intrekken?*

**Antwoord** De hoofdregel is dat een schriftelijk ingediend bezwaar, schriftelijk wordt ingetrokken. In afwijking daarop kan het bezwaarschrift tijdens een hoorzitting of een in pandige opname mondeling worden ingetrokken. In het verslag van de hoorzitting wordt dan wel schriftelijk vastgelegd dat het bezwaar wordt ingetrokken. Ook de intrekking van het bezwaar tijdens een in pandige opname, wordt schriftelijk aan belanghebbende bevestigd. Het verdient aanbeveling het hoorzittingsverslag of schriftelijke bevestiging te laten ondertekenen door de indiener van het bezwaarschrift.

Bron: [Artikel 6:21 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**187. Vraag** *Kan de belanghebbende ook bezwaar maken tegen het taxatieverslag?*

**Antwoord** Nee, dat is niet mogelijk. Het taxatieverslag vormt de onderbouwing van de WOZ-waarde die bij voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking wordt vastgesteld. Alleen tegen die beschikking kan bezwaar gemaakt worden.

[naar overzicht](#)

**188. Vraag** *Wanneer de WOZ-waarde in het taxatieverslag is opgebouwd uit onderdelen, kan de belanghebbende dan bezwaar maken tegen de waarde van de afzonderlijke onderdelen?*

**Antwoord** Nee, dat is niet mogelijk. De waardebepaling van de elementen kan niet afzonderlijk op juistheid worden getoetst. Dit kan alleen met het oogmerk om de eindwaarde te veranderen. Zaken als de getaxeerde vervangingswaarde van een onderdeel of het afschrijvingspercentage zijn slechts hulp- en controlemiddelen bij de bepaling van de totale WOZ-waarde.

Bron: Hoge Raad 23 december 2005, nr. 41172, Belastingblad 2006, p. 232

[naar overzicht](#)

**189. Vraag** *Hoe moet worden omgegaan met een bezwaarschrift tegen een te lage WOZ-waarde?*

**Antwoord** Een belanghebbende kan zowel bezwaar maken met de motivering dat de WOZ-waarde te laag is als met de motivering dat de waarde te hoog is. In beide gevallen moet de gemeente het bezwaar in behandeling nemen en primair beoordelen of de WOZ-waarde correct is vastgesteld of dat de door de belanghebbende aangedragen motivering leidt tot een ander oordeel over de juistheid van de WOZ-waarde.

Bron: [Artikel 29 Wet WOZ](#)  
*Kamerstukken II 33 462*, nr. 3, [MvT bij de Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet WOZ](#)  
Hoge Raad 20 oktober 2017, [ECLI:NL:HR:2017:2656](#)

[naar overzicht](#)



### 13.2. Ontvangstbevestiging

**190. Vraag** *Moet de gemeente de belanghebbende een ontvangstbevestiging sturen nadat het bezwaarschrift bij de gemeente is binnengekomen?*

**Antwoord** Ja. Het is zorgvuldig om deze binnen tien werkdagen te versturen. Deze termijn staat niet in de wet. Een ontvangstbevestiging sturen is niet nodig wanneer binnen die termijn uitspraak wordt gedaan.

Bij een langs elektronische weg ingediend bezwaar, wordt de ontvangst van het bezwaar ook elektronisch bevestigd.

Bron: [Artikel 6:14 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**191. Vraag** *Aan welke eisen moet de ontvangstbevestiging voldoen?*

**Antwoord** De wet geeft geen voorschriften. Het is zorgvuldig wanneer de gemeente in de ontvangstbevestiging aangeeft dat zij ernaar streeft binnen <...> weken uitspraak te doen. Door voorlichting te geven over het verdere verloop van de procedure en de termijn, kunnen vragen worden voorkomen.

In geval van meerdere WOZ-objecten, is het zorgvuldig om een aanduiding van het object waarop het bezwaar betrekking heeft, in de ontvangstbevestiging te vermelden.

In het geval van een pro-forma bezwaar of een bezwaar dat niet aan alle formele vereisten voldoet, kan de belanghebbende in de ontvangstbevestiging meteen ook verzocht worden om het bezwaar te motiveren of een ander verzuim te herstellen.

[naar overzicht](#)

### 13.3. Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen

**192. Vraag** *Kan een ander dan de belanghebbenden bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?*

**Antwoord** Ja, mits hij gemachtigd is om namens een belanghebbende bezwaar te maken. Als niet uit het bezwaarschrift blijkt dat de indiener gemachtigd is, verdient het aanbeveling om een schriftelijke machtiging te vragen.

Bron: [Artikel 2:1](#), eerste en tweede lid, en [artikel 6:17](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**193. Vraag** *Kan de gemeente van de indiener van een bezwaarschrift die aangeeft als gemachtigde op te treden, verlangen dat hij een schriftelijke machtiging overlegt?*

**Antwoord** Ja. Wanneer de gemeente eraan twijfelt of de belanghebbende de persoon gemachtigd heeft, kan ze van deze persoon een schriftelijke machtiging verlangen. Het is echter niet verplicht om een machtiging te vragen als het voor de gemeente duidelijk is dat de persoon voor de belanghebbende als gemachtigde optreedt.

Bron: [Artikel 2:1, tweede lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**194. Vraag** *Hoe moet de gemeente handelen als de indiener van het bezwaarschrift geen machtiging laat zien?*

**Antwoord** Als de "gemachtigde" na herhaald verzoek geen machtiging kan tonen, kan de gemeente het bezwaar niet-ontvankelijk verklaren.

Bron: [Artikel 6:5 en 6:6 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

#### **13.4. Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen**

**195. Vraag** *Kunnen er ook anderen zijn, die als belanghebbende het recht hebben om bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking?*

**Antwoord** Ja. Op basis van artikel [26a AWR](#) kan een rechtsmiddel mede worden ingesteld door degene van wie inkomens- of vermogensbestanddelen zijn begrepen in het voorwerp van de belasting waarop de belastingaanslag of de voor bezwaar vatbare beschikking betrekking heeft. Onder omstandigheden kan bijvoorbeeld de echtgenoot van degene tot wie de WOZ-beschikking is gericht zelf bezwaar maken tegen die beschikking.

Daarnaast kan een medebelanghebbende om een eigen voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking vragen en vervolgens tegen de waarde op die beschikking bezwaar maken.

Bron: Hof Arnhem-Leeuwarden 20 september 2017, [ECLI:NL:GHARL:2017:8259](#)  
[Artikel 28 van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

### 13.5. Termijn indienen bezwaarschrift

**196. Vraag** *Op welke dag gaat de termijn in waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend en wat is de laatste dag van die termijn?*

**Antwoord** *Aanvang bezwaartermijn*

De termijn om een bezwaarschrift in te dienen, bedraagt zes weken. Hoofregel is dat de termijn begint op de dag na de dag waarop de beschikking is gedagtekend.

Voorbeeld A: dagtekening van de beschikking op maandag betekent dat de termijn op dinsdag begint.

Het is goed gebruik de beschikking eerder te versturen dan op de datum van dagtekening. Ligt de dagtekening onverhoopt vóór de dag waarop de beschikking bekend is gemaakt, dan begint de termijn pas te lopen op de dag na de bekendmaking. De bekendmaking blijkt bijvoorbeeld uit de ontvangstdatum in de berichtenbox op MijnOverheid of een poststempel op de verzendenvolp. Een bezwaarschrift kan worden ingediend vóór de dagtekening, maar niet voor het moment waarop de WOZ-beschikking is vastgesteld.

Voorbeeld B: dagtekening van de beschikking op maandag, verzending op woensdag, dan begint de termijn op donderdag.

Voorbeeld C: De waarde staat op het WOZ-waardeloket op maandag en de dagtekening van de beschikking en bekendmaking daarvan op MijnOverheid is op donderdag. Het bezwaar wordt op maandag ingediend. De belanghebbende mocht redelijkerwijs aannemen dat de beschikking is genomen.

*Einde bezwaartermijn*

Vaker van belang voor de ontvankelijkheid is de dag waarop de termijn eindigt. Voor het einde van de termijn geldt het volgende.

In voorbeeld A ligt de dagtekening op maandag, valt de aanvangstermijn op dinsdag en eindigt de termijn na zes weken op maandag aan het eind van de dag.

In voorbeeld B ligt de dagtekening op maandag, maar wordt de beschikking op woensdag verstuurd. Daardoor valt de aanvangstermijn op donderdag en eindigt de termijn zes weken later op woensdag aan het eind van de dag.

Hierbij moet wel in acht worden genomen dat de bezwaartermijn verlengd wordt als de **laatste** dag van die termijn valt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag of op een dag die bij koninklijk besluit daarmee gelijkgesteld is. De termijn wordt dan verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

Een bezwaarschrift is ook tijdig ingediend als de indiener het bezwaarschrift voor het einde van de termijn bij de post heeft bezorgd, en het bezwaarschrift niet later dan een week na afloop van de termijn ontvangen is door de gemeente. De indiener moet aannemelijk maken dat hij het bezwaar tijdig per post heeft bezorgd.

Voor voorbeeld A betekent dit dat het bezwaarschrift dat per post wordt verstuurd, uiterlijk ter post moet zijn bezorgd op maandag zes weken na de aanvangstermijn en uiterlijk ontvangen moet zijn de maandag de week daarna.

In voorbeeld B moet het bezwaarschrift op de woensdag zes weken na de aanvangstermijn, ter post zijn bezorgd en uiterlijk de woensdag de week daarna ontvangen zijn.

[naar overzicht](#)

**197. Vraag** *Hoe kan de gemeente beoordelen of een bezwaarschrift tijdig is ingediend?*

**Antwoord** Als tijdstip waarop een elektronisch bericht door een bestuursorgaan is ontvangen, geldt het tijdstip waarop het bericht zijn systeem voor gegevensverwerking heeft bereikt.

De gemeente kan uit het poststempel op de envelop waarmee een schriftelijk bezwaarschrift is ingediend een conclusie trekken over de tijdigheid van het ingediende bezwaarschrift. De datum waarop het bezwaar ter post is bezorgd, blijkt echter niet onomstotelijk uit het poststempel. De datum van terpostbezorging kan bijvoorbeeld op vrijdag (nog binnen de termijn) liggen, terwijl op de envelop het poststempel staat van de daaropvolgende maandag.

In een moeilijk te beoordelen situatie verdient het in onze ogen aanbeveling om de belanghebbende het voordeel van de twijfel te geven. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is wel een zaak van openbare orde. De rechter zal dus in het kader van een eventuele beroepsprocedure alsnog kunnen toetsen of belanghebbende zijn bezwaar binnen de termijn is ingediend. Dit kan betekenen dat de rechter oordeelt dat het bezwaar te laat is ingediend, terwijl de gemeente eerder het bezwaar wel inhoudelijk heeft behandeld.

Bron: [Artikel 22j](#) van de AWR jo. [2:17](#), [6:7](#), [6:8](#), [6:9](#), [6:10](#) van de Awb  
[Artikel 1](#) van de Algemene termijnenwet  
Hoge Raad 10 augustus 2001, [ECLI:NL:HR:2001:AB6596](#)  
Hoge Raad 17 juni 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AT7649](#)  
Hoge Raad 3 oktober 2008, [ECLI:NL:HR:2008:BF3797](#)  
*Kamerstukken II* 2001/02, 28483, nr. 3, p. 7, [MvT bij het Wetsvoorstel Elektronisch bestuurlijk verkeer](#)

[naar overzicht](#)

### 13.6. Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

**198. Vraag** *Wat wordt bedoeld met "verschoonbaar verzuim"?*

**Antwoord** De hoofdregel is dat een bezwaarschrift binnen zes weken na ontvangst van de WOZ-beschikking moet zijn ingediend. Een bezwaar is niet-ontvankelijk wanneer het buiten deze termijn is ingediend.

In uitzonderlijke situaties wordt een bezwaarschrift dat buiten deze termijn is ingediend, toch in behandeling genomen. Dit gebeurt wanneer het de belanghebbende niet kan worden aangerekend, dat hij zijn bezwaarschrift te laat heeft ingediend. In de gevallen dat de belanghebbende aannemelijk maakt dat het hem niet aangerekend kan worden, wordt gesproken over een *verschoonbaar verzuim*. De indiener van het bezwaar of beroep moet de redenen aandragen voor het indienen van het bezwaar buiten de termijn.

Bron: [Artikel 6:11 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**199. Vraag** *Wanneer is sprake van een verschoonbaar verzuim indien de belanghebbende zijn bezwaarschrift buiten de termijn heeft ingediend?*

**Antwoord** Er is sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding (verschoonbaar verzuim) in die gevallen waarin de belanghebbende redelijkerwijs niet in staat was tijdig bezwaar te maken. De reden om bezwaar in te stellen, moet zich voor het einde van de bezwaartermijn voordoen. Een reden die pas na het einde van de bezwaartermijn opkomt, kan er niet toe leiden dat met een beroep op "verschoonbaar verzuim" alsnog een bezwaar kan worden ingediend.

De jurisprudentie over de vraag of *redelijkerwijs niet geoordeeld kan worden dat de indiener in verzuim is*, is erg casuïstisch. Als belanghebbende al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem mocht worden verwacht, wordt het bezwaar gewoon behandeld.

Hiertoe moet de vraag beantwoord worden of de belanghebbende niet tijdig van zijn rechtsmiddelen gebruik heeft kunnen maken door bijzondere omstandigheden die hem persoonlijk treffen. Bijvoorbeeld als de belanghebbende door een ernstig ongeval enige tijd is uitgeschakeld of wanneer zijn geestestoestand dusdanig is, dat hij niet in staat kan worden geacht zijn belangen voldoende te behartigen. Ook een ziekte die zich geopenbaard heeft tegen het einde van de bezwaartermijn, kan in sommige gevallen grond opleveren om een te laat verzonden bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de overschrijding van de termijn het gevolg is van een onjuiste vermelding op de WOZ-beschikking/het aanslagbiljet van het adres waar bezwaar kan worden ingediend (bijvoorbeeld een onjuist e-mailadres), deze overschrijding "verschoonbaar" is. Vakantie en verblijf in het buitenland leveren in het algemeen geen grond op voor verschoonbaar verzuim.

Ook wanneer er geen sprake is van "verschoonbaar" verzuim en het bezwaar dus niet-ontvankelijk wordt verklaard, moet de gemeente het bezwaarschrift inhoudelijk beoordelen en mogelijk op basis hiervan de WOZ-waarde ambtshalve aanpassen.

Bron: Hoge Raad 3 februari 1999, [ECLI:NL:GHARN:2012:BW7248](#) (buitenland)  
Hoge Raad 2 april 2005, [ECLI:NL:HR:2004:AO6955](#) ([ondeugdelijke voorlichting](#))  
Hoge Raad 28 april 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AW4062](#) (nieuwe wetgeving)  
Hoge Raad 11 juni 2006, [ECLI:NL:HR:2004:AP1368](#) (later ontdekte betonrot)  
Hof Leeuwarden 29 juni 2007, [ECLI:NL:GHLEE:2007:BA8641](#) (poststempel)  
Hof 's-Hertogenbosch 6 augustus 2010 [ECLI:NL:GHSHE:2010:BP1925](#) (gedetineerd)  
Hof Arnhem 30 augustus 2011, [ECLI:NL:GHARN:2011:BS1145](#) (verblijf buitenland)  
Rb. Noord-Nederland 30 oktober 2018, [ECLI:NL:RBNHO:2018:8722](#) (verlaging WOZ-waarde na bezwaar door andere belanghebbende)

[naar overzicht](#)

**200. Vraag** *De beschikking blijkt niet te zijn verstuurd naar het juiste adres van belanghebbende, terwijl het juiste adres wel bekend was. De beschikking is ook niet via een digitaal kanaal bekendgemaakt. Wanneer vangt de termijn voor het indienen van bezwaar aan?*

**Antwoord** Indien een WOZ-beschikking of aanslag niet op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt, vangt de bezwaartermijn pas aan op de dag waarop de belanghebbende het aanslagbiljet onder ogen heeft gekregen dan wel op de dag waarop het aanslagbiljet of een kopie daarvan na doorzending of herhaalde toezending door de belanghebbende is ontvangen op zijn actuele adres.

De juiste wijze van bekendmaking vindt plaats door toezending aan het adres waar hij staat ingeschreven in de Basisregistratie personen of het Handelsregister.

Bron: Hoge Raad 15 april 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AT3985](#) (actueel adres)

[naar overzicht](#)

**201. Vraag** *Wat moet de gemeente in de uitspraak vermelden als de termijnoverschrijding verschoonbaar is?*

**Antwoord** De uitspraak kan als volgt worden geformuleerd:

"Ik heb uw bezwaarschrift van <datum> ontvangen op <ontvangstdatum>. U hebt het bezwaar niet binnen de door de wet gestelde termijn ingediend. U hebt daarvoor een reden opgegeven, die ik overtuigend vind. Daarom verklaar ik uw bezwaarschrift ontvankelijk. Dit wil zeggen dat ik uw bezwaarschrift in behandeling neem."

De overweging dat het bezwaar te laat is ingediend en dat sprake is van verschoonbaar verzuim, is nodig omdat de rechter in een eventuele beroepsprocedure toetst of het bezwaar binnen de gestelde termijn is ingediend.

[naar overzicht](#)

**202. Vraag** *Wat moet de gemeente doen als het bezwaarschrift buiten de termijn is ingediend, het verzuim niet verschoonbaar is en de waarde niet te hoog is?*

**Antwoord** Dan moet de gemeente het bezwaar niet-ontvankelijk verklaren. Zijn er ook geen redenen om ambtshalve aan de bezwaren tegemoet te komen, dan blijft de waarde ongewijzigd. De uitspraak kan dan bijvoorbeeld luiden:

"Ik heb uw bezwaarschrift van <datum> ontvangen op <ontvangstdatum>. U hebt het bezwaar niet binnen de door de wet gestelde termijn ingediend. U hebt ook geen omstandigheden naar voren gebracht die tot het oordeel leiden dat er sprake is van 'verschoonbaar verzuim'. Ik verklaar uw bezwaarschrift daarom niet-ontvankelijk. Dit wil zeggen dat ik uw brief niet als bezwaar in behandeling neem."

Ik heb uw WOZ-waarde overigens wel ambtshalve getoetst, maar mij is na vergelijking met vergelijkbare verkopen en op basis van de door u beschreven grieven, niet gebleken dat de waarde te hoog is vastgesteld. U kunt binnen zes weken na dagtekening van deze uitspraak, beroep instellen bij de rechtbank. Dit beroep betreft dan uitsluitend de niet-ontvankelijkheid van uw bezwaar."

Het is ook mogelijk om aan de uitspraak aanvullende overwegingen, over bijvoorbeeld de gebruikte verkoopcijfers of een weerlegging van de grieven, toe te voegen.

[naar overzicht](#)

**203. Vraag** *Wat moet de gemeente doen als het bezwaar na het verstrijken van de termijn is ingediend, het verzuim niet verschoonbaar is, maar wel gebleken is dat de waarde meer dan 20% te hoog is vastgesteld.*

**Antwoord** Dan moet de gemeente het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaren. De waarde wordt in dit geval wel ambtshalve verminderd. De uitspraak kan dan luiden:

"Ik heb uw bezwaarschrift van <datum> ontvangen op <ontvangstdatum>. U hebt het bezwaar niet binnen de door de wet gestelde termijn ingediend. U hebt ook geen omstandigheden naar voren gebracht die tot het oordeel leiden dat er sprake is van verschoonbaar verzuim. Uw bezwaar is daarom niet-ontvankelijk. Dit wil zeggen dat ik uw brief niet als bezwaar in behandeling neem.

Ik heb uw WOZ-waarde wel ambtshalve getoetst en daarbij is gebleken dat de waarde te hoog was vastgesteld. Ik heb de waarde vastgesteld op <...>. U kunt binnen zes weken na dagtekening van deze uitspraak beroep instellen bij de rechtbank. Dit beroep betreft uitsluitend de niet-ontvankelijkheid van uw bezwaar."

[naar overzicht](#)

**204. Vraag** *Wat moet de gemeente doen als het bezwaarschrift buiten de termijn is ingediend, het verzuim niet verschoonbaar is, de waarde te hoog is vastgesteld, maar de drempel van 20% die geldt voor ambtshalve vermindering niet is overschreden?*

**Antwoord** In dit geval moet de gemeente het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaren. Blijkt uit het niet-ontvankelijke bezwaarschrift dat sprake is van onjuistheden in de objectkenmerken, die hebben geleid tot de te hoge waarde, dan moet de administratie worden aangepast. Het is dan zorgvuldig om in de uitspraak dat het bezwaar niet-ontvankelijk is bijvoorbeeld het volgende op te nemen:

"Ik heb uw bezwaar van <datum> ontvangen op <ontvangstdatum>. U hebt het bezwaar niet binnen de door de wet gestelde termijn ingediend en geen omstandigheden naar voren gebracht die tot het oordeel leiden dat er sprake is van 'verschoonbaar verzuim'. Uw bezwaar is daarom niet-ontvankelijk. Dit wil zeggen dat we uw brief niet als bezwaar in behandeling nemen.

Ik heb uw bezwaarschrift overigens wel ambtshalve getoetst. Daarbij is gebleken dat de door u gesignaleerde onjuistheden in de objectkenmerken niet een zodanige invloed hebben gehad op de getaxeerde waarde dat er sprake kan zijn van een ambtshalve vermindering van de WOZ-waarde.

We hebben de gesignaleerde onjuistheden in de gemeentelijke administratie gecorrigeerd. Ik bied u onze verontschuldiging aan voor het feit dat de gegevens van uw pand niet correct zijn geweest."

Bron: [Artikel 6:6](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

### 13.7. Motiveringseis voor bezwaarschriften

205. **Vraag** *Wat is een pro-forma bezwaarschrift?*

**Antwoord** Een pro-forma bezwaarschrift is een bezwaarschrift tot behoud van rechten. Het stelt de belanghebbende die het bezwaarschrift niet binnen de wettelijke termijn kan motiveren, in staat om het bezwaarschrift wel binnen die termijn in te dienen en later de gronden aan te vullen met gebruikmaking van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bron: [Artikel 6:6](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

206. **Vraag** *Hoe moet de gemeente een pro-forma bezwaarschrift behandelen?*

**Antwoord** De gemeente verzoekt de indiener van een pro-formabezwaarschrift om het bezwaar binnen een bepaalde termijn te motiveren, dat wil zeggen de gronden aan te vullen. De termijn die wordt gesteld, moet redelijk zijn. De redelijkheid van de termijn kan bijvoorbeeld afhangen van hoe complex de materie is die bij de waardebeoordeling in het geding is.

De Waarderingskamer vindt een termijn van zes weken in het algemeen een redelijke termijn. Het Besluit fiscaal bestuursrecht gaat uit van een termijn van vier weken en vervolgens twee extra weken na rappellering.

De gemeente vermeldt in het verzoek om een bezwaar nader te motiveren, dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk zal worden verklaard als de motivering niet binnen de gestelde termijn is ingediend. Wanneer er dan (ook na rappel) geen motivering wordt gegeven, verklaart de gemeente het bezwaar niet-ontvankelijk. Wel wordt het bezwaar (ambtshalve) beoordeeld.

Een (pro forma) bezwaarschrift waarin wordt aangegeven dat belanghebbende de waarde te hoog dan wel te laag vindt, wordt overigens geacht voldoende te zijn gemotiveerd.

Bron: [Besluit fiscaal bestuursrecht](#), Stcrt. 2017, 1209

[Artikel 6:6](#) van de Awb

Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2001, [ECLI:NL:GHSHE:2001:AB0458](#)

[naar overzicht](#)

207. **Vraag** *Kan de termijn die een belanghebbende heeft gekregen om de gronden van een pro-formabezwaarschrift aan te vullen, worden verlengd?*

**Antwoord** Ja. De Awb geeft ruimte voor verlenging. Voor woningen lijkt twee weken redelijk. Voor niet-woningen wordt in beginsel vier weken aangehouden, maar men kan rekening houden met hoe complex de materie is, die bij de waardebeoordeling in het geding is.

Bron: [Artikel 8 Besluit fiscaal bestuursrecht](#), Stcrt. 2017, 1209

[naar overzicht](#)



**208. Vraag** *Moet de gemeente de belanghebbende een rappel sturen als de belanghebbende de motivering niet binnen de gestelde termijn heeft ingediend?*

**Antwoord** Ja. Het Besluit fiscaal bestuursrecht gaat uit van een rappel na verstrijken van de termijn van vier weken, met daarbij een extra termijn van twee weken. Dit is in lijn met vaste jurisprudentie.

Wanneer er (ook na rappel) geen motivering wordt gegeven, verklaart de gemeente het bezwaar niet-ontvankelijk. Wel wordt het bezwaar (ambtshalve) beoordeeld.

Een (pro forma) bezwaarschrift waarin wordt aangegeven dat belanghebbende de waarde te hoog dan wel te laag vindt, wordt overigens geacht voldoende te zijn gemotiveerd. Na afloop van de rappeltermijn, kan de gemeente het bezwaar in dat geval inhoudelijk afhandelen.

Bron: Hof 's-Hertogenbosch 13 februari 2001, [ECLI:NL:GHSHE:2001:AB0458](#)

[naar overzicht](#)

**209. Vraag** *Geldt de 20%-drempel ook binnen de bezwaartermijn?*

**Antwoord** Nee, de drempel van 20% voor ambtshalve vermindering zoals opgenomen in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ, geldt pas als de beschikking onherroepelijk vaststaat.

Bron: [Artikel 2](#) van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ

[naar overzicht](#)

**210. Vraag** *Hoe moet de gemeente omgaan met een bezwaarschrift waarin alleen is opgenomen dat de waarde te hoog is vastgesteld?*

**Antwoord** Dit geldt als een gemotiveerd bezwaarschrift en het bezwaar moet op reguliere wijze worden behandeld. Bij dit soort bezwaarschriften kan het direct contact opnemen met de belanghebbende van belang zijn. De belanghebbende wordt op die manier in de gelegenheid worden gesteld zijn visie te motiveren en de gemeente kan van de gelegenheid gebruik maken om de vastgestelde waarde toe te lichten.

Bron: Hoge Raad 29 september 1999, [ECLI:NL:HR:1999:AA2907](#)

[naar overzicht](#)

### 13.8. Bezwaarfase overslaan

**211. Vraag** *Kan de belanghebbende rechtstreeks beroep instellen tegen de WOZ-beschikking?*

**Antwoord** De hoofdregel van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is dat eerst bezwaar wordt gemaakt. Voor de WOZ-beschikking/aanslagbiljet gemeentelijke belastingen wordt dit bezwaar ingediend bij de heffingsambtenaar.

Voor bijzondere situaties biedt de Awb de mogelijkheid om rechtstreeks beroep in te stellen. De belanghebbende doet dit door in zijn inhoudelijk gemotiveerde bezwaarschrift de heffingsambtenaar te verzoeken in te stemmen met een rechtstreeks beroep.

Bron: [Artikel 7:1a](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**212. Vraag** *Wanneer kan de gemeente instemmen met een verzoek om rechtstreeks beroep in te stellen?*

**Antwoord** De gemeente kan instemmen met een verzoek om de bezwaarfase over te slaan als de zaak zich daarvoor leent. Dit kan alleen aan de orde zijn, wanneer een heroverweging door de gemeente geen toegevoegde waarde meer kan hebben. Naar verwachting zal de gemeente slechts in zeer bijzondere gevallen aan een dergelijk verzoek tegemoet kunnen komen.

Dit zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren als de gemeente en de belanghebbende in de voorbereidende fase (vooroverleg) al zo veel standpunten hebben uitgewisseld, dat een bezwaarprocedure geen toegevoegde waarde meer heeft.

De wet bepaalt dat rechtstreeks beroep niet mogelijk is wanneer:

- het bezwaar gericht is tegen het niet tijdig nemen van het besluit;
- tegen het besluit een ander bezwaarschrift gericht is, waarin eenzelfde verzoek ontbreekt, tenzij dat bezwaarschrift kennelijk niet-ontvankelijk is. Daarvan is bijvoorbeeld sprake in het geval de mede-eigenaar op de voet van artikel 26a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) een bezwaar heeft ingediend en daarin niet verzocht heeft om rechtstreeks beroep.

Bron: [Artikel 7:1a](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**213. Vraag** *Wat moet de gemeente doen wanneer zij instemt met het verzoek om rechtstreeks beroep?*

**Antwoord** De gemeente stuurt het bezwaarschrift direct door naar de bevoegde rechtbank, onder vermelding van de datum van ontvangst van het bezwaarschrift door de gemeente.

De gemeente deelt dit aan de belanghebbende mede. Ook wanneer de gemeente besluit niet in te stemmen met het verzoek, dan deelt zij dit aan de belanghebbende mede en behandelt het bezwaarschrift inhoudelijk.

Bron: [Artikel 7:1a](#), vijfde en zesde lid, van de Awb

[naar overzicht](#)

## 14. BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN

De behandeling van bezwaarschriften moet voldoen aan wettelijke eisen en aan principes van zorgvuldigheid en goed bestuur.

Soms zal bij de behandeling van een bezwaar het object (opnieuw) (in pandig) worden bezocht (14.1). Een bezwaarprocedure kan gemakkelijker verlopen als de belanghebbende gehoord wordt en soms is dit horen ook verplicht. Het horen kan ook bijdragen aan een meer informele wijze van afhandelen van bezwaren (14.2). De gemeente kan proberen om met belanghebbende een compromis te sluiten in de bezwaarfase (14.3). Daarnaast gaat dit hoofdstuk in op massaal ingediende bezwaarschriften (14.4) en collectief ingediende bezwaarschriften (14.5). De behandeling van een bezwaar waarin de belanghebbende een gemachtigde heeft, kent een aantal aandachtspunten (14.6). Ten slotte moet gelijkheidsbeginsel in acht worden genomen (14.7).

### 14.1. Bezoeken van het object in bezwaarfase

- 214. Vraag** *Is in de bezwaarfase een opname ter plaatse of een in pandige opname nodig?*
- Antwoord** Voor het antwoord op deze vraag kan geen algemeen geldende richtlijn worden gegeven, want dit hangt af van de aard van het bezwaar. Wanneer in het bezwaar bijvoorbeeld argumenten worden ingebracht over het onderhoud van het object of over gebreken die niet bekend waren bij de oorspronkelijke taxatie, zal een opname van het object nodig zijn.
- Wanneer in het bezwaarschrift argumenten worden aangevoerd over bijvoorbeeld de waardevermindering ten opzichte van de vorige waardepeildatum, dan zal een opname ter plaatse veelal niet nodig zijn.
- Ook kan het belang van direct contact met de belanghebbende worden meegewogen bij het besluit om het object al dan niet ter plaatse op te nemen. Een luisterend oor bieden en persoonlijke uitleg geven, kan een belangrijke bijdrage leveren aan de acceptatie door belanghebbende. Dit laatste kan mogelijk ook op andere wijze worden bereikt, bijvoorbeeld door de belanghebbende uit te nodigen bij de gemeente en hem te laten zien welke informatie de gemeente heeft gebruikt bij de waardebepaling.
- [naar overzicht](#)
- 215. Vraag** *Als de belanghebbende in het bezwaar aanvoert dat de op het taxatieverslag vermelde verkoopprijzen de vastgestelde waarde niet onderbouwen, is dan een opname ter plaatse (beoordeling vanaf de openbare weg) of in pandige opname (beoordeling binnen) nodig?*
- Antwoord** Nee. Een dergelijk bezwaar kan de gemeente afdoen op basis van de aanwezige (markt)informatie. Wel kan het geven van een persoonlijke toelichting op de gebruikte onderbouwing en verklaring van de onderlinge verschillen een bijdrage leveren aan de acceptatie van de vastgestelde WOZ-waarde. Deze persoonlijke toelichting kan op diverse manieren worden gegeven.
- Als de belanghebbende in zijn bezwaarschrift objectkenmerken van het eigen object of van de objecten die ter vergelijking worden vermeld, noemt die afwijken van de bij de gemeente bekende gegevens, dan moet de juistheid van de kenmerken worden vastgesteld. Hiervoor kan opname ter plaatse of een in pandige opname van het object of van de vermelde andere objecten nodig zijn.

[naar overzicht](#)

## 14.2. De belanghebbende horen

**216. Vraag** *Moet een gemeente de belanghebbende die bezwaar maakt altijd horen?*

**Antwoord** Nee, horen is in het belastingrecht alleen verplicht als de belanghebbende erom verzoekt.

Ook als de belanghebbende erom verzoekt, kan de gemeente soms afzien van horen. Artikel 7:3 van de Awb noemt drie gevallen:

- het bezwaar is kennelijk niet-ontvankelijk;
- het bezwaar is kennelijk ongegrond;
- aan het bezwaar wordt geheel tegemoetgekomen.

Als een belanghebbende heeft verzocht om te worden gehoord en dit niet is gebeurd, moet de gemeente in de uitspraak gemotiveerd aangeven waarom van het horen is afgezien.

Als de rechter tot het oordeel komt dat de belanghebbende in de bezwaarprocedure ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld om te worden gehoord, kan dit voor de rechter een grond zijn om de uitspraak te vernietigen. Hij moet de zaak terugverwijzen naar de gemeente om de belanghebbende alsnog te horen (in enkele gevallen waarin de rechter toch zelf voorzag, is men teruggefloten door de Hoge Raad).

Het verzoek om een toelichting te geven op wat in het bezwaarschrift is aangevoerd, moet worden aangemerkt als een verzoek om te worden gehoord.

Ook als de belanghebbende niet expliciet verzoekt om gehoord te worden, kan een direct gesprek een toegevoegde waarde hebben bij de zorgvuldige behandeling van het bezwaar. Een luisterend oor bieden en persoonlijke uitleg geven, kan een belangrijke bijdrage leveren aan de acceptatie door belanghebbende. Dit kan ook bijdragen aan een meer informeel contact tussen belanghebbende en de gemeente waarbij wederzijds meer informatie kan worden uitgewisseld en men gemakkelijker kan komen tot een voor beide partijen geaccepteerde waarde.

Bron: [Artikel 25](#), eerste lid, van de AWR  
Artikelen [7:3](#) en [8:72](#), vierde lid, van de Awb  
Gerechtshof 's-Gravenhage 28 april 2009, [ECLI:NL:GHSGR:2009:BI4874](#)  
Hoge Raad 29 januari 2016, [ECLI:NL:HR:2016:114](#).

[naar overzicht](#)

**217. Vraag** *Moet een gemeente andere belanghebbenden die een beschikking hebben ontvangen, betrekken in de procedure?*

**Antwoord** De Hoge Raad oordeelde in een geschil over de WOZ-waarde dat een derde-belanghebbende (in dit geval de verhuurder) ook in de cassatieprocedure als derde partij kan deelnemen, ondanks dat artikel 29 AWR bepaalt dat artikel 8:26 Awb niet van overeenkomstige toepassing is op het beroep in cassatie.

In lijn met dit arrest schrijft de beleidslijn tegengesteld belang bij WOZ-bezwaren van de Waarderingskamer voor, dat andere belanghebbenden onder voorwaarden in de bezwaarprocedure betrokken moeten worden. Dit is alleen in geval van een voorgenomen wijziging van de waarde waardoor een andere belanghebbende rechtstreeks in zijn belang kan worden geraakt, en indien verwacht wordt dat die ander een tegengesteld belang heeft bij de uitkomst.

Bron: Hoge Raad 13 september 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1315](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang bij WOZ-bezwaren](#)

[naar overzicht](#)

**218. Vraag** *Wat is de bedoeling van het horen?*

**Antwoord** Het horen is erop gericht om de belanghebbende in de gelegenheid te stellen zijn bezwaren nader uiteen te zetten. De gemeente kan tevens kort motiveren hoe zij tot de waarde is gekomen.

[naar overzicht](#)

**219. Vraag** *Wie kan de belanghebbende horen?*

**Antwoord** De hoofdregel is dat de heffingsambtenaar de hoorzitting uitvoert.

De heffingsambtenaar kan een derde machtigen om te horen. Wanneer de heffingsambtenaar niet zelf de WOZ-beschikking heeft genomen, maar de bevoegdheid daartoe heeft gemandateerd aan een ondergeschikte (of een andere derde), dan geldt de regel van de Awb dat de belanghebbende niet wordt gehoord door die gemandateerde.

Het verdient in elk geval aanbeveling om degene die de waardebepaling heeft uitgevoerd, bij het horen te betrekken, omdat deze goed op de hoogte is van de feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de WOZ-waarde. Tijdens het horen kan deze medewerker toelichting geven op de door de gemeente gebruikte gegevens, de gebruikte methodiek voor waardebeoordeling en de vergelijking met andere onroerende zaken. Ook kan men direct bespreken of de door de belanghebbende aangedragen grieven mogelijk kunnen leiden tot een herziene vaststelling van de waarde. Een meer informeel gesprek kan bijdragen aan de acceptatie van de (mogelijk herziene) vastgestelde waarde.

Bron: [Artikel 7:5 van de Awb](#)  
[Artikel 25, tweede lid, van de AWR](#)  
Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 15 april 2005, [ECLI:NL:GHSHE:2005:AT6390](#)

[naar overzicht](#)

**220. Vraag** *Kan de betrokken medewerker bij zijn bezoek aan de indiener van een bezwaarschrift voor een opname ter plaatse, de belanghebbende ook formeel horen?*

**Antwoord** Ja. Als hij daartoe gemachtigd is, kan de betrokken medewerker die de belanghebbende in het kader van de opname ter plaatse bezoekt, de belanghebbende ook horen.

Bij het bezoek kan dan aan belanghebbende gevraagd worden of hij ermee instemt dat hij tijdens het bezoek ook wordt gehoord. Dit moet concreet en helder aan de orde worden gesteld, waarbij hem ook wordt meegedeeld dat hij een verslag van het horen krijgt toegestuurd, als hij instemt. Op dit verslag kan hij binnen een te stellen termijn nog reageren. Als hij in zijn reactie aangeeft toch nog prijs te stellen op een hoorzitting, moet de gemeente daaraan tegemoetkomen.

De belanghebbende kan bij het bezoek ook zelf expliciet aangeven geen prijs meer te stellen op een hoorzitting. Het is zorgvuldig dit schriftelijk aan de belanghebbende te bevestigen voordat uitspraak wordt gedaan. In de uitspraak moet dan worden opgenomen dat deze procedure is gevolgd.

Andersom geldt er ook geen verplichting om de hoorzitting tegelijkertijd met de inpandige opname te laten plaatsvinden.

Ook wanneer de gemeente een inpandige opname van de woning niet nodig acht, kan men de belanghebbende voorstellen het horen te doen in zijn of haar woning. Het horen in het kader van de (bestuursrechtelijke) bezwaarprocedure kan alleen met toestemming van de bewoner in diens woning plaatsvinden.

Bron: Hof Arnhem Leeuwarden 22 september 2015, [ECLI:NL:GHARL:2015:7134](#)  
Hof Arnhem Leeuwarden 6 februari 2018, [ECLI:NL:GHARL:2018:1138](#)

[naar overzicht](#)

**221. Vraag** *De belanghebbende die in zijn bezwaarschrift heeft aangegeven dat hij wil worden gehoord, verklaart bij het bezoek van de betrokken medewerker dat hij zijn bezwaarschrift intrekt. Is er dan aan de vereisten voldaan?*

**Antwoord** Ja, op voorwaarde dat de belanghebbende het bezwaarschrift schriftelijk intrekt. Het kan daarom doelmatig zijn als de betrokken medewerker een intrekingsformulier bij zich heeft om de belanghebbende de mogelijkheid te bieden zijn schriftelijke intrekingsverklaring te ondertekenen als de uitleg van de betrokken medewerker voor hem bevredigend is.

Met het intrekken van het bezwaar is voldaan aan de vereiste voor het horen en is tevens de gehele bezwaarprocedure afgerond.

Bron: [Artikel 6:21 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**222. Vraag** *Kan de gemeente het horen per telefoon doen?*

**Antwoord** Ja. De heffingsambtenaar dient gehoor te geven aan de uitdrukkelijke en met redenen omklede wens van de belanghebbende om telefonisch te worden gehoord, tenzij zwaarder wegende belangen aan de zijde van het bestuursorgaan zich hiertegen verzetten.

Daarnaast kan ook de gemeente het initiatief nemen voor het telefonisch horen. In dat telefoongesprek kan aan belanghebbende gevraagd worden of hij ermee instemt dat er alleen telefonisch contact is. Als de belanghebbende hiermee instemt, is het zorgvuldig in de uitspraak op te nemen dat deze procedure is gevolgd. Als de belanghebbende niet instemt, moet de gemeente de belanghebbende alsnog uitnodigen voor een hoorzitting.

Tijdens de parlementaire behandeling is opgemerkt dat niet wordt voldaan aan de minimumeisen die in artikel 7:2 van de Awb aan het horen worden gesteld, indien de belanghebbende uitsluitend de gelegenheid wordt geboden telefonisch te worden gehoord.

Bron: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 2 februari 2016, [ECLI:NL:GHARL:2016:640](#)  
*Kamerstukken II* 1990-91, 21 221, nr. 5, punt 2.195  
[Besluit Fiscaal Bestuursrecht](#), *Stcr.* 2016, 9680

[naar overzicht](#)

**223. Vraag** *Moet er van het horen een verslag worden gemaakt?*

**Antwoord** Ja. Het verslag moet kort de onderwerpen en de standpunten van de gemeente en de belanghebbende weergeven.

Bron: [Artikel 7:7 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**224. Vraag** *Moet de gemeente aan de belanghebbende een verslag sturen van het horen?*

**Antwoord** Hiertoe bestaat geen wettelijke verplichting. In het verkeer tussen de gemeente en de burgers is dit echter wel zorgvuldig. Het verslag kan worden meegestuurd met de uitspraak op het bezwaarschrift of kan in de uitspraak worden opgenomen.

[naar overzicht](#)

**225. Vraag** *Wat gebeurt er met een eventuele reactie van de belanghebbende op het verslag?*

**Antwoord** Een eventuele reactie van belanghebbende wordt in het dossier gevoegd. Het verslag hoeft niet te worden aangepast.

[naar overzicht](#)

**226. Vraag:** *Hoe komt een afspraak tot een hoorzitting tot stand?*

**Antwoord** De gemeente kan een datum en tijdstip voor een hoorzitting melden aan de belanghebbende of zijn gemachtigde. Het heeft de voorkeur om bij een individuele belanghebbende meerdere mogelijke data te noemen.

Van een professionele gemachtigde mag eerder worden verwacht dat deze beschikbaar is op de door de gemeente aangegeven datum.

[naar overzicht](#)

**227. Vraag** *Hoe vaak moet de belanghebbende of gemachtigde in de gelegenheid worden gesteld te worden gehoord?*

**Antwoord** De belanghebbende, of de gemachtigde daarvan, moet in ieder geval twee keer in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Bij verhindering van de eerste datum, wordt een tweede uitnodiging verstuurd. Als na de tweede uitnodiging van de hoorzitting geen gebruik wordt gemaakt, is geen sprake van schending van de hoorplicht.

In de tweede uitnodiging voor een gemachtigde kan worden opgenomen dat zal worden overgegaan tot het doen van een uitspraak, wanneer de gemachtigde zich opnieuw afmeldt voor de hoorzitting dan wel niet verschijnt.

Van een professionele vertegenwoordiger mag eerder worden verwacht dat hij in de gelegenheid is om naar de hoorzitting te komen, dan van een belanghebbende die zelf bezwaar maakt. Het is zorgvuldig om bij die individuele belanghebbende een keer extra (telefonisch) contact op te nemen om tot een afspraak te komen.

Als ondanks de meerdere pogingen, de hoorzitting niet heeft plaatsgevonden, wordt het verloop van het komen tot een afspraak vermeld in de uitspraak op bezwaar.

Bron: Hof Arnhem-Leeuwarden 2 februari 2016, [ECLI:NL:GHARL:2016:640](#)  
Hof Amsterdam 26 april 2018, [ECLI:NL:GHAMS:2018:1419](#)

[naar overzicht](#)

### 14.3. Compromis sluiten in de bezwaarfase

**228. Vraag** *Is het mogelijk om een compromis te sluiten in de bezwaarfase?*

**Antwoord** Ja, mits de overeengekomen WOZ-waarde in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Wet WOZ. Het bezwaar kan dan worden ingetrokken.

De hiertoe gemandateerde betrokken medewerker kan tijdens de afhandeling bijvoorbeeld tijdens zijn bezoek aan de belanghebbende een andere WOZ-waarde voorstellen gebaseerd op zijn bevindingen. Hij kan de belanghebbende dan verzoeken om in te stemmen met deze waarde door middel van een schriftelijke intrekking van het bezwaarschrift.

[naar overzicht](#)

### 14.4. Massaal ingediende bezwaarschriften

**229. Vraag** *Is er een speciale regeling voor de behandeling van massaal ingediende bezwaarschriften?*

**Antwoord** Ja. Deze regeling is opgenomen in artikel 25a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR). De regeling is bestemd om een rechterlijke beslissing te krijgen wanneer een groot aantal bezwaren is gericht op een beslissing over dezelfde rechtsvraag. Het college van burgemeester en wethouders is bij deze regeling bevoegd verklaard om een dergelijk groot aantal bezwaren aan te wijzen als een massaal bezwaar.

Bron: [Artikel 25a van de AWR](#)

[naar overzicht](#)



**230. Vraag** *Is de regeling voor massaal bezwaar die is opgenomen in artikel 25a van de AWR, ook van belang voor massale bezwaarschriften tegen de waarde die bij de WOZ-beschikking is vastgesteld?*

**Antwoord** In de meeste gevallen niet. Een bezwaar tegen de hoogte van de vastgestelde waarde is feitelijk van aard en dus niet gericht op een beslissing over een rechtsvraag. Dit zou alleen anders kunnen zijn als het bezwaarschrift betrekking heeft op de uitleg van een wettelijk begrip.

[naar overzicht](#)

#### 14.5. Collectief ingediende bezwaarschriften

**231. Vraag** *In het kader van de WOZ wordt wel gesproken over collectief ingediende bezwaarschriften. Wat wordt daaronder verstaan?*

**Antwoord** Van collectief ingediende bezwaarschriften is sprake als bijvoorbeeld de leden van een vereniging van eigenaren gelijklopende bezwaarschriften indienen voor de woningen in een complex. Ook andere verenigingen of groepen zoals winkeliersverenigingen, kunnen collectief bezwaarschriften indienen.

[naar overzicht](#)

**232. Vraag** *Kunnen de belanghebbenden bij een collectieve actie volstaan met één bezwaarschrift?*

**Antwoord** Nee, alle belanghebbenden moeten een afzonderlijk bezwaarschrift indienen. Zij kunnen daarbij gebruikmaken van dezelfde tekst. Verder moet worden voldaan aan de eisen die gesteld worden aan een bezwaarschrift in artikel 6:5 Awb.

[naar overzicht](#)

**233. Vraag** *Hoe kan de gemeente collectief ingediende bezwaarschriften praktisch afhandelen?*

**Antwoord** De gemeente dient individueel uitspraak te doen. Deze individuele uitspraken kunnen niet (met toepassing van artikel 25, vierde lid, van de AWR) in één geschrift vervat worden.

Als de collectieve bezwaarschriften zijn ingediend door een gemachtigde, moet de gemeente eventuele besprekingen over het bezwaarschrift voeren met deze gemachtigde. Wanneer in de bezwaarfase geen overeenstemming is bereikt en de gemachtigde of een van de belanghebbenden aangeeft dat beroep zal worden ingesteld, kan de gemeente (de gemachtigde van) de belanghebbenden verzoeken ermee in te stemmen dat één zaak aan de rechter wordt voorgelegd, terwijl uitspraak op de bezwaarschriften in de andere zaken wordt aangehouden met de toezegging dat de rechterlijke uitspraak tot in hoogste instantie zal worden gevolgd, ook voor de andere zaken.

[naar overzicht](#)

**234. Vraag** *Is "samenhangende zaken" hetzelfde als collectief ingediende bezwaren?*

**Antwoord** Nee. Samenhangende zaken zijn door een of meer belanghebbenden gemaakte bezwaren of ingestelde beroepen, die door het bestuursorgaan of de bestuursrechter gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig worden behandeld, waarin rechtsbijstand wordt verleend door dezelfde persoon en van wie de werkzaamheden in elk van de zaken nagenoeg identiek kunnen zijn. Het begrip samenhangende zaken is vooral van belang om te bepalen wat een redelijke tegemoetkoming is in de kosten voor de bezwaarprocedure.

In de jurisprudentie tot nu toe stelt de rechter hoge eisen aan de mate van samenhang. In nagenoeg alle situaties komt de rechter tot het oordeel dat elke bezwaar (beroep) afzonderlijk beoordeeld moet worden en dat bij eventuele proceskostenvergoeding dus per bezwaar of beroep de punten voor de kostenvergoeding bepaald moeten worden.

Bron: [Besluit proceskosten bestuursrecht](#)  
Hof Amsterdam 5 april 2016, [ECLI:NL:GHAMS:2016:1580](#)

[naar overzicht](#)

#### 14.6. Betekenis van het gelijkheidsbeginsel

**235. Vraag** *In het bezwaarschrift wordt gesteld dat sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel. Wanneer kan daar sprake van zijn?*

**Antwoord** Schending van het gelijkheidsbeginsel kan aan de orde zijn als de wet niet juist is toegepast, bijvoorbeeld als de waarde van een woning niet gesteld is op de marktwaarde. Van schending van het gelijkheidsbeginsel kan sprake zijn indien

- de heffingsambtenaar een begunstigend beleid voert;
- ten aanzien van een (groep) belastingplichtige(n) sprake is van een oogmerk tot begunstiging; of
- de zogenoemde meerderheidsregel wordt geschonden.

Voor toepassing van de meerderheidsregel dient een vergelijking te worden gemaakt met objecten die identiek zijn, in die zin dat de verschillen verwaarloosbaar zijn. Een beroep op de meerderheidsregel moet worden ondersteund met de stelling dat minstens twee met de woning vergelijkbare objecten lager zijn gewaardeerd.

Bron: Hof Amsterdam 23 mei 2019, [ECLI:NL:GHAMS:2019:1979](#)  
Hoge Raad 8 juli 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AT8942](#)  
Hoge Raad 6 oktober 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY9489](#)

[naar overzicht](#)

**236. Vraag** *Wanneer kan begunstigend beleid leiden tot schending van het gelijkheidsbeginsel?*

**Antwoord** In het kader van de WOZ-uitvoering kan geen sprake zijn van (begunstigend) beleid omdat het gaat om zo goed mogelijk objectief inschatten van de marktwaarde. De gemeente heeft daarbij geen beleidsvrijheid.

Wel is van belang dat de conclusies die de gemeente heeft getrokken uit de marktanalyse consequent worden toegepast. Wanneer bij een bepaalde onroerende zaak dit ten onrechte niet is gedaan en dit ten nadele van de belanghebbende is, kan dit leiden tot schending van het gelijkheidsbeginsel.

[naar overzicht](#)

**237. Vraag** *Hoe kan de belanghebbende stellen dat de meerderheidsregel van toepassing is?*

**Antwoord** De meerderheidsregel is van toepassing als de gemeente een fout heeft gemaakt in de meerderheid van de gevallen die vergelijkbaar zijn met het geval van de belanghebbende. Om dit aan te tonen, moet de belanghebbende bijvoorbeeld aannemelijk maken dat:

- de waarden van de gelijke woningen waarvan de verkoopcijfers en de WOZ-waarde op het taxatieverslag zijn vermeld, te laag zijn vastgesteld;
- de waarde van ten minste nog enkele gelijke woningen die getoond worden op het WOZ-waardeloket te laag is vastgesteld; en
- de waarde van de onderhavige woning in vergelijking met de genoemde te laag gewaardeerde woningen, te hoog is gewaardeerd.

Bij de meerderheidsregel dient een vergelijking te worden gemaakt met woningen die identiek zijn, in die zin dat de verschillen met de eigen woning verwaarloosbaar zijn.

Bron: Hof Amsterdam 23 mei 2019, [ECLI:NL:GHAMS:2019:1979](#)  
Hoge Raad 8 juli 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AT8942](#)  
Hoge Raad 6 oktober 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY9489](#)

[naar overzicht](#)

**238. Vraag** *Wat moet de heffingsambtenaar in kunnen brengen als de belanghebbende stelt dat de meerderheidsregel van toepassing is?*

**Antwoord** De heffingsambtenaar moet daartegen kunnen inbrengen dat de groep woningen die sterk vergelijkbaar is met de woning van de belanghebbende die juist gewaardeerd is, groter is dan de groep die volgens de belanghebbende te laag getaxeerd is. Hij kan daarbij gebruikmaken van alle sterk vergelijkbare woningen binnen het gebied van de gemeente.

Bron: Hoge Raad 6 oktober 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY9489](#)

[naar overzicht](#)

**239. Vraag** *Kan een schrijf- of tikfout ertoe leiden dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden?*

**Antwoord** Nee. Er is bij een schrijf- of tikfout geen sprake van begunstigend beleid. Bij een tikfout gaat het om een redelijkerwijs kenbare fout. Voor de toepassing van de meerderheidsregel zijn schrijf- of tikfouten uitgezonderd. Deze tellen dus niet mee als moet worden vastgesteld of de gemeente heeft voldaan aan de meerderheidsregel.

[naar overzicht](#)

## 15. UITSPRAAK DOEN OP BEZWAAR

Dit hoofdstuk gaat over de uitspraken op bezwaar. Wie is bevoegd om uitspraak te doen, waar moeten uitspraken aan voldoen (15.1) en binnen welke termijn moeten uitspraken gedaan worden (15.2)? Waar moet de inhoud van een uitspraak op een bezwaarschrift aan voldoen (15.3)?

### 15.1. Algemeen

**240. Vraag** *Wie is bevoegd om uitspraak te doen op een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking?*

**Antwoord** De heffingsambtenaar, dit is de gemeenteambtenaar belast met de heffing van gemeentelijke belastingen, die door het college is aangewezen, is bevoegd uitspraak op bezwaar te doen. In de procedure van bezwaar wordt een beschikking heroverwogen door het orgaan dat bevoegd is om de beschikkingen te nemen.

Dit kan ook een ambtenaar van een samenwerkingsverband zijn of de heffingsambtenaar van een andere gemeente, wanneer gemeenten samenwerken bij de heffing van belastingen.

Bron: [Artikel 30 van de Wet WOZ](#) jo. [artikel 7:10 van de Awb](#)  
[Artikel 232 van de Gemeentewet](#)  
Hoge Raad 30 januari 2004, [ECLI:NL:HR:2004:AI0753](#)

[naar overzicht](#)

**241. Vraag** *De heffingsambtenaar heeft de bevoegdheid om beschikkingen te nemen aan een ondergeschikte gemandateerd. Kan dit mandaat ook de bevoegdheid inhouden om uitspraak te doen op bezwaar?*

**Antwoord** Nee. De aangewezen heffingsambtenaar heeft zelf de bevoegdheid om uitspraak te doen. Deze bevoegdheid kan hij mandateren, maar dit mag niet aan dezelfde persoon aan wie de bevoegdheid voor het nemen van de WOZ-beschikking is gemandateerd.

Bron: [Artikel 10:3, derde lid](#), van de Awb

[naar overzicht](#)

**242. Vraag** *Kan een ander in opdracht van de heffingsambtenaar de uitspraak op bezwaar ondertekenen?*

**Antwoord** Ja, als daartoe een ondertekeningbesluit is genomen. De uitspraak op bezwaar wordt dan ondertekend in opdracht van de heffingsambtenaar. Uit de uitspraak moet wel blijken dat deze uitspraak is gedaan door de heffingsambtenaar zelf. Er is dus een verschil tussen een ondertekeningbesluit en een mandaatbesluit.

Bron: Hoge Raad 16 oktober 2009, nr. 08/03786, [ECLI:NL:HR:2009:BK0271](#)

[naar overzicht](#)

- 243. Vraag** *De belanghebbende maakt bezwaar tegen zowel de WOZ-beschikking (waarde) als de OZB-aanslag, terwijl de beschikking en de aanslag op hetzelfde aanslagbiljet bekend zijn gemaakt. Hoe moet de gemeente hiermee omgaan?*
- Antwoord** De gemeente moet in één geschrift uitspraak doen. Ook wanneer de belanghebbende in twee geschriften bezwaar heeft ingediend.
- Bron: [Artikel 30, vierde lid, van de Wet WOZ](#)  
Rechtbank Breda 24 januari 2006, nr. AWB 05/3213, [ECLI:NL:RBBRE:2006:AV3399](#)  
[naar overzicht](#)
- 244. Vraag** *Door omstandigheden staat de WOZ-beschikking niet op één geschrift met de OZB-aanslag. Er is in twee geschriften bezwaar ingediend tegen zowel de OZB-aanslag als de WOZ-beschikking. Moet de gemeente dan in een of in twee geschriften uitspraak doen op de bezwaarschriften?*
- Antwoord** In dat geval kan de gemeente de twee uitspraken in één geschrift samenvoegen. Twee afzonderlijke brieven is in dit geval ook toegestaan.
- Bron: Rechtbank Arnhem 25 oktober 2005, nr. AWB 05/2297, [ECLI:NL:RBARN:2005:AU5743](#)  
[naar overzicht](#)
- 245. Vraag** *De WOZ-beschikking en de OZB-aanslag zijn opgenomen op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. De belanghebbende maakt bezwaar omdat de "kassenvrijstelling" niet is toegepast. Hoe moet de gemeente met dit bezwaar omgaan?*
- Antwoord** De "kassenvrijstelling" houdt in dat bij de heffing van de onroerendezaakbelastingen de waarde van tuinbouwkassen buitenaanmerking blijft. Deze kassenvrijstelling geldt alleen voor de onroerendezaakbelastingen en niet voor andere belastingen die gebruik maken van de WOZ-waarde. De "kassenvrijstelling" is daarom niet opgenomen in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken. Bij de WOZ-waarde is dus terecht geen rekening gehouden met de vrijstelling.
- De gemeente moet het bezwaar aanmerken als een bezwaar gericht tegen de OZB-aanslag. De gemeente moet daarom uitsluitend uitspraak doen op het bezwaar tegen de OZB-aanslag. Als de gemeente aan het bezwaar tegemoetkomt, vermindert zij de heffingsmaatstaf OZB. De waarde van glasopstanden blijft bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de onroerendezaakbelasting buiten aanmerking, waarbij het niet uitmaakt of de teelt in of boven de grond plaatsvindt.
- Bron: Rechtbank Groningen 7 september 2006, nr. 06/183, [ECLI:NL:RBGRO:2006:AZ2524](#)  
[Artikel 220d, eerste lid, van de Gemeentewet](#)  
[naar overzicht](#)
- 246. Vraag** *Kan de gemeente meer dan één bezwaar van dezelfde belanghebbende tegelijkertijd afhandelen in één uitspraak?*
- Antwoord** Ja, maar de gemeente is niet verplicht om uitspraken voor één belanghebbende in één geschrift samen te voegen. Een uitspraak kan nooit betrekking hebben op meer dan één belanghebbende. In het geval bijvoorbeeld zowel de eigenaar als de gebruiker bezwaar heeft aangetekend, moet de gemeente ten aanzien van beiden uitspraak doen.

Het combineren van uitspraken in één geschrift is vooral van belang bij eigenaren van een groot aantal woningen, zoals een woningcorporatie.

Bron: [Artikel 25, vierde lid, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**247. Vraag** *De belanghebbende heeft in het bezwaarschrift aangegeven dat hij een ander gemachtigd heeft. Moet de gemeente de uitspraak dan aan de gemachtigde of aan de belanghebbende sturen?*

**Antwoord** De gemeente stuurt de uitspraak aan de gemachtigde. Eventueel kan ze aan de belanghebbende een afschrift sturen.

Bron: [Artikel 6:17 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**248. Vraag** *Kan aan een medewerker mandaat worden verleend om met de belanghebbende die bezwaar heeft gemaakt tot een akkoord te komen?*

**Antwoord** Ja. De heffingsambtenaar kan aan een medewerker mandaat verlenen om met de belanghebbende tot een akkoord over de waarde te komen.

Deze medewerker deelt dan bijvoorbeeld aan de belanghebbende mee welke waarde bij de uitspraak naar verwachting zal komen vast te staan. De voorgestelde waarde wordt in de uitspraak op bezwaar bevestigd.

Ook kan de taxateur formeel de toezegging doen dat de waarde ambtshalve verminderd wordt, waarna de belanghebbende het bezwaar eventueel kan intrekken. De intrekking moet schriftelijk worden bevestigd.

[naar overzicht](#)

## 15.2. Uitspraaktermijn

**249. Vraag** *Binnen welke termijn moet de heffingsambtenaar uitspraak doen op een bezwaarschrift?*

**Antwoord** De heffingsambtenaar moet uitspraak hebben gedaan binnen het kalenderjaar dat het bezwaarschrift is ingediend, tenzij het bezwaarschrift is ingediend in de laatste zes weken van het kalenderjaar. In dat geval geldt de regel van de Awb, dat binnen zes weken uitspraak moet zijn gedaan. Deze termijn van zes weken begint vanaf de dag na de dag waarop de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken.

Bron: Hof Den Haag 15 december 2017, [ECLI:NL:GHDHA:2017:3735](#)  
[Artikel 30, achtste lid, van de Wet WOZ](#)  
[Artikel 7:10, eerste lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**250. Vraag** *Wordt de termijn voor het doen van uitspraak opgeschort als de gemeente belanghebbende heeft verzocht zijn (pro-forma)bezwaarschrift nader te motiveren?*

**Antwoord** Ja. De termijn voor het doen van uitspraak wordt opgeschort voor de termijn die de belanghebbende nodig heeft om te motiveren. De termijn begint op de dag dat de gemeente het verzoek doet om de gronden aan te vullen en loopt tot de dag waarop de gemeente de reactie van de belanghebbende heeft ontvangen.

Met ingang van de dag waarop de gronden zijn ontvangen, gaat de termijn waarbinnen de gemeente uitspraak moet doen, weer lopen.

Als de belanghebbende de gronden niet aanvult binnen de hem gestelde termijn, gaat met ingang van de dag dat de termijn is verstreken, de termijn voor het doen van uitspraak weer lopen.

Voor uitspraken die gedaan moeten worden binnen het kalenderjaar betekent dit dat het eind van de termijn opschuift met de termijn die de belanghebbende heeft gebruikt voor het aanvullen van zijn bezwaar.

Bron: [Artikel 7:10, tweede lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**251. Vraag** *Kan de gemeente de wettelijke termijn waarbinnen uitspraak gedaan moet worden, verdagen?*

**Antwoord** Ja, de gemeente kan de termijn waarbinnen uitspraak moet worden gedaan, met zes weken verdagen.

Bron: [Artikel 7:10, derde lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**252. Vraag** *Het doen van uitspraak is met zes weken verdaagd. Kan de gemeente de termijn voor het doen van uitspraak nog verder verdagen?*

**Antwoord** Ja, verder uitstel is mogelijk wanneer de belanghebbende daarmee instemt.

Bron: [Artikel 7:10, vierde lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**253. Vraag** *Wie is bevoegd om de termijn voor het doen van uitspraak te verdagen?*

**Antwoord** Alleen het bestuursorgaan dat bevoegd is uitspraak te doen, is bevoegd de termijn voor het doen van uitspraak te verdagen. Dit is dus de heffingsambtenaar. De heffingsambtenaar kan deze bevoegdheid ook mandateren.

[naar overzicht](#)

- 254. Vraag** *Wat is de consequentie als de gemeente niet binnen de wettelijke (opgeschorte en eventueel verdaagde) termijn uitspraak doet?*
- Antwoord** Als de gemeente niet binnen de termijn uitspraak doet, dan kan de belanghebbende de gemeente schriftelijk in gebreke stellen. Wanneer de gemeente dan niet binnen twee weken uitspraak doet, verbeurt de gemeente een dwangsom en kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het niet tijdig beslissen op zijn bezwaar.
- Bron: Artikel [4:17](#) en [6:12](#) van de Awb
- [naar overzicht](#)
- 255. Vraag** *Is de gemeente verplicht om de belanghebbende mee te delen dat de termijn is opgeschort of verdaagd?*
- Antwoord** Ja. Van opschorting of verdaging moet de belanghebbende schriftelijk op de hoogte gebracht worden, voordat de beslistermijn afloopt. Wanneer de termijn verstreken is, kan deze niet meer worden verdaagd. Wanneer de gemeente geen mededeling heeft gedaan, kan de belanghebbende de gemeente in gebreke stellen.
- Bron: Artikel [6:12](#) en [7:10, vijfde lid](#), van de Awb
- [naar overzicht](#)
- 256. Vraag** *Door omstandigheden heeft de gemeente nog geen uitspraak gedaan op het bezwaar tegen een WOZ-beschikking voor het voorgaande jaar. Moet het nemen van een WOZ-beschikking voor het lopende jaar worden opgeschort tot deze uitspraak is gedaan?*
- Antwoord** Nee, dat hoeft niet. Wanneer deze situatie zich voordoet, kan de gemeente de WOZ-beschikking voor het lopende jaar gewoon nemen.
- [naar overzicht](#)



### 15.3. Inhoud uitspraak

- 257. Vraag** *Op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen dat aan een gebruiker van een woning is toegestuurd, is de WOZ-waarde vermeld, terwijl er geen belastingen zijn gebaseerd op deze WOZ-waarde. Hoe luidt de uitspraak op een bezwaarschrift dat tegen de WOZ-waarde door die gebruiker is ingediend?*
- Antwoord** De behandeling van het bezwaar van deze huurder van een woning en de uitspraak zijn niet anders dan bij WOZ-bezwaren van andere belanghebbenden. De huurder van een woning is inderdaad niet belanghebbend vanuit een fiscaal belang, maar mogelijk wel vanuit het belang van bijvoorbeeld het woningwaarderingstelsel.
- Belanghebbende bij een beschikking is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (artikel 1:2 Awb). Uit de parlementaire geschiedenis van artikel 1:2 Awb volgt dat daarbij in de eerste plaats moet worden gedacht aan de degene tot wie het besluit is gericht.
- Bron: [Artikel 1:2](#) Algemene wet bestuursrecht  
Hoge Raad 20 maart 2020, [ECLI:NL:HR:2020:467](#)
- [naar overzicht](#)
- 258. Vraag** *Een bezwaarschrift tegen een te hoge WOZ-waarde is niet-ontvankelijk, maar uit ambtshalve onderzoek blijkt dat de waarde inderdaad te hoog is vastgesteld. Hoe luidt de uitspraak?*
- Antwoord** In de uitspraak wordt aangegeven dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk is, maar dat het bezwaarschrift aanleiding is geweest de juistheid van de waarde ambtshalve te onderzoeken. Als blijkt dat de waarde 20% of meer te hoog is vastgesteld, dan wordt de waarde verminderd.
- Ook wordt natuurlijk vermeld welke mogelijkheid er is om beroep aan te tekenen.
- Bron: [Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken](#)
- [naar overzicht](#)
- 259. Vraag** *Is de uitspraak op een bezwaarschrift waarbij de waarde wordt verminderd, een nieuwe WOZ-beschikking?*
- Antwoord** Nee. De oorspronkelijke WOZ-beschikking wordt verminderd.
- [naar overzicht](#)
- 260. Vraag** *Moet de gemeente een nieuwe WOZ-beschikking nemen na een uitspraak op bezwaar of beroep waarbij de waarde lager/hoger wordt vastgesteld?*
- Antwoord** Nee. In de uitspraak wordt de waarde verlaagd/verhoogd en de OZB-aanslag vermindert. Voor een eventuele andere belanghebbende bij hetzelfde WOZ-object, die zelf geen bezwaarschrift heeft ingediend, wordt de waarde en de aanslag ambtshalve verminderd/wordt de waarde herzien. Hiervoor gelden geen drempels. Ook deze andere belanghebbenden ontvangen geen "nieuwe" WOZ-beschikking/aanslagbiljet gemeentelijke belastingen.

Het kan voorkomen dat een andere belanghebbende een "tegengesteld belang" heeft, en dus door de ambtshalve vermindering/herziening van de waarde in een nadeligere positie komt, zoals een verhuurder bij een sociale huurwoning. In dat geval is het wenselijk om deze andere belanghebbende niet na het doen van uitspraak op het bezwaar te confronteren met de voor hem nadelige uitspraak, maar deze andere belanghebbende te betrekken in de procedure.

Bron: [Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang](#)  
Hoge Raad 20 maart 2020, [ECLI:NL:HR:2020:468](#)

[naar overzicht](#)

**261. Vraag** *Moet de gemeente in de uitspraak opnemen dat de belanghebbende is gehoord?*

**Antwoord** Het is zorgvuldig in de richting van de belanghebbende om in de uitspraak te vermelden dat hij is gehoord. In de praktijk is het gebruikelijk om het verslag van de hoorzitting in de uitspraak op te nemen.

Is de gemeente niet tegemoetgekomen aan een verzoek van belanghebbende om te worden gehoord (bijvoorbeeld omdat zijn bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond was), dan is het verplicht om dit gemotiveerd in de uitspraak te vermelden.

Bron: [Artikel 7:2, 7:3 en 7:12](#) van de Awb  
Gerechtshof Den Haag 3 maart 2020, [ECLI:NL:GHDHA:2020:480](#)

[naar overzicht](#)

**262. Vraag** *Moet de gemeente in de uitspraak waarbij het bezwaar wordt afgewezen, afzonderlijk ingaan op de argumenten die de belanghebbende naar voren heeft gebracht?*

**Antwoord** Ja. In de procedure moet zorgvuldigheid betracht worden. Dit brengt met zich mee dat de gemeente alle door de belanghebbende aangevoerde argumenten gemotiveerd moet weerleggen. Dit geldt ook voor de argumenten die in een eventuele hoorzitting naar voren zijn gebracht. Het gemotiveerd weerleggen van de argumenten is ook belangrijk voor de verdeling van de bewijslast in een eventuele beroepsprocedure.

Bron: [Artikel 3:46 van de Awb](#)  
Hoge Raad 19 april 2000, nr. 35212, [ECLI:NL:HR:200:AA5545](#)  
[Gerechtshof Den Haag 10 september 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2484](#)

[naar overzicht](#)

**263. Vraag** *Kan een uitspraak op een bezwaar tegen een te hoge WOZ-waarde leiden tot een hogere waarde voor het object waarop het bezwaar betrekking had?*

**Antwoord** Nee, in beginsel kan dit niet. Het mag niet in het nadeel van de belanghebbende werken als hij een bezwaarschrift indient. Alleen in het geval dat de belanghebbende zelf om een hogere waarde verzoekt, kan de waarde worden verhoogd.

In bijzondere situaties kan het zijn dat één belanghebbende bezwaar maakt tegen een te lage WOZ-waarde, terwijl een andere belanghebbende bij dezelfde onroerende zaak bezwaar maakt tegen een te hoge WOZ-waarde. De gemeente behandelt deze bezwaren bij voorkeur tegelijkertijd. Wanneer de gemeente tot de conclusie komt dat de WOZ-waarde inderdaad onjuist is, dan zal de verandering van de waarde (verhoging of verlaging) gaan gelden voor alle belanghebbenden. De ene belanghebbende wordt dan (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld, terwijl de andere belanghebbende inderdaad een wijziging van de WOZ-waarde krijgt in de andere richting dan waarom men in het bezwaar heeft verzocht.

Bij een dergelijk tegengesteld belang is het daarom belangrijk om de grieven van beide partijen in één procedure te behandelen. De beleidslijn tegengesteld belang geeft aan op welke wijze meerdere belanghebbenden betrokken kunnen worden in één procedure.

bron: [Artikel 27 van de Wet WOZ](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang](#)  
 Hoge Raad 20 maart 2020, [ECLI:NL:HR:2020:468](#) (verhuurder is derde-belanghebbende)  
 Hoge Raad 13 september 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1315](#) (derde-belanghebbende in cassatie)  
 Hoge Raad 20 oktober 2017, [ECLI:NL:HR:2017:2656](#) (verhoging waarde, geen naheffing 18a AWR)

[naar overzicht](#)

**264. Vraag** *Een belanghebbende maakt opnieuw bezwaar, nadat de gemeente uitspraak heeft gedaan op het bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking. Hoe moet de gemeente hiermee omgaan?*

**Antwoord** De gemeente moet een dergelijk tweede bezwaar als beroepschrift doorsturen naar de rechtbank.

[naar overzicht](#)

**265. Vraag** *Moet elke reactie van een belanghebbende op de uitspraak op bezwaar als beroepschrift worden doorgestuurd naar de rechtbank?*

**Antwoord** Nee. Als de belanghebbende vraagt om de uitspraak op bezwaar te herzien, hoeft de gemeente de brief niet door te sturen. Er moet dan wel uit de brief blijken dat het niet de bedoeling van belanghebbende is om rechtsmiddelen aan te wenden. De Hoge Raad vond dat daarvan sprake was in het geval waarbij de belanghebbende in zijn bezwaarschrift de volgende passage opgenomen had: *Teneinde een kostbare en tijdrovende beroepsprocedure te voorkomen, wilde ik bij deze toch reageren op uw brieven van 7 en 8 juni jl., omdat er naar mijn mening sprake is van een misverstand. (...) Ik verzoek u vriendelijk, bovenstaand beziend, uw uitspraak te herzien en de aanslag en de in rekening gebrachte heffingsrente alsnog te verminderen tot nihil.*

Bron: [Artikel 6:15 van de Awb](#)  
 Hoge Raad 5 januari 2007, [ECLI:NL:HR:2007:AZ5557](#)

[naar overzicht](#)

**266. Vraag** *Hoe kan de gemeente een foute uitspraak herstellen?*

**Antwoord** Op het moment dat een uitspraak is gedaan op een bezwaarschrift, eindigt de behandeling van het bezwaar. Er bestaat geen mogelijkheid een tweede uitspraak op bezwaar te doen.

De gemeente kan een eventuele fout in de uitspraak wel herstellen door een besluit te nemen tot ambtshalve vermindering.

Bij een kennelijke fout in de uitspraak, kan de vastgestelde waarde worden herzien.

Bron: Hoge Raad 8 december 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AZ3875](https://www.eclii.nl/HR/2006/AZ3875)

[naar overzicht](#)

**267. Vraag** *Hoe moet de gemeente omgaan met een bezwaar waarin de belanghebbende een hogere WOZ-waarde bepleit?*

**Antwoord** De Wet WOZ maakt geen onderscheid tussen een bezwaar tegen een te hoge WOZ-waarde of een bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde. Bij ieder bezwaar moet de gemeente primair beoordelen of de WOZ-waarde in eerste instantie juist is vastgesteld. Wanneer dat niet het geval is, zal de WOZ-waarde door een uitspraak op bezwaar veranderen. Daarbij kan sprake zijn van een verlaging of een verhoging.

In beginsel zal echter een uitspraak op bezwaar niet leiden tot een hogere WOZ-waarde, wanneer belanghebbende heeft "verzocht om een lagere waarde". Omgekeerd is dit ook het geval.

Wel is het verstandig wanneer de gemeente bij een bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde verifieert of de belanghebbende die het bezwaar heeft gemaakt, zich realiseert dat een verhoging van de WOZ-waarde betekent dat hij meer belasting moet betalen.

Bron: [Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassing. Memorie van toelichting Tweede Kamer 33462 nr. 3](#)  
[Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656](#) (verhoging waarde, geen naheffing 18a AWR)

[naar overzicht](#)

**268. Vraag** *Een belanghebbende brengt in zijn bezwaarschrift naar voren dat de gemeente is uitgegaan van onjuiste objectgegevens. Er zijn bijvoorbeeld te veel vierkante meters grond vermeld op het taxatieverslag. Hij blijkt daarin gelijk te hebben. De waarde blijkt toch juist te zijn. Moet de waarde dan worden verlaagd?*

**Antwoord** Nee. Wanneer de onderliggende gegevens onjuist zijn, maar de waarde is correct vastgesteld, kan de gemeente ermee volstaan de objectgegevens in de WOZ-administratie te veranderen. In de motivering van de uitspraak legt de gemeente dan natuurlijk wel uit waarom de fout in de objectgegevens niet heeft geleid tot een onjuiste waarde.

Zelfs als de objectgegevens waar het om gaat, direct rekenkundig zijn gebruikt in de taxatieopbouw (bijvoorbeeld de gecorrigeerde vervangingswaarde of de huurwaardekapitalisatie) kan dat aanleiding zijn de taxatieopbouw te wijzigen zonder de waarde aan te passen. Ook dan moet de gemeente in de motivering van de uitspraak uitleggen waarom ondanks de fout in de taxatieopbouw toch sprake is van een correcte waarde.

[naar overzicht](#)

**269. Vraag** *Een belanghebbende stuurt met zijn bezwaarschrift een taxatierapport van een makelaar mee. Hoeveel gewicht moet daaraan worden toegekend?*

**Antwoord** Voor de vraag hoeveel gewicht moet worden toegekend aan een taxatierapport van een makelaar dat in een bezwaarprocedure wordt overgelegd, is het belangrijk met welk doel dit rapport is opgesteld en of het is opgesteld in overeenstemming met de waarderingsvoorschriften van artikel 17, tweede lid van de Wet WOZ.

Zo overwoog een rechter bijvoorbeeld dat bij een taxatierapport dat is opgesteld in het kader van de verdeling van een nalatenschap, kan worden aangenomen dat de te betalen successierechten aanleiding geven voor een relatief lage waarde. Voorop staat dat de gemeente altijd zelf de vastgestelde waarde moet onderbouwen vanuit haar eigen marktanalyse.

Bron: Rechtbank Arnhem 18 januari 2006, [ECLI:NL:RBARN:2006:AV2022](#)  
Hoge Raad 28 juni 2002, [ECLI:NL:HR:2002:AE4721](#)

[naar overzicht](#)



## 16. HERSTELLEN ONJUISTE OBJECTAFBAKENING

Om de waarde van een WOZ-object juist vast te stellen, is het belangrijk dat dit object juist wordt afgebakend. Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop gemaakte fouten in de objectafbakening hersteld kunnen worden (16.1), wat dit betekent voor bijvoorbeeld de OZB-aanslag (16.2) en wat het belang is van een juiste afbakening buiten de gemeentelijke heffingen (16.3).

### 16.1. Algemeen

**270. Vraag** *Bij controle van de administratie is gebleken dat een object onjuist is afgebakend. Kan de gemeente dan bij een volgende herwaardering van een andere objectafbakening uitgaan?*

**Antwoord** Ja. Elk kalenderjaar wordt de waarde opnieuw afgebakend en wordt de waarde opnieuw bepaald. Wanneer niets gewijzigd is aan het eigendom, het gebruik of de fysieke toestand, dan zal deze afbakening veelal gelijk zijn aan die in het voorgaande jaar.

[naar overzicht](#)

**271. Vraag** *De belanghebbende stelt in zijn bezwaarschrift terecht dat het object te groot is afgebakend. Hoe verloopt de verwerking?*

**Antwoord** De heffingsambtenaar verklaart het bezwaar gegrond. De objectafbakening wordt aangepast en de waarde wordt overeenkomstig verminderd.

Bron: Hoge Raad 27 september 2002, [ECLI:NL:HR:2002:AE8146](#) en [ECLI:NL:HR:2002:AD5341](#), Belastingblad 2002, p. 1102.

[naar overzicht](#)

**272. Vraag** *De belanghebbende stelt in zijn bezwaarschrift terecht dat het object te klein is afgebakend. Hoe verloopt de verwerking?*

**Antwoord** De gemeente verklaart het bezwaar gegrond en vernietigt de WOZ-beschikking. De gemeente neemt vervolgens een nieuwe voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking voor het juist afgebakende object.

[naar overzicht](#)

**273. Vraag** *De gemeente constateert zelf tijdens de nog lopende bezwaartermijn dat een object te groot is afgebakend. Hoe kan dit worden opgelost.*

**Antwoord** De WOZ-beschikking staat nog niet onherroepelijk vast, dus de gemeente kan de fout ambtshalve herstellen. De gemeente past de objectafbakening aan en vermindert de waarde dienovereenkomstig.

[naar overzicht](#)

**274. Vraag** *Na uitspraak op bezwaar of beroep wordt de beschikking vernietigd, omdat het object fout was afgebakend. Moet de gemeente dan een nieuwe WOZ-beschikking nemen?*

**Antwoord** Ja. De gemeente moet een nieuwe voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking nemen voor het juist afgebakende object of de objecten. Mede in verband met de aanslagregeling is het belangrijk dat de gemeente zo snel mogelijk een nieuwe WOZ-beschikking neemt voor de juist afgebakende onroerende zaak of zaken, maar er geldt geen fatale termijn voor het nemen van deze nieuwe WOZ-beschikking.

[naar overzicht](#)

**275. Vraag** *Een WOZ-object was aanvankelijk te groot afgebakend, maar in de uitspraak op bezwaar is de objectafbakening aangepast en de waarde verminderd. Kan de gemeente dan voor het afgesplitste deel alsnog een WOZ-beschikking nemen?*

**Antwoord** Ja, wanneer dit afgesplitste gedeelte als een zelfstandig WOZ-object afgebakend kan worden, kan hiervoor een WOZ-beschikking worden genomen.

Wanneer het afgesplitste deel hoort tot een ander WOZ-object, dan kan dat pas met ingang van het volgend kalenderjaar leiden tot een aanpassing van de objectafbakening van dat andere "te klein afgebakende" WOZ-object.

[naar overzicht](#)

## 16.2. Onjuiste objectafbakening in relatie tot de belastingaanslagen

**276. Vraag** *Hoe moet de gemeente met de OZB-aanslag omgaan als door een fout in de objectafbakening (het object was te groot afgebakend) de bij WOZ-beschikking vastgestelde waarde is verminderd?*

**Antwoord** Als de WOZ-beschikking wordt verminderd, wordt ook de OZB-aanslag overeenkomstig verminderd. Dit geldt ook voor de andere aanslagen die (deels) zijn gebaseerd op deze WOZ-waarde (bijvoorbeeld aanslag watersysteemheffing gebouwde onroerende zaak of inkomstenbelasting in verband met eigenwoningforfait).

Bron: [Artikel 18a van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**277. Vraag** *Hoe moet de gemeente omgaan met de OZB-aanslag als het object in eerste instantie te klein was afgebakend en na bezwaar een nieuwe WOZ-beschikking is genomen voor het correct (groter) afgebakende WOZ-object, met een hogere waarde?*

**Antwoord** Er zijn twee dingen mogelijk. Bij een wijziging van de afbakening waarbij het aantal objecten gelijk blijft, kan deze nieuwe WOZ-beschikking "onder de bestaande OZB-aanslag worden geschoven".

In het geval dat de afbakeningswijziging tot een aanzienlijk groter of juist kleiner aantal objecten leidt, moeten ook de aanslagen worden vernietigd.

Bron: [Artikel 18a, vierde lid, van de AWR](#) en [220a van de Gemeentewet](#)

[naar overzicht](#)



**278. Vraag** *In een bezwaar- en beroepsprocedure staat de juistheid van de objectafbakening van het WOZ-object ter discussie. Door de duur van de procedure komt het eind van de driejaarstermijn in zicht. Is het nodig om (tot behoud van rechten) een OZB-aanslag op te leggen voor het op de andere wijze afgebakende object?*

**Antwoord** Dit is afhankelijk van de aard van het geschil. Bij een wijziging van de afbakening waarbij het aantal objecten gelijk blijft, is geen sprake van een nieuwe aanslag en daarom is de driejaarstermijn niet van betekenis. Wanneer de WOZ-beschikking wordt vernietigd, zal een nieuwe WOZ-beschikking genomen worden voor de correct afgebakende onroerende zaak. Deze nieuwe WOZ-beschikking wordt "onder de bestaande OZB-aanslag geschoven".

Wanneer de nieuwe WOZ-beschikking een hogere waarde heeft, wordt voor het verschil een navorderingsaanslag opgelegd (en bij een lagere waarde wordt de aanslag verminderd).

In het geval dat één object mogelijk moet worden gesplitst in een groter aantal WOZ-objecten, dan kan het zinvol zijn om voor de mogelijk nieuw af te bakenen objecten, nieuwe aanslagen op te leggen. Dit geldt ook bij het wijzigen van de afbakening waarbij een groot aantal objecten moeten worden samengevoegd.

Bron: [Artikel 18a, vierde lid, van de AWR](#) en [220a van de Gemeentewet](#)  
Hoge Raad 9 mei 2003, [ECLI:NL:HR:2003:AD6058](#).

[naar overzicht](#)

**279. Vraag** *Is het uitgesloten om na de driejaarstermijn nog een WOZ-beschikking te nemen, die eerder is vernietigd door een onjuiste objectafbakening, en deze te gebruiken bij de belastingheffing?*

**Antwoord** Nee. In de wet is geen termijn opgenomen waarbinnen de WOZ-beschikking genomen moet worden. De driejaarstermijn geldt alleen voor het opleggen van aanslagen. De na de driejaarstermijn genomen beschikking kan onder een bestaande aanslag worden geschoven.

Wanneer de WOZ-beschikking vernietigd wordt, brengt het rechtszekerheidsbeginsel met zich mee dat de nieuwe WOZ-beschikking moet worden genomen binnen een redelijke termijn na de (onherroepelijke) vernietiging van de aanvankelijke waardebeschikking.

Bron: [Artikel 18a van de AWR](#)  
Hoge Raad 9 mei 2003, [ECLI:NL:HR:2003:AD6058](#)

[naar overzicht](#)

### 16.3. Het belang van een juiste afbakening?

280. **Vraag:** *Wat is het belang van een juiste objectafbakening?*

**Antwoord** Ook buiten de gemeentelijke heffingen is een juiste afbakening van belang. De Wet belastingen op milieugrondslag (belasting op de levering van gas, elektriciteit en leidingwater) definieert een ‘aansluiting’ als een onroerende zaak volgens de objectafbakeningsregels van artikel 16 van de Wet WOZ. Dezelfde definitie is opgenomen in de Gaswet en de Elektriciteitswet.

Ook voor het woningwaarderingssysteem is de afbakening van belang. Bij bijvoorbeeld transformatie van voormalige studentenwoningen of niet-woningen tot appartementen, is de afbakening op de toestandspeldatum bepalend voor de WOZ-waardebepaling van het nieuwe object op basis waarvan de huurprijs kan worden berekend.

Bron: [Artikel 1](#), eerste lid onder m, Gaswet en [artikel 1](#), eerste lid onder b, Elektriciteitswet 1998

[naar overzicht](#)

## 17. PROCEDURE VAN BEROEP, HOGER BEROEP EN CASSATIE

Na de bezwaarfase kan de belanghebbende rechtsmiddelen inzetten zoals de (hoger) beroepsprocedure. dit hoofdstuk behandelt eerst enkele algemene aandachtspunten rond het beroep (17.1). Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd (17.2) Bij de beroepsprocedures gelden enkele nauw omschreven bevoegdheden (17.3) en worden eisen gesteld aan de processtukken (17.4). Het is belangrijk dat de gemeente op de zitting bij de rechtbank vertegenwoordigd is (17.5). Zo mogelijk kan de gemeente ook in de beroepsfase nog proberen een compromis te sluiten met belanghebbende (17.6). Als de procedures voor beroep en hoger beroep niet hebben geleid tot een bevredigende uitslag voor belanghebbende, kan hij in cassatie gaan bij de Hoge Raad (17.7). Ten slotte gaat dit hoofdstuk in op de regels die er bestaan voor de vergoeding van de proceskosten (17.8).

### 17.1. Algemeen

- 281. Vraag** *Geldt het fiscale procesrecht voor beroepsprocedures over de WOZ-beschikking?*
- Antwoord** Ja, in hoofdzaak geldt het fiscale procesrecht in beroepsprocedures. In artikel 30 van de Wet WOZ zijn de bepalingen inzake beroep die zijn opgenomen in de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) van overeenkomstige toepassing verklaard.
- De AWR verwijst voor een belangrijk deel naar de Algemene wet bestuursrecht. De WOZ-beroepsprocedure volgens het fiscaal bestuursrecht, komt dan ook voor een belangrijk deel overeen met de reguliere procedures in het bestuursrecht.
- [naar overzicht](#)
- 282. Vraag** *Zijn er richtlijnen die rechtbanken en de gerechtshoven hanteren voor de eisen die in procedures worden gesteld?*
- Antwoord** Ja. Het "Procesreglement Bestuursrecht 2017" en de "Procesregeling belastingkamers gerechtshoven 2014" bevatten onder andere richtlijnen voor de behandeling van bestuursrecht- en belastingzaken bij de rechtbanken en gerechtshoven. De procesregelingen worden gepubliceerd in de Staatscourant.
- Bron: [Stcr. 2014, 9197](#) en [rechtspraak](#).
- [naar overzicht](#)
- 283. Vraag** *Hoe werkt de bewijslastverdeling in een beroepsprocedure over de WOZ-beschikking?*
- Antwoord** Op de gemeente rust de last de door haar vastgestelde waarde aannemelijk te maken. Dit betekent dat als de belanghebbende stelt dat zijn pand te hoog is gewaardeerd en hij motiveert dit op grond van bijvoorbeeld verschillen tussen zijn pand en een vergelijkingsobject, dan rust op de gemeente de last aannemelijk te maken dat die verschillen er niet zijn of geen invloed hebben op de waarde, dan wel dat met de verschillen voldoende rekening is gehouden en de door de gemeente vastgestelde waarde op andere gronden juist is.
- Na afweging van hetgeen de gemeente en de belanghebbende over en weer in het geding hebben aangevoerd, beoordeelt de rechter of de gemeente de door haar vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt. De rechter betreft daarbij ook hetgeen de belanghebbende heeft aangevoerd.

Indien de rechter oordeelt dat de gemeente de door haar vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt, is het beroep ongegrond. Heeft de gemeente de waarde niet aannemelijk gemaakt en de belanghebbende wél, dan volgt de rechter de belanghebbende.

Indien de rechter oordeelt dat de gemeente de waarde niet aannemelijk heeft gemaakt, mede omdat de belanghebbende een even geloofwaardige onderbouwing heeft aangevoerd, kan de rechter de waarde in goede justitie (schattenderwijs) vaststellen.

Het is daarom belangrijk dat de gemeente de grieven van de belanghebbende weerlegt. Doet de gemeente dit niet, dan kan de rechter oordelen dat de gemeente de waarde niet aannemelijk heeft gemaakt. Hij zal dan de belanghebbende in het gelijk stellen ofwel tot het oordeel komen dat zowel de gemeente als de belanghebbende de waarde niet aannemelijk hebben gemaakt. In dat geval kan hij de zaak terugverwijzen, maar kan hij om proceseconomische redenen de waarde ook zelf in goede justitie vaststellen.

Bron: Hoge Raad 19 april 2000, [ECLI:NL:HR:2000:AA5545](#)  
Hoge Raad 19 december 2003, [ECLI:NL:HR:2003:AO0656](#)  
Hoge Raad 14 oktober 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AU4300](#) (Oostflakkee-arrest)  
Hoge Raad 9 december 2005, [ECLI:NL:HR:2005:AU7714](#)  
Gerechtshof Arnhem 15 mei 2012, [ECLI:NL:GHARN:2012:BW7247](#)  
Gerechtshof 's-Hertogenbosch 15 juni 2012, [ECLI:NL:GHSHE:2012:BW9025](#) (uitleg Oostflakkee-arrest)

[naar overzicht](#)

**284. Vraag** *Wat betekent de vrije bewijsleer voor procedures in het kader van de WOZ?*

**Antwoord** De vrije bewijsleer houdt in dat de bestuursrechter beschikt over een aanzienlijke mate van vrijheid bij de waardering van hetgeen als bewijs is aangedragen. Toedeling van de bewijslast naar redelijkheid houdt voor WOZ-procedures in dat de rechter veel gewicht toekent aan:

- de onderbouwende gegevens zoals het taxatieverslag of het taxatierapport dat voor de procedure is opgesteld;
- de verklaringen van de gemeente;
- het feit dat de gemeente aantoonbaar er alles aan te hebben gedaan om tot een goede taxatie te komen en dat zij dit ook goed voor het voetlicht brengt;
- het feit dat de gemeente zorgvuldig met de belanghebbende is omgegaan, bijvoorbeeld dat zij de belanghebbende voldoende in staat heeft gesteld zich een oordeel te vormen over de onderbouwende gegevens;
- de verklaringen van de belanghebbende; en
- of de belanghebbende de gemeente (voorafgaande aan de beroepsfase) in staat heeft gesteld zich een juist oordeel te vormen (bijvoorbeeld juiste inlichtingen heeft verstrekt en/of gelegenheid heeft gegeven het object van binnen te bezichtigen).

[naar overzicht](#)

**285. Vraag** *Is het mogelijk dat de rechtbank of het gerechtshof de waarde in goede justitie (schattenderwijs) vaststellen?*

**Antwoord** Ja. Als zowel de gemeente als de belanghebbende de waarde onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt en als beide partijen elkaars standpunt in gelijke mate hebben weersproken, kan de rechter de waarde in goede justitie vaststellen.

De Hoge Raad acht het niet geoorloofd om beide standpunten ongemotiveerd te middelen. De rechter zal de door hem vastgestelde waarde moeten motiveren.

Bron: Hoge Raad 6 oktober 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY9493](#)

[naar overzicht](#)

**286. Vraag** *Op wie rust de last te bewijzen dat een waarderingsuitzondering van toepassing is?*

**Antwoord** Een van de hoofdregels in het belastingprocesrecht is dat "wie stelt, ook bewijst". Indien de gemeente en belanghebbende het in de bezwaarfase niet eens zijn geworden over de toepassing van een uitzondering, moet belanghebbende in de beroepsprocedure aannemelijk maken welk onderdeel volgens hem bij de waardebepaling buiten aanmerking moet blijven.

Wanneer hij bijvoorbeeld een deel van de grond bedrijfsmatig gebruikt als cultuurgrond, kan hij dit doen aan de hand van de ondernemingsbaten en -lasten die zijn opgenomen in zijn aangifte inkomstenbelasting. Wanneer belanghebbende aanvoert dat een gedeelte van het WOZ-object valt onder de uitzondering voor waterverdedigingswerken in beheer bij een publiekrechtelijke rechtspersonen, bijvoorbeeld het waterschap, dan zal de belanghebbende aannemelijk moeten maken dat inderdaad sprake is van beheer door dat waterschap.

Bron: Gerechtshof 's-Hertogenbosch 15 april 2005, [ECLI:NL:GHSHE:2005:AT6389](#)  
Hoge Raad 25 mei 2018, [ECLI:NL:HR:2018:625](#)

[naar overzicht](#)

**287. Vraag** *Kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het besluit van de gemeente om het bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren?*

**Antwoord** Ja. Hij kan de belastingrechter laten toetsen of de gemeente juist geoordeeld heeft over:

- het ontbreken van een adequate motivering;
- de termijnoverschrijding;
- de verschoonbaarheid van verzuimen;
- de vraag of hij een belang heeft.

Verder kan hij de belastingrechter laten toetsen of de gemeente een voldoende redelijke termijn heeft gesteld om het verzuim van vormen te herstellen (en of de gemeente wel gewezen heeft op de gevolgen van overschrijding van deze termijn). Ook kan hij aan de orde stellen dat de gemeente zich niet heeft gehouden aan haar beleid om een rappel te sturen bij overschrijding van de termijn.

Bron: [Artikel 8:1 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**288. Vraag** *Is een beroepschrift tegen de uitspraak dat het bezwaarschrift ongegrond is verklaard, ontvankelijk wanneer de belanghebbende daarin nieuwe feiten naar voren brengt?*

**Antwoord** Ja, het beroepschrift is ontvankelijk, wanneer dit tijdig door belanghebbende is ingediend. Partijen zijn vrij om in de beroepsprocedure overwegingen aan te voeren die in de bezwaarprocedure niet aan de orde zijn geweest.

In het beroepschrift kan ook sprake zijn van een ander standpunt over of de waarde te laag of te hoog is, dan wel of de afbakening te klein of te groot is. Een dergelijke standpuntwijziging is ook binnen een lopende beroepsprocedure mogelijk, maar zo een standpuntwijziging van belanghebbende moet ten minste tien dagen vóór de zitting plaatsvinden, zodat de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld daarop een adequate reactie te formuleren.

Bron: Hoge Raad 10 februari 1988, nr. 232925, BNB 1988/160  
Rb. Rotterdam 27 juli 2018, [ECLI:NL:RBROT:2018:6112](#)

[naar overzicht](#)

**289. Vraag** *Er loopt nog een beroepsprocedure tegen de beschikking voor jaar A. Kan de gemeente dan een WOZ-beschikking nemen voor jaar B?*

**Antwoord** Ja. De Wet WOZ bepaalt dat jaarlijks beschikkingen worden genomen. Ook is het belangrijk dat jaarlijks aanslagen worden opgelegd. Hiermee voorkomt de gemeente dat de belastingschuld van de belanghebbende onnodig oploopt, zonder dat hij daarvan kennis heeft.

De uitkomst van de beroepsprocedure tegen de beschikking van jaar A kan wel, als tegen de beschikking van jaar B niet ook bezwaar is ingediend, aanleiding zijn om de beschikkingen en de aanslagen ambtshalve te verminderen. Ook kan in overleg met belanghebbende worden afgesproken dat de uitspraak wordt afgewacht.

[naar overzicht](#)

**290. Vraag** *Wat moet de gemeente doen als een belanghebbende beroep aantekent, omdat de gemeente niet tijdig uitspraak heeft gedaan?*

**Antwoord** De gemeente blijft verplicht om (zo snel mogelijk) uitspraak te doen en deelt haar uitspraak direct mede aan de rechtbank. Het beroep tegen het niet tijdig doen van de uitspraak heeft in dat geval mede betrekking op de uitspraak die de gemeente in de hoofdzaak heeft gedaan. De uitspraak kan als bijlage bij het verweerschrift worden gevoegd.

Bron: [Artikel 6:20](#) en [8:42](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**291. Vraag** *Binnen welke termijn doet de rechter uitspraak op een beroep tegen niet tijdig beslissen?*

**Antwoord** Bij een beroep tegen het niet tijdig beslissen doet de rechter uitspraak binnen acht weken nadat het beroepschrift is ontvangen, tenzij de rechter een zitting nodig acht. In dat geval volgt een versnelde behandeling en doet hij binnen dertien weken uitspraak.

Bron: [Artikel 8:55b jo. artikel 8:52 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**292. Vraag** *Hoe behandelt een rechter een beroep tegen het niet tijdig doen van een uitspraak?*

**Antwoord** Als het beroep gegrond is, zal de rechter bepalen dat de gemeente binnen twee weken alsnog uitspraak doet op het bezwaar. Alleen in bijzondere gevallen kan de rechter een andere termijn dan twee weken bepalen. De rechter stelt desgevraagd ook de dwangsom vast die de gemeente verbeurt volgens artikel 4:17 van de Awb. De rechter verbindt aan zijn uitspraak een nadere dwangsom voor elke dag dat de gemeente in gebreke blijft de uitspraak van de rechter na te leven.

Op het moment dat de dwangsom gaat lopen, kan de belanghebbende ook direct beroep instellen.

Bron: [Artikel 4:17](#) en [artikel 8:55b tot en met 8:55d](#) van de Awb  
[Artikel 6:12, tweede lid](#), Awb (direct beroep)

[naar overzicht](#)

**293. Vraag** *Kan ook om een dwangsom worden verzocht indien de WOZ-beschikking niet tijdig wordt gegeven?*

**Antwoord** Nee, ingevolge artikel 4:17 Awb is een dwangsom slechts verschuldigd bij het niet tijdig geven van een beschikking *op aanvraag*. In het geval van de initiële WOZ-beschikking volgens artikel 22 Wet WOZ, is geen sprake van een beschikking op aanvraag maar van een ambtshalve door de heffingsambtenaar te nemen beschikking.

De beschikking voor een nieuwe belanghebbende (artikel 26) en de medebelanghebbendebeschikking (artikel 28) kunnen wel beschikkingen *op aanvraag* zijn. Uit de memorie van toelichting bij de Wet WOZ blijkt dat artikel 28 de regeling bevat om voor belanghebbenden die nog geen afschrift hebben gekregen van een mede jegens hen genomen waardevaststelling, alsnog de mogelijkheid van bezwaar en beroep te openen. Aan een medebelanghebbendebeschikking van artikel 28 gaat dus de ambtshalve beschikking vooraf.

Bron: [Kamerstukken II 1992-93, 22 885 nr. 3, p. 52](#)  
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 september 2014, [ECLI:NL:GHARL:2014:7474](#)

[naar overzicht](#)

## 17.2. Griffierechten

**294. Vraag** *Zijn er kosten (griffierechten) verschuldigd voor behandeling van het beroep door de rechter?*

**Antwoord** Ja. De bedragen die hiermee gemoeid zijn, staan genoemd in de Algemene wet bestuursrecht. Voor natuurlijke personen geldt een lager tarief dan voor bedrijven.

Bron: [Artikel 8:41 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**295. Vraag** *Binnen welke termijn moet het griffierecht zijn betaald?*

**Antwoord** Het griffierecht moet zijn bijgeschreven op de rekening van de rechtbank of ter griffie zijn gestort binnen vier weken na de dag dat de griffier de mededeling heeft verstuurd dat het griffierecht is verschuldigd.

Bron: [Artikel 8:41 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**296. Vraag** *Wat is het juridische gevolg als het griffierecht niet tijdig is betaald?*

**Antwoord** In dat geval verklaart de rechter het beroepschrift niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet geoordeeld kan worden dat de indiener van het beroepschrift in verzuim is geweest.

Bron: [Artikel 8:41 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

### **17.3. Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie**

**297. Vraag** *Is de heffingsambtenaar die de beschikking genomen heeft, bevoegd om de zaak in beroep te behandelen?*

**Antwoord** Ja. De heffingsambtenaar is het bestuursorgaan dat de beschikking genomen heeft en daarom bevoegd de procedure voor de gemeente te voeren. Deze bevoegdheid is aan hem geattribueerd.

De heffingsambtenaar kan deze bevoegdheid op zijn beurt mandateren aan een ander. De persoon waaraan mandaat is verleend om beschikkingen te nemen dan wel de persoon waaraan mandaat is verleend om uitspraak te doen op bezwaar, kan namens de heffingsambtenaar de zaak in beroep behandelen. De heffingsambtenaar kan ook een ander machtigen namens hem de beroepsprocedure te voeren.

Alleen de heffingsambtenaar is bevoegd om namens de gemeente hoger beroep in te stellen.

Bron: [Artikel 27h, eerste lid, van de AWR](#)  
Gerechtshof 's-Gravenhage 25 januari 2005, [ECLI:NL:GHSGR:2005:AT4653](#)

[naar overzicht](#)

**298. Vraag** *Toetst het gerechtshof de uitspraak van de rechtbank marginaal of behandelt het de zaak in volle omvang?*

**Antwoord** Het gerechtshof behandelt de zaak in volle omvang. Bij deze behandeling worden nieuwe feiten betrokken, die de belanghebbende heeft ingebracht, en een eventueel nader taxatierapport of nadere onderbouwing dat de gemeente heeft ingebracht.

Bron: Gerechtshof Arnhem 25 januari 2007, [ECLI:NL:GHARN:2007:AZ9802](#)

[naar overzicht](#)



- 299. Vraag** *Wie is bevoegd om beroep in cassatie in te stellen bij de Hoge Raad?*
- Antwoord** De belanghebbende kan zelf beroep in cassatie instellen tegen de uitspraak van het gerechtshof. Een mondelinge toelichting tijdens de zitting kan alleen door een advocaat worden gegeven. Namens de gemeente is alleen het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beroep in cassatie in te stellen. Het college kan de heffingsambtenaar, een andere gemeenteambtenaar of een derde machtigen om namens het college de cassatieprocedure te voeren.
- Bron: [Artikel 28, eerste lid, van de AWR](#)  
Hoge Raad 7 juni 2002, [ECLI:NL:HR:2002:AE3824](#)
- [naar overzicht](#)
- 300. Vraag** *Als de beroepsprocedure loopt, mag de gemeente belanghebbende nog verplichten of verzoeken inlichtingen te verstrekken of medewerking te verlenen aan een inpandige opname?*
- Antwoord** Gemeenten kunnen in de beroepsfase geen gebruik meer maken van hun bevoegdheden tot informatie-inwinning en op de belanghebbende rust geen verplichting meer om inlichtingen te verstrekken aan de heffingsambtenaar, de taxateur of de betrokken medewerker. De achtergrond daarvan is dat de belanghebbende niet kan worden gedwongen mee te werken aan de bewijsvoering door de gemeente.
- Ondanks dat er geen verplichting is, mag de gemeente belanghebbende wel om medewerking verzoeken. Het is dan belang dat de gemeente de belanghebbende erop wijst dat het hem vrij staat om geen medewerking meer te verlenen en deze afspraak schriftelijk wordt vastgelegd.
- De jaarlijkse waardebepaling kan ertoe leiden dat de gemeente het nodig acht zich ervan te vergewissen dat de gegevens waarover zij beschikt, correct zijn. Voor de nieuwe herwaardering kan het nodig zijn dat een medewerker het pand betreedt of inlichtingen vraagt. In dat geval moet hij wel duidelijk maken dat de bevindingen niet gebruikt worden voor de lopende beroepsprocedure en dus niet meer kunnen uitwerken in het nadeel van de belanghebbende.
- Het is overigens beter dat de gemeente voorkomt dat ze in de beroepsfase nog feiten moet verzamelen. Het is belangrijk de feiten beschikbaar te hebben voordat de beschikking wordt genomen. De gemeente kan deze feiten dan in de bezwaarfase eventueel controleren en aanvullen. Mocht het verkrijgen van informatie op problemen stuiten, kan de gemeente in deze fase een informatiebeschikking nemen.
- Bron: Hoge Raad 10 februari 1988, BNB 1988/160  
Gerechtshof Amsterdam 30 juni 1999, [ECLI:NL:GHAMS:1999:AA8096](#)  
Hoge Raad 6 december 2000, [ECLI:NL:HR:2000:AA8860](#)
- [naar overzicht](#)
- 301. Vraag** *Kan de gemeente in hoger beroep een (nader) taxatierapport overleggen?*
- Antwoord** Ja, het hof beoordeelt het geschil in volle omvang. De toelichting die in de beroepsprocedure wordt gegeven moet wel aansluiten op de motivering van het oorspronkelijke besluit en de motivering van de uitspraak op bezwaar.
- Bron: Gerechtshof Arnhem 25 januari 2007, [ECLI:NL:GHARN:2007:AZ9802](#)
- [naar overzicht](#)

#### 17.4. Processtukken

**302. Vraag** *Binnen welke termijn moet de gemeente het verweerschrift en de op de zaak betrekking hebbende stukken indienen?*

**Antwoord** Binnen vier weken na de dag waarop de griffier van de rechtbank het beroepschrift aan de gemeente gestuurd heeft, moet de gemeente de stukken indienen, die op de zaak betrekking hebben. De gemeente is verplicht om bij deze stukken ook een verweerschrift in te dienen. Op verzoek kan de rechter de termijn verlengen.

Bron: [Artikel 8:42, eerste en tweede lid, van de Awb](#)  
Hoge Raad 17 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1319](#) (belanghebbende beschikt zelf over stuk, toch overleggen)  
Hoge Raad 17 augustus 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1371](#) (ook mogelijk voor belanghebbende nadelige stukken overleggen)

[naar overzicht](#)

**303. Vraag** *Wat zijn de gevolgen bij het niet (of niet tijdig) verstrekken van het verweerschrift en de op de zaak betrekking hebbende stukken?*

**Antwoord** Indien een partij niet voldoet aan de verplichting het verweerschrift en de op de zaak betrekking hebbende stukken te overleggen, te verschijnen ter zitting, inlichtingen te geven of mee te werken aan een onderzoek als bedoeld in artikel 8:47 Awb, kan de bestuursrechter daaruit de gevolgtrekkingen maken die hem geraden voorkomen. Dit kan inhouden een veroordeling in de proceskosten en vergoeding van het griffierecht.

Bron: [Artikel 8:31 Awb](#)  
Gerechtshof Den Haag 9 januari 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:17](#)

[naar overzicht](#)

**304. Vraag** *Wat is het belang van het verweerschrift en waarop moet de gemeente letten bij het opstellen?*

**Antwoord** Het verweerschrift biedt de gemeente de mogelijkheid om de vastgestelde waarde nader te onderbouwen en vakbekwaamheid te laten zien. Ze moet het verweerschrift dan ook benutten om alle verzamelde gegevens en informatie voor het voetlicht te brengen. Het doel daarbij is de rechter overtuigen van de juistheid van de vastgestelde waarde. Een volledig verweerschrift waarmee inzicht wordt gegeven in de keuzes, aannames en de gebruikte gegevens, is belangrijk voor een goede procesgang. Een taxatierapport kan onderdeel uitmaken van het verweerschrift. Ook de consistentie en verhouding met andere objecten kunnen in het verweerschrift worden toegelicht.

De heffingsambtenaar moet een oordeel geven over de feiten die de belanghebbende heeft gesteld en over de argumenten die hij daarvoor heeft aangevoerd. Als hij de feiten en argumenten betwist, zal hij duidelijk moeten weergeven hoe hij de feiten ziet en tegenargumenten moeten aanvoeren. Als de feiten niet weersproken worden, worden deze als vaststaand aangenomen. Belangrijk is ook dat de heffingsambtenaar systematisch aangeeft welke feiten en argumenten in de bezwaarfase aan de orde zijn geweest en welke niet.

De heffingsambtenaar moet ook duidelijk maken welke beslissing de rechter moet nemen. Als de belanghebbende in de bezwaarfase niet voldaan heeft aan het verzoek om inlichtingen te verstrekken of geweigerd heeft toegang tot het object te verlenen, is het zinvol om dit ook in het verweerschrift op te nemen. De rechter kan deze informatie betrekken bij zijn beslissing.

Wanneer daar aanleiding voor is, moet in hoger beroep ook verweer gevoerd worden tegen het verzoek om vergoeding van de gemaakte proceskosten.

[naar overzicht](#)

**305. Vraag** *Mag de gemeente in het verweerschrift in beroep of hoger beroep ter nadere onderbouwing van de WOZ-waarde verkoopcijfers gebruiken die niet eerder zijn genoemd?*

**Antwoord** Ja. De gemeente mag in het verweerschrift in aanvulling op de eerdere onderbouwing, ook niet eerder genoemde verkoopcijfers van woningen naar voren brengen bijvoorbeeld naar aanleiding van de gronden van het beroep van belanghebbende.

Het is voor de acceptatie door de burger wel van belang zoveel mogelijk te voorkomen dat de belanghebbende in de procedure van beroep met hem onbekende verkoopcijfers wordt geconfronteerd. De gemeente doet er goed aan in het overleg voorafgaande aan de procedure de belanghebbende kennis te laten nemen van de nadere onderbouwing.

Bron: Hoge Raad 13 juli 2012, [ECLI:NL:HR:2012:BV5172](#)  
Artikel [8:42 Awb](#)

[naar overzicht](#)

**306. Vraag** *Kan een partij in de beroepsprocedure een ander standpunt innemen dan in de bezwaarprocedure?*

**Antwoord** Ja. De gemachtigde mag in het beroepschrift een ander standpunt innemen dan in de bezwaarschrift. Een standpuntwijziging die pas voor het eerst ter zitting of binnen de tiendagentermijn vóór de zitting plaatsvindt, wordt in strijd met de goede procesorde geacht. Dit geldt ook voor het tegelijkertijd innemen van tegenoverstelde standpunten.

Ook de gemeente mag in het verweerschrift een ander standpunt innemen. Dit is geoorloofd als de gemeente in de bezwaarfase een onjuist standpunt heeft ingenomen. Hiervan kan natuurlijk met name sprake zijn als de belanghebbende in de beroepsprocedure nieuwe argumenten en feiten naar voren brengt. De belanghebbende heeft nog de gelegenheid om op het nieuwe standpunt van de gemeente te reageren, bijvoorbeeld in de conclusie van repliek.

Bron: Rb. Oost-Brabant 2 mei 2018, [ECLI:NL:RBOBR:2018:2149](#) (standpuntwijziging ter zitting)  
Hof Den Haag 22 februari 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:671](#) (standpuntwijziging binnen de tiendagentermijn)  
Rb. Noord-Nederland 31 januari 2019, [ECLI:NL:RBNNE:2019:322](#) (waarde te hoog én te laag)

[naar overzicht](#)

**307. Vraag** *Wat houden de begrippen "conclusie van repliek" en "conclusie van dupliek" in?*

**Antwoord** De conclusie van repliek is een antwoord van de belanghebbende op het verweerschrift van de gemeente. De conclusie van dupliek is het antwoord van de gemeente op de conclusie van repliek.

Wanneer de gemeente tegen de uitspraak van de rechtbank in hoger beroep gaat, zijn de rollen omgedraaid. De gemeente geeft dan de conclusie van repliek en de belanghebbende de conclusie van dupliek.

[naar overzicht](#)

**308. Vraag** *In welke gevallen wordt een conclusie van repliek en dupliek ingediend?*

**Antwoord** Dit gebeurt in meer gecompliceerde gevallen waarbij de feiten niet zonder meer vaststaan, of in gevallen waarin de belanghebbende pas uit het verweerschrift het standpunt verneemt van de heffingsambtenaar of het ten opzichte van de bezwaarfase gewijzigde standpunt. De rechtbank of het gerechtshof kan belanghebbende de gelegenheid geven een conclusie van repliek indienen. De belanghebbende (of de gemeente) kan ook zelf verzoeken om een conclusie van repliek te mogen indienen.

Met de conclusie van dupliek is de schriftelijke voorbereiding op de mondelinge behandeling ter zitting afgerond.

Bron: [Artikel 8:43 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**309. Vraag** *Nadat partijen zijn uitgenodigd om op een zitting van de rechtbank of gerechtshof te verschijnen, komen zij bij de voorbereiding van die zitting nog nuttige gegevens tegen. Op welke manier kunnen ze deze gegevens nog naar voren brengen?*

**Antwoord** Partijen kunnen een nader stuk nog tot tien dagen voor de zitting indienen. Deze gegevens kunnen eventueel ook in de pleitnota worden verwerkt, mits de andere partij hiertegen geen bezwaar heeft.

Bron: [Artikel 8:58 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**310. Vraag** *Moet een gemeente andere belanghebbenden die een beschikking hebben ontvangen, betrekken in de procedure?*

**Antwoord** De Hoge Raad oordeelde in een geschil over de WOZ-waarde dat een derde-belanghebbende (in dit geval de verhuurder) ook in de cassatieprocedure als derde partij kan deelnemen, ondanks dat artikel 29 AWR bepaalt dat artikel 8:26 Awb niet van overeenkomstige toepassing is op het beroep in cassatie.

In lijn met dit arrest schrijft de beleidslijn tegengesteld belang bij WOZ-bezwaren van de Waarderingskamer voor, dat andere belanghebbenden onder voorwaarden in de bezwaarprocedure betrokken moeten worden. Dit is alleen in geval van een voorgenomen wijziging van de waarde waardoor een andere belanghebbende rechtstreeks in zijn belang kan worden geraakt, en indien verwacht wordt dat die ander een tegengesteld belang heeft bij de uitkomst.

Bron: Hoge Raad 13 september 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1315](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang bij WOZ-bezwaren](#)

[naar overzicht](#)

## 17.5. Zitting

- 311. Vraag** *Moet de belanghebbende op de zitting van de rechtbank of het gerechtshof verschijnen?*
- Antwoord** De zitting geeft belanghebbende de gelegenheid te reageren op hetgeen de gemeente naar voren brengt. Ook wanneer de belanghebbende niet op de zitting verschijnt, doet de rechter een uitspraak waarin de standpunten van beide partijen worden gewogen.
- [naar overzicht](#)
- 312. Vraag** *Moet de gemeente op de zitting van de rechtbank of het gerechtshof verschijnen?*
- Antwoord** Ja. Van een heffingsambtenaar mag worden verwacht dat hij of zijn afgevaardigde ter zitting verschijnt. In het kader van een zorgvuldige procesvoering is het belangrijk dat de gemeente verschijnt.
- Hoewel er geen wettelijke verplichting bestaat, is het niet verschijnen niet respectvol in de richting van de belanghebbende en de rechter.
- Ook kan de belanghebbende tijdens de zitting argumenten naar voren brengen die de gemeente adequaat moet weerleggen. Ook kan de rechter nog nadere vragen hebben aan de gemeente.
- Bron: Gerechtshof Arnhem 17 december 2008, [ECLI:NL:GHARN:2008:BG9306](#)
- [naar overzicht](#)
- 313. Vraag** *Wie gaan namens de gemeente naar de zitting?*
- Antwoord** De heffingsambtenaar, of degene die door hem gemandateerd of gemachtigd is, woont de zitting bij. Het is mogelijk dat de vertegenwoordiger van de gemeente een adviseur meeneemt, bijvoorbeeld een taxateur om bijstand te verlenen. Deze (externe) taxateur hoeft in dat geval niet ook gemachtigd te zijn.
- [naar overzicht](#)
- 314. Vraag** *Is de zitting openbaar?*
- Antwoord** Nee. Zittingen in fiscale procedures vinden in beginsel met gesloten deuren plaats.
- De rechter heeft de bevoegdheid om, voor zover de belangen van partijen niet worden geschaad, te bepalen dat de zitting openbaar is.
- Bron: [Artikel 27c van de AWR](#)
- [naar overzicht](#)
- 315. Vraag** *Wat is een pleitnota?*
- Antwoord** De pleitnota is een schriftelijk weergave van hetgeen men in de zitting naar voren wil brengen. De pleitnota verwijst naar en ondersteunt de eerder ingediende stukken.
- [naar overzicht](#)

**316. Vraag** *Moet de belanghebbende en/of de gemeente een pleitnota overleggen en wat moet er in worden opgenomen?*

**Antwoord** De wet verplicht dit niet. Het verdient echter wel aanbeveling om bij de voorbereiding van de zitting hetgeen naar voren zal worden gebracht in een pleitnota op te nemen. Deze pleitnota kan op de zitting worden uitgereikt aan de griffier en de andere partij, maar kan ook voorafgaand aan de zitting aan de rechtbank worden toegestuurd.

[naar overzicht](#)

**317. Vraag** *Kunnen partijen ter zitting nog nadere feiten inbrengen of kunnen zij een andere juridische stelling betrekken?*

**Antwoord** Dat kan wel, maar de partijen mogen niet geschaad worden in hun processuele positie. Daarvan kan sprake zijn wanneer een van de partijen ter zitting wordt overrompeld door nieuwe feiten en juridische uitgangspunten. Die partij heeft dan immers geen mogelijkheid meer om zijn verweer daartegen voor te bereiden. De rechter zal dan op verzoek (of ambtshalve) onderzoeken of de processuele positie van die partij benadeeld is.

Een standpuntwijziging van belanghebbende ter zitting is in strijd met de goede procesorde. Ook als de heffingsambtenaar nadere feiten eerder naar voren had kunnen brengen (in de bezwaarfase, in het beroepschrift of in het verweerschrift), kan de rechter deze buiten beschouwing laten (tardief verklaren). Het is ook mogelijk dat de zitting wordt verdaagd.

Bron: Rb. Oost-Brabant 2 mei 2018, [ECLI:NL:RBOBR:2018:2149](#) (standpuntwijziging ter zitting)  
Hof Den Haag 22 februari 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:671](#) (standpuntwijziging binnen de tiendagentermijn)  
Rb. Noord-Nederland 31 januari 2019, [ECLI:NL:RBNNE:2019:322](#) (waarde te hoog én te laag)

[naar overzicht](#)

**318. Vraag** *De belanghebbende heeft tot het moment van de zitting steeds geweigerd zijn woning van binnen te laten opnemen door de gemeente. Heeft de rechter de bevoegdheid om een machtiging als bedoeld in de Algemene wet op het binnentreden, te verstrekken om het pand van binnen te bezichtigen?*

**Antwoord** Nee. Hij kan er, eventueel na verzoek door de ambtenaar, bij de belanghebbende wel op aandringen dat hij de gemeentemedewerker toestaat om de woning van binnen op te nemen. Als de belanghebbende dit dan blijft weigeren, kan dit gevolgen hebben voor de verdeling van de bewijslast en daarmee op de uitspraak van de rechter.

[naar overzicht](#)

**319. Vraag** *Kunnen partijen de uitspraak van de rechtbank aanvechten?*

**Antwoord** Ja, zowel de gemeente als de belanghebbende kan tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep instellen bij het gerechtshof.

Bron: [Artikel 27h van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

## 17.6. Compromis in de beroepsfase

**320. Vraag** *Als de belanghebbende beroep heeft ingesteld, kunnen partijen dan nog steeds een compromis sluiten?*

**Antwoord** Ja, dit kan. Bij het sluiten van een compromis wordt de WOZ-beschikking door de heffingsambtenaar gewijzigd, onder de voorwaarde dat de belanghebbende zijn beroepschrift intrekt.

[naar overzicht](#)

**321. Vraag** *Kunnen partijen tijdens de zitting nog een compromis sluiten?*

**Antwoord** Ja. De rechter kan partijen hiertoe uitnodigen. De ambtenaar die namens de gemeente aanwezig is, moet wel bevoegd zijn om de waarde nader te kunnen vaststellen. Rechters zien daarom graag dat zo'n bevoegde persoon op de zitting verschijnt. Wanneer een compromis is gesloten, wordt de WOZ-beschikking gewijzigd en de belanghebbende trekt het beroepschrift in.

[naar overzicht](#)

## 17.7. Het cassatieberoep

**322. Vraag** *Kunnen partijen de uitspraak van het gerechtshof aanvechten?*

**Antwoord** Ja, zowel het college van burgemeester en wethouders van de gemeente als de belanghebbende, kan beroep in cassatie instellen bij de Hoge Raad der Nederlanden.

Bron: [Artikel 28 van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**323. Vraag** *Kunnen partijen tegen de mondelinge uitspraak van het gerechtshof beroep in cassatie instellen?*

**Antwoord** Ja, maar de mondelinge uitspraak wordt dan vervangen door een schriftelijke uitspraak. Dit gebeurt binnen zes weken na de dag waarop de griffier van de Hoge Raad aan het gerechtshof heeft meegedeeld dat beroep in cassatie is ingesteld tegen de uitspraak.

Bron: [Artikel 28b, eerste lid, van de AWR](#)

[naar overzicht](#)

**324. Vraag** *Kan de gemeente zelf een beroepschrift in cassatie indienen?*

**Antwoord** Het college van burgemeester en wethouders, en niet de heffingsambtenaar, is bevoegd om een beroepschrift in cassatie in te dienen. Het is wel belangrijk dat een beroepschrift in cassatie deskundig wordt opgesteld teneinde de rechtsvraag helder voor het voetlicht te krijgen.

Ook de belanghebbende kan beroep in cassatie instellen.

Bron: [Artikel 28 van de AWR](#) jo. [artikel 30, zesde lid, van de Wet WOZ](#)  
Hoge Raad 25 juli 2000, [ECLI:NL:HR:2000:AA7156](#)  
Hoge Raad 1 oktober 2004, [ECLI:NL:HR:2004:AR3092](#)

[naar overzicht](#)

**325. Vraag** *Wat behelst het onderzoek van de Hoge Raad?*

**Antwoord** De Hoge Raad toetst de uitspraak van het gerechtshof niet volledig. Dat wil zeggen dat de Hoge Raad niet meer toetst wat het gerechtshof feitelijk heeft vastgesteld. De Hoge Raad toetst of sprake is van schending van het recht of van verzuim van vormen. De Hoge Raad toetst daarbij of de Wet WOZ, de daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften of andere rechtsregels, juist zijn uitgelegd en toegepast en controleert of het gerechtshof op basis van de feiten de juiste conclusie heeft getrokken.

Van een vormverzuim is bijvoorbeeld sprake als het gerechtshof de uitspraak onbegrijpelijk of onvolledig heeft gemotiveerd of wanneer gebreken in de rechtsgang worden geconstateerd.

Bron: [Artikel 79](#) van de Wet op de rechterlijke organisatie

[naar overzicht](#)

**326. Vraag** *Kunnen de partijen hun beroepschrift in cassatie mondeling toelichten bij de Hoge Raad?*

**Antwoord** Ja. Zij kunnen dat niet zelf doen, maar moeten daarvoor een advocaat inschakelen. In de wet is bepaald dat het beroepschrift in cassatie door een advocaat kan worden bepleit.

Bron: [Artikel 29c, eerste lid,](#) van de AWR

[naar overzicht](#)

**327. Vraag** *De belanghebbende heeft beroep in cassatie ingesteld. Wat is de termijn waarbinnen de gemeente haar verweerschrift in cassatie kan indienen?*

**Antwoord** De gemeente kan binnen acht weken na de dag van verzending van het beroepschrift door de griffie van de Hoge Raad, een verweerschrift indienen of incidenteel beroep in cassatie instellen. De Hoge Raad kan een verlenging van de termijn toestaan.

Bron: [Artikel 29b,](#) eerste lid en derde lid, van de AWR

[naar overzicht](#)



- 328. Vraag** *Zijn er griffierechten verschuldigd als beroep in cassatie wordt ingesteld?*
- Antwoord** Ja, de actuele bedragen die gemoeid zijn met de verschillende procedures, staan vermeld op de [website](#) van de rechterlijke macht.

[naar overzicht](#)

- 329. Vraag** *Gelden voor het beroepschrift in cassatie ook de algemene bepalingen voor de procedure van bezwaar en beroep, die in de Awb zijn opgenomen?*

**Antwoord** Ja, de bepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de Awb voor bezwaar en beroep, zijn van overeenkomstige toepassing als hoger beroep of beroep in cassatie wordt ingesteld, met uitzondering van artikel 6:12. Deze bepaling heeft betrekking op het instellen van bezwaar en beroep dat gericht is tegen het niet tijdig nemen van een besluit.

Bron: [Artikel 6:24 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

## 17.8. Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

- 330. Vraag** *Moet de gemeente de kosten vergoeden, die de belanghebbende heeft moeten maken in de bezwaarprocedure?*

**Antwoord** Ja, de gemeente is hiertoe verplicht onder de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de belanghebbende verzoekt om vergoeding van de kosten voordat de heffingsambtenaar op het bezwaar heeft beslist;
- de WOZ-beschikking is gewijzigd wegens een aan de gemeente te verwijten onrechtmatigheid;
- de belanghebbende heeft de kosten redelijkerwijs moeten maken.

De heffingsambtenaar beslist op dit verzoek in de beslissing op bezwaar. Er gelden forfaitaire bedragen.

Bron: [Artikel 7:15](#), tweede lid, Algemene wet bestuursrecht  
[Besluit proceskosten bestuursrecht](#), Stb. 1993, 763

[naar overzicht](#)

- 331. Vraag** *Komen de kosten ook voor vergoeding in aanmerking als het bezwaarschrift ongegrond of niet-ontvankelijk is?*

**Antwoord** Nee. De kosten komen alleen voor vergoeding in aanmerking voor zover de bestreden WOZ-beschikking wordt herroepen.

[naar overzicht](#)

- 332. Vraag** *Moet de gemeente de proceskosten ook vergoeden als in de beroepsfase een compromis is bereikt?*

**Antwoord** Als aan de voorwaarden voor vergoeding van de proceskosten is voldaan, is het sluiten van een compromis geen grond om een uitzondering te maken op de regel dat de kosten worden vergoed. In het compromis kunnen de partijen ook afspraken maken over de vergoeding van proceskosten.

Als het beroep wordt ingetrokken omdat de gemeente helemaal of gedeeltelijk aan de belanghebbende tegemoet is gekomen, kan de gemeente tot vergoeding van de proceskosten worden veroordeeld. De indiener moet het verzoek dan tegelijk doen met de intrekking van het beroep. Als het verzoek niet tegelijk met de intrekking van het beroep is gedaan, is het verzoek niet-ontvankelijk.

Bron: [Artikel 8:75 en 8:75a van de Awb](#)  
Hoge Raad 22 september 2006, [ECLI:NL:HR:2006:AY8653](#)  
Gerechtshof Amsterdam 21 december 2007, [ECLI:NL:GHAMS:2007:BC1083](#)

[naar overzicht](#)

**333. Vraag** *De waarde is onjuist vastgesteld doordat de belanghebbende heeft geweigerd de bij hem opgevraagde gegevens te verstrekken. Moet de gemeente dan toch de proceskosten vergoeden?*

**Antwoord** Nee. In dat geval is de onrechtmatigheid niet aan de gemeente te wijten. Dit geldt bijvoorbeeld als de belanghebbende onjuiste informatie heeft verstrekt.

[naar overzicht](#)

**334. Vraag** *Waar is geregeld welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen en waar is geregeld wat de hoogte is van de toe te kennen bedragen?*

**Antwoord** In het Besluit proceskosten bestuursrecht is bepaald welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen.

Bron: [Besluit proceskosten bestuursrecht](#)  
[Richtlijn](#) van de belastingkamers van de gerechtshoven inzake vergoeding van proceskosten bij WOZ-taxaties

[naar overzicht](#)

**335. Vraag** *Welke kosten komen voor vergoeding in aanmerking?*

**Antwoord** De gemeente vergoedt de kosten alleen als de belanghebbende de kosten redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met de behandeling van het bezwaar. Vergoeding kan alleen aan de orde zijn bij de volgende categorieën kosten:

- de kosten voor rechtsbijstand;
- de kosten van een getuige, deskundige of tolk;
- reis- en verblijfkosten van de belanghebbende;
- verletkosten;
- kosten van uittreksels uit openbare registers.

*Rechtsbijstand: fiscaal of juridisch advies*

De rechtsbijstand moet zijn verleend door een derde die deze bijstand beroepsmatig verleent.

*Kosten van een deskundige: het opstellen van een taxatierapport*

De kosten van een taxateur die een taxatierapport opstelt en op een hoorzitting verschijnt, vallen onder de categorie "kosten van een deskundige". De kosten komen voor vergoeding in aanmerking voor zover het taxatierapport is gemaakt als onderbouwing voor het WOZ-bezwaar en dat redelijkerwijs ook nodig was als onderbouwing van het bezwaar.

Vaste uren en uurtarieven voor het opstellen van een taxatierapport zijn opgenomen in de Richtlijn van de belastingkamers van de gerechtshoven inzake vergoeding van proceskosten bij WOZ-taxaties.

*Reis-, verblijf- en verletkosten*

Voor de reis- en verblijfkosten gaat het om de kosten die een belanghebbende redelijkerwijs maakt in verband met een (hoor)zitting. Bij verletkosten gaat het om de kosten van tijdverzuim in verband met de zitting. In artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel d, van het "Besluit proceskosten bestuursrecht" zijn daarvoor een minimumbedrag en een maximumbedrag opgenomen.

In bijzondere gevallen kan van de voorgeschreven bedragen worden afgeweken.

Bron: [Artikel 7:15](#) van de Awb  
[Besluit proceskosten bestuursrecht](#), *Stb.* 1993, 763  
Hoge Raad 3 juli 2012, [ECLI:NL:HR:2012:BX0904](#) (verzoek om richtlijn WOZ)  
[Richtlijn](#) van de belastingkamers van de gerechtshoven inzake vergoeding van proceskosten bij WOZ-taxaties, *Stcrt.* 2012, nr. 26039.

[naar overzicht](#)

**336. Vraag** *Moet de vergoeding van kosten voor werkzaamheden verhoogd worden met BTW?*

**Antwoord:** De vergoeding wordt alleen met omzetbelasting verhoogd, als de aan de belanghebbende in rekening gebrachte omzetbelasting op hem drukt (als de belanghebbende vrijgestelde prestaties verricht). De vergoeding wordt dus niet met omzetbelasting verhoogd als de belanghebbende de belasting als voorbelasting in aftrek kan brengen.

Bron: Hoge Raad 3 juli 2012, [ECLI:NL:HR:2012:BX0904](#)

[naar overzicht](#)

**337. Vraag** *Welke kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking?*

**Antwoord** De volgende kosten komen onder meer niet voor vergoeding in aanmerking:

- de kosten gemoeid met het tijdsbeslag om het beroepschrift op te stellen en de stukken te bestuderen;
- portokosten;
- de verletkosten door tijdverzuim omdat de belanghebbende aanwezig is bij een taxatie die wordt uitgevoerd in het kader van de beroepsprocedure of voor de gemeente;
- de kosten voor het opstellen van een taxatieverslag wanneer de taxateur financieel belang heeft bij de uitkomst van de beroepsprocedure.

Bron: Rechtbank Dordrecht 11 november 2011, [ECLI:NL:RBDOR:2011:BU4918](#)

[naar overzicht](#)

- 338. Vraag** *Komen de kosten voor verleende bijstand ook in aanmerking voor vergoeding wanneer de bijstand beroepsmatig op basis van no cure no pay is verleend?*
- Antwoord:** Ja, beroepsmatige verleende rechtsbijstand op basis van no cure no pay komt voor vergoeding in aanmerking.
- Bron: Hoge Raad 7 oktober 2011, [ECLI:NL:HR:2011:BT6841](#).  
[naar overzicht](#)
- 339. Vraag** *De gemachtigde van een belanghebbende verzoekt de gemeente de proceskostenvergoeding direct aan hem uit te betalen. Hoe moet de gemeente met het verzoek omgaan?*
- Antwoord** De gemeente vergoedt de proceskosten aan de belanghebbende, tenzij in de machtiging is opgenomen dat deze vergoeding aan de gemachtigde uitbetaald moet worden.  
[naar overzicht](#)
- 340. Vraag** *In welk geval wordt de gemeente veroordeeld tot het vergoeden van kosten van de belanghebbende voor de procedure van beroep?*
- Antwoord** Voor de vergoeding van de kosten die de belanghebbende heeft moeten maken in het kader van de beroepsprocedure, gelden dezelfde voorwaarden als voor de kosten die hij heeft moeten maken in de bezwaarprocedure. Wel gelden andere bedragen. De rechter beslist over het verzoek tot kostenvergoeding bij de beslissing op het beroep.
- De rechter hanteert daarbij de volgende cumulatieve voorwaarden:
- de belanghebbende verzoekt om vergoeding van de kosten voordat de rechter uitspraak heeft gedaan;
  - de vastgestelde WOZ-waarde is verminderd wegens een aan de gemeente te verwijten onrechtmatigheid; en
  - de belanghebbende heeft de kosten redelijkerwijs moeten maken.
- Bron: [Artikel 7:28 Awb](#)  
[Besluit proceskosten bestuursrecht](#), Stb. 1993, 763  
Artikel [8:41](#) en [8:109](#) van de Awb (hoogte griffierecht)  
[naar overzicht](#)
- 341. Vraag** *Een medebelanghebbende/nieuwe eigenaar vraagt om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking en toont aan dat de beschikking op een lager bedrag vastgesteld zou moeten worden. Moet aan deze medebelanghebbende een vergoeding voor proceskosten worden toegekend?*
- Antwoord** Nee, het vergoeden van kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van een bezwaar heeft moeten maken, kan alleen indien sprake is van het herroepen van een bestreden besluit. Bij een nieuwe- of medebelanghebbendebeschikking is van herroeping van een besluit naar aanleiding van bezwaar geen sprake.
- Bron: Hoge Raad 21 juni 2013, [ECLI:NL:HR:2013:CA3934](#)  
[naar overzicht](#)

**342. Vraag** *Wat wordt bedoeld met samenhangende zaken bij het beoordelen van de proceskostenvergoeding en wanneer is hiervan sprake?*

**Antwoord** Samenhangende zaken zijn door een of meer belanghebbenden gemaakte bezwaren (of ingestelde beroepen), die door de gemeente (of de rechter) gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig zijn behandeld, waarin rechtsbijstand als bedoeld in artikel 1, onderdeel a, van het Besluit proceskosten bestuursrecht is verleend door dezelfde persoon dan wel een of meer personen die deel uitmaken van hetzelfde samenwerkingsverband en van wie de werkzaamheden in elk van de zaken nagenoeg identiek konden zijn.

Volgens de toelichting op het Besluit proceskosten bestuursrecht is vooral van belang de vraag of de gemeente of de bestuursrechter de bezwaren of beroepen gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig behandelt.

Bron: [Besluit proceskosten bestuursrecht](#), Stb. 1993, 763

[naar overzicht](#)

**343. Vraag** *Wat is het effect wanneer zaken worden aangemerkt als samenhangende zaken?*

**Antwoord** De vergoeding voor proceskosten op basis van het Besluit proceskosten bestuursrecht gebeurt in de regel op basis van forfaitaire bedragen. Deze forfaitaire vergoeding moet leiden tot een redelijke tegemoetkoming in de gemaakte kosten. Wanneer sprake is van samenhangende zaken, zal het opstellen van een bezwaarschrift, het leveren van inbreng bij een hoorzitting minder inspanning vergen dan bij individuele zaken. Een vergoeding op basis van de forfaitaire bedragen, kan dan leiden tot een vergoeding die hoger is dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Dat is niet de intentie van de proceskostenvergoeding. Daarom zal bij samenhangende zaken de proceskostenvergoeding gematigd worden.

Bron: [Besluit proceskosten bestuursrecht](#), Stb. 1993, 763

[naar overzicht](#)

## 18. AMBTSHALVE VERMINDERING

We spreken over ambtshalve vermindering van de WOZ-waarde wanneer buiten de bezwaarbehandeling wordt geconstateerd dat er bij de vaststelling van de WOZ-waarde een fout is gemaakt en de waarde alsnog moet worden verlaagd. Dit is geregeld in het "Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken". Daarover gaat dit hoofdstuk.

Na een algemene paragraaf (18.1) volgen vragen over de situatie dat de waarde te hoog is vastgesteld (18.2) en de doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden (18.3). De laatste paragraaf bevat vragen over bezwaar tegen een ambtshalve vermindering (18.4).

### 18.1. Algemeen

**344. Vraag** *Wat houdt het begrip "ambtshalve vermindering" in?*

**Antwoord** Ambtshalve vermindering betekent dat de heffingsambtenaar een beslissing neemt om de WOZ-beschikking van een object of objecten te verlagen, niet zijnde een uitspraak op bezwaar. Een beschikking tot ambtshalve vermindering is een beschikking in de zin van artikel 1.3 van de Awb maar geen voor bezwaar vatbare beschikking.

[naar overzicht](#)

**345. Vraag** *Gelden er drempels voor ambtshalve vermindering?*

**Antwoord** Bij ambtshalve vermindering gelden er drempels als de WOZ-waarde onherroepelijk vaststaat en blijkt dat de waarde te hoog is vastgesteld.

Ambtshalve vermindering is alleen mogelijk wanneer blijkt dat de waarde meer dan 20% met een minimum van € 5.000 te hoog is vastgesteld. Deze drempels komen voort uit een afweging tussen enerzijds rechtvaardigheid (echte fouten worden gecorrigeerd) en doelmatigheid (de aanslagen hebben formele rechtskracht en worden alleen aangepast wanneer de fout in redelijkheid niet in stand kan blijven).

Wanneer de waarde ambtshalve wordt vermindert om te bereiken dat de waarde voor alle belanghebbenden bij de onroerende zaak op hetzelfde bedrag wordt vastgesteld, gelden geen drempels.

Bron: [Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken, artikel 2 en 3](#)  
Staatsblad 1997, 30 (artikelsgewijze toelichting bij Uitvoeringsbesluit Wet WOZ).  
Zie Hof Den Haag 31 december 2013, [ECLI:NL:GHDHA:2013:4910](#) voor een andersluidende opvatting.

[naar overzicht](#)

**346. Vraag** *Kan een ambtshalve correctie ook tot een verhoging leiden?*

**Antwoord** Nee, de ambtshalve vermindering is niet van toepassing bij een waardeverhoging. Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit is bedoeld om bij een verlaging van de waarde te bereiken dat de waarde voor alle belanghebbenden gelijk is. In één kalenderjaar kan voor één object maar één waarde gelden.

In het geval de waarde wordt verhoogd, kan de waarde voor andere belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak niet worden verhoogd op grond van het Uitvoeringsbesluit.

In dat geval zou dit via artikel 29 Wet WOZ moeten plaatsvinden. Beter is het om alle belanghebbenden tegelijkertijd bij de procedure te betrekken die leidt tot de verhoging van de waarde.

Bron: [Artikel 3](#) van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ  
[Beleidslijn tegengesteld belang](#)

[naar overzicht](#)

**347. Vraag** *Waarom zijn de regels voor ambtshalve vermindering opgenomen in een uitvoeringsbesluit?*

**Antwoord** Dat is gedaan om een landelijk uniforme regeling te treffen voor ambtshalve vermindering. Dit is belangrijk omdat het ambtshalve verminderen van de WOZ-waarde met terugwerkende kracht ertoe leidt dat de aanslagen van de gemeente, de waterschappen en de Belastingdienst die samenhangen met de WOZ-waarde van het betreffende object, verminderd moeten worden. Kleine waardeveranderingen in reeds onherroepelijk geworden waarden, zouden tot onevenredige administratieve lasten voor waterschappen en de Belastingdienst leiden.

[naar overzicht](#)

**348. Vraag** *Kan een ambtshalve vermindering alleen op verzoek van een belanghebbende?*

**Antwoord** Nee. Ook als op een andere manier dan uit een verzoek blijkt dat de waarde te hoog is, neemt de gemeente (met inachtneming van de drempels) een beschikking tot ambtshalve vermindering. Bijvoorbeeld wanneer:

- de waarde in het volgende jaar lager wordt vastgesteld, of
- na bezwaar wordt verminderd, of
- indien de waarde van vergelijkbare objecten worden verminderd (domino-effect), of
- als de waarde van hetzelfde object voor een andere belanghebbende wordt veranderd. Deze aanpassing van de waarde is in feite een mededeling als bedoeld in artikel 29 van de Wet WOZ.

[naar overzicht](#)

**349. Vraag** *Gelden er eisen aan een verzoek om ambtshalve vermindering?*

**Antwoord** Nee, het verzoek om ambtshalve vermindering is vormvrij. Bij de behandeling van het verzoek moet worden beoordeeld of sprake van een (te laat) ingediend bezwaarschrift, dan wel een verzoek om een ambtshalve vermindering.

[naar overzicht](#)

**350. Vraag** *Wat moet de gemeente doen als een belanghebbende om ambtshalve vermindering verzoekt en welke termijn moet de gemeente in acht nemen?*

**Antwoord** De redelijke termijn voor het beslissen op een verzoek om ambtshalve vermindering is acht weken. Nadat de belanghebbende om ambtshalve vermindering heeft verzoekt, maakt de gemeente haar beslissing aan de belanghebbende kenbaar door hem ofwel een beschikking tot ambtshalve vermindering toe te sturen, ofwel door hem schriftelijk mee te delen dat de gemeente niet aan zijn verzoek tegemoetkomt. Beide beslissingen zijn een beschikking in de zin van artikel 1.3, tweede lid, van de Awb. Deze beschikkingen zijn niet voor bezwaar vatbaar.

Als de gemeente er niet in zou slagen binnen acht weken te beslissen op het verzoek, moet de gemeente dit binnen deze termijn van acht weken aan de belanghebbende meedelen en een redelijke termijn noemen waarin belanghebbende de beschikking tot ambtshalve vermindering of de weigering daartoe, wel tegemoet kan zien.

Bron: [Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken Artikel 4.13, tweede lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**351. Vraag** *Gelden de bepalingen die in de Awb zijn opgenomen over de beslistermijn en de dwangsom bij niet tijdig beslissen ook voor het nemen van een beslissing op een verzoek om ambtshalve vermindering?*

**Antwoord** Ja. Dit betekent dat de gemeente een dwangsom verschuldigd is als:

- de beslistermijn van acht weken is verstreken, en
- de gemeente binnen die termijn geen mededeling heeft gedaan over de termijn waarbinnen wel over het verzoek om ambtshalve vermindering wordt beslist, en
- de belanghebbende de gemeente in gebreke heeft gesteld.

Bron: [Afdeling 4.13 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**352. Vraag** *De bezwaartermijn tegen de beschikking is nog niet verstreken. Zonder dat de belanghebbende bezwaar heeft aangetekend, is gebleken dat de waarde te hoog is vastgesteld. Kan de gemeente dan de beschikking ambtshalve verminderen? Geldt dan een drempel?*

**Antwoord** Ja, de gemeente kan de beschikking ambtshalve verminderen. Als de bezwaartermijn nog niet verstreken is, staat de beschikking nog niet onherroepelijk vast. De gemeente kan de fout dan nog ambtshalve herstellen.

Nee, in dat geval geldt geen drempel. In die situatie geldt niet de voorwaarde dat de waarde meer dan 20% te hoog is vastgesteld.

[naar overzicht](#)

## 18.2. Als de waarde te hoog is vastgesteld

**353. Vraag** *De WOZ-beschikking staat onherroepelijk vast en uit de feiten blijkt dat de waarde te hoog is vastgesteld. Moet de gemeente dan ambtshalve vermindering verlenen?*

**Antwoord:** Ja, mits is voldaan aan de vereisten van artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken. Die eisen houden in dat als *binnen vijf jaar* blijkt dat de werkelijke waarde op de waardepeildatum ten minste 20% lager is dan de vastgestelde waarde, met een minimum van € 5000, de waarde ambtshalve verminderd moet worden.

De gemeente neemt op verzoek of uit eigen beweging een niet voor bezwaar vatbare beschikking tot ambtshalve vermindering. Als de belanghebbende om ambtshalve vermindering verzoekt, houdt het feit dat moet "blijken" dat de waarde te hoog is vastgesteld, in dat de belanghebbende overtuigend moet aantonen dat de waarde te hoog is vastgesteld.

[naar overzicht](#)



### 18.3. Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

**354. Vraag** *Heeft een belanghebbende gebruiker recht op ambtshalve vermindering als de waarde bij een uitspraak op bezwaar of beroep ten aanzien van de eigenaar wordt verminderd?*

**Antwoord** Ja. Voor alle andere belanghebbenden geldt dat de waarde verminderd moet worden. Aangezien er voor een onroerende zaak op een bepaald moment één waarde geldt, moet na een succesvol bezwaar van de een, de waarde ook voor de ander worden aangepast.

Deze aanpassing van de waarde is in feite een mededeling als bedoeld in artikel 29 van de Wet WOZ.

Dit geldt ook omgekeerd, wanneer de gebruiker bezwaar heeft gemaakt. De vermindering werkt ook door ten aanzien van degene die als medebelanghebbende op de voet van artikel 28 op diens verzoek een beschikking heeft ontvangen.

Wanneer de beschikking die in bezwaar of beroep verminderd is een andere ingangsdatum heeft dan 1 januari werkt de vermindering slechts terug tot de ingangsdatum van die beschikking.

Bron: [Artikel 3 van het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken](#)  
[Artikel 28, tweede lid, van de Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

**355. Vraag** *Geldt de doorwerking van de uitspraak ook als de waarde wordt verhoogd?*

**Antwoord** Ook wanneer in een uitspraak na bezwaar of beroep de waarde wordt verhoogd, geldt het uitgangspunt dat voor alle belanghebbenden bij deze onroerende zaak dezelfde waarde moet gelden. Dus ook in de gevallen van een waardeverhoging zal de WOZ-waarde voor andere belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak bijgesteld moeten worden. Dat kan echter niet door een ambtshalve vermindering.

Wanneer de bezwaarprocedure of de beroepsprocedure is afgerond, wordt de uitkomst van deze procedure, in dit geval de verhoging van de WOZ-waarde, mede bekend gemaakt aan de andere belanghebbenden op grond van artikel 29 van de Wet WOZ. De uitspraak na bezwaar of beroep werkt daarmee dus ook direct door naar deze andere belanghebbenden

Beter is het om alle belanghebbenden tegelijkertijd bij de procedure te betrekken die leidt tot de verhoging van de waarde.

Bron: [Artikel 29 Wet WOZ](#)  
[Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:468](#)  
[Beleidslijn tegengesteld belang](#)

[naar overzicht](#)

#### 18.4. Bezwaarprocedure tegen beschikking tot ambtshalve vermindering

**356. Vraag** *Kan de belanghebbende ook bezwaar maken tegen de beschikking waarbij een WOZ-beschikking ambtshalve wordt verminderd?*

**Antwoord** Nee, de beschikking tot ambtshalve vermindering is niet voor bezwaar vatbaar. De belanghebbende heeft al volledige rechtsbescherming genoten tegen de WOZ-beschikking waarbij de hogere waarde werd vastgesteld. De belanghebbende is niet-ontvankelijk in zijn bezwaar tegen de beschikking tot ambtshalve vermindering.

Het kan voorkomen dat de belanghebbende geen belang heeft bij deze verlaging van de WOZ-waarde, maar juist belang heeft bij een hogere WOZ-waarde. Door het ontbreken van rechtsbescherming tegen de ambtshalve vermindering is het daarom van belang om bij bezwaarprocedures steeds te beoordelen of er mogelijk andere belanghebbenden met een tegengesteld belang zijn. In dat geval verdient het de voorkeur om deze andere belanghebbenden ook in de procedure te betrekken.

Bron: [Beleidslijn tegengesteld belang](#)

[naar overzicht](#)

**357. Vraag** *Als de gemeente weigert een verzoek tot ambtshalve vermindering in te willigen, moet ze haar weigering dan motiveren?*

**Antwoord** Ja. De motivering kan bijvoorbeeld inhouden dat de drempels die zijn opgenomen in artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken, niet worden overschreden.

Bron: [Artikel 3:46 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

## 19. SAMENHANG MET HEFFINGSWETTEN

De WOZ-waarde vormt de grondslag voor diverse belastingen. Dat is het thema van dit hoofdstuk. Een bezwaar kan, naast de heffingsmaatstaf, ook gericht zijn tegen de heffing (19.2). Daarnaast geldt een vangnetbepaling voor de inkomstenbelasting (19.3). De WOZ-waarde hangt samen met van watersysteemheffingen (19.4) en met de heffing van rijksbelastingen (19.5). De paragrafen 19.6, 19.7 en 19.8 gaan in de afzonderlijke rijksbelastingen die samenhangen met de WOZ-waarde. Het hoofdstuk sluit af met een paragraaf over de gevolgen voor de aanslag van een vermindering of herziening van de WOZ-beschikking (19.9).

### 19.1. Algemeen

**358. Vraag** *Bij welke belastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?*

**Antwoord** **De gemeente gebruikt de WOZ-waarde voor:**

- de onroerendezaakbelastingen en de andere belastingen waarvoor in de belastingverordening de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf geldt;

**Het waterschap gebruikt de WOZ-waarde voor:**

- de watersysteemheffing die geheven wordt van eigenaren van gebouwde onroerende zaken;

**Het Rijk gebruikt de WOZ-waarde voor:**

- de inkomstenbelasting bij de toepassing van het eigenwoningforfait (box 1) en bij de vermogensrendementsheffing op woningen (box 3);
- de winstberekening van een onderneming voor de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. De WOZ-waarde is relevant voor de omvang van de afschrijving op gebouwen;
- de schenk- en erfbelasting bij de verkrijging van een woning;
- de verhuurdersheffing voor eigenaren die meer dan 50 woningen verhuren.

Bron: [Artikel 220a van de Gemeentewet](#)  
[Artikel 120, tweede lid, van de Waterschapswet](#)  
[Artikel 3.112 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#)  
[Artikel 5.20 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#) en het [Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001](#)  
[Artikel 3.30a van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001](#) [jo artikel 8 van de Wet op Vennootschapsbelasting 1969](#) voor de bepaling van de winst en de beperking van de omschrijving op gebouwen  
[Artikel 21 van de Successiewet 1956](#) en het [Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956](#)  
[Artikel 1.1 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II](#)

[naar overzicht](#)

**359. Vraag** *Waar is geregeld of een onroerende zaak als een woning of als een niet-woning moet worden aangemerkt?*

**Antwoord** In artikel 220a van de Gemeentewet is voor de onroerendezaakbelastingen een definitie opgenomen van het begrip "woning". Een onroerende zaak is een woning als deze "in hoofdzaak" kan worden toegerekend aan delen van de onroerende zaak die dienen tot woning of volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Volgens de nota naar aanleiding van het verslag bij de "Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken" moet dit begrip "in hoofdzaak" gekwantificeerd worden als 70%. Om voor het woningtarief van de onroerendezaakbelasting in aanmerking te komen, moet van de waarde van de onroerende zaak meer dan 70% kunnen worden toegerekend aan de delen die dienen tot woning of die volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Deze definitie bepaalt ook of de WOZ-waarde openbaar is via het WOZ-waardeloket.

Bron: [Artikel 220a](#) van de Gemeentewet  
[Kamerstukken II, 1996-1997, nr. 25037, nr. 6](#)

[naar overzicht](#)

**360. Vraag** *Welke rol speelt de objectafbakening van de Wet WOZ bij de uitvoering van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet?*

**Antwoord** In de Elektriciteitswet en in de Gaswet is het beheer van energietransportnetwerken geregeld. Onder andere is bepaald dat alleen geautoriseerde organisaties het beheer mogen voeren over dergelijke netten. Eigenaren van meerdere gas- of elektriciteitsaansluitingen die anderen van gas of elektriciteit voorzien moeten een geautoriseerde beheerder aanwijzen of een ontheffing krijgen. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) is belast met het toezicht hierop. Om te beoordelen of sprake is van een netwerk wordt gekeken of zelfstandige onroerende zaken al dan niet een eigen aansluiting hebben, of dat sprake is van een installatie binnen één onroerende zaak. Daarbij is telkens de objectafbakening op basis van de Wet WOZ leidend.

Wanneer bijvoorbeeld binnen een groot complex sprake is van een zelfstandig WOZ-object dat geen eigen aansluiting heeft, kan sprake zijn van een netwerk en moet de eigenaar van het complex een ontheffing voor het beheer van dat netwerk hebben. Bij objecten zoals bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen of spoorwegstations houdt dit in dat bij de WOZ-objectafbakening steeds zorgvuldig beoordeeld moet worden of de units binnen het verzamelgebouw of binnen het stationsgebouw inderdaad in voldoende mate zelfstandig zijn om als afzonderlijk WOZ-object te worden afgebakend of dat er sprake is van een samenstel van onzelfstandige gedeelten.

Bron: [Elektriciteitswet 1998](#)  
[Gaswet](#)

[naar overzicht](#)

**361. Vraag** *Bij sommige belastingen wordt niet de WOZ-waarde gebruikt, maar wordt voor de afbakening van de onroerende zaak wel uitgegaan van artikel 16 van de Wet WOZ. Welke belastingen zijn dit?*

**Antwoord** In de Wet belastingen op milieugrondslag wordt voor de toepassing van de belastingen op leidingwater en de energiebelasting verwezen naar de voorschriften voor de objectafbakening die zijn opgenomen in de Wet WOZ, artikel 16, onderdelen a tot en met e. Voor de toepassing van die wetten is een aansluiting: één of meer verbindingen tussen een (gastransport)net en een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet WOZ.

Bron: [Artikel 12, eerst lid onder e](#) en [artikel 47, eerste lid onder f van de](#) Wet belastingen op milieugrondslag (Stb. 1994, 923), laatst gewijzigd 15 september 2018, (Stb. 2017, 517).

[naar overzicht](#)

**362. Vraag** *Is het toegestaan om de WOZ-waarde te gebruiken als heffingsmaatstaf van de aanslag rioolheffing voor eigenaren en gebruikers en voor de woonforensenbelasting?*

**Antwoord** De staatssecretaris van Financiën heeft, mede namens de minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, op vragen van de Tweede Kamer geantwoord dat gemeenten de bevoegdheid hebben om de WOZ-waarde toe te passen als heffingsmaatstaf voor belastingen en retributies.

Dit sluit aan bij de bepaling in de Gemeentewet dat gemeentelijke belastingen kunnen worden geheven naar de heffingsmaatstaven die zijn bepaald in de belastingverordening, tenzij dit wettelijk is beperkt.

Bron: Kamerstukken II 2005-2006, Aanhangsel van de Handelingen, p. 2493

[naar overzicht](#)

**363. Vraag** *Is de gemeente verplicht om bij de heffing van de onroerendezaakbelastingen de waarde te hanteren, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld?*

**Antwoord** Ja. Een uitzondering is mogelijk als in de belastingverordening is opgenomen dat de waarde buiten aanmerking blijft van een deel van een WOZ-object dat niet is opgenomen in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.

Als een aanslag is opgelegd waarbij de heffingsmaatstaf niet de waarde is die bij beschikking is vastgesteld, kan de ontvanger de heffingsmaatstaf bestrijden in een bezwaar tegen de aanslag. De WOZ-waarde kan worden bestreden in een bezwaar tegen de WOZ-beschikking.

Bron: Artikel [220c](#), [220d](#) van de Gemeentewet en de [Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ](#)

[naar overzicht](#)

## 19.2. Bezwaar maken tegen het woningdeel dat deel uitmaakt van een niet-woning

**364. Vraag** *Op het taxatieverslag van een niet-woning met een woningdeel, is de waarde van dat woningdeel afzonderlijk zichtbaar. Kan de eigenaar of de gebruiker tegen die waarde van het woningdeel (of tegen de resterende waarde van het niet-woningdeel) bezwaar indienen in het kader van de WOZ?*

**Antwoord** Nee. Een eventueel bezwaar tegen de waarde van het resterende niet-woningdeel kan alleen worden ingediend door de gebruiker in een bezwaarschrift tegen de aanslag OZB-gebruikers.

Of het object als woning of als niet-woning in de OZB wordt betrokken, wordt eveneens bepaald door het aandeel van de waarde dat wordt gevormd door het woningdeel. Wanneer 70% of meer van de waarde wordt gevormd door het woningdeel, zal het WOZ-object in zijn geheel als woning in de OZB worden betrokken. Omdat de tarieven voor niet-woningen in de regel hoger zijn dan de tarieven voor woningen, kan de belastingplichtige belang hebben bij een hoger waarde-aandeel voor de woning.

Een eigenaar en/of een gebruiker die van mening is dat door de toekenning van een te lage waarde aan het woningdeel, het object ten onrechte als een niet-woning is aangemerkt, maakt bezwaar tegen de aanslag OZB en met name tegen het aanmerken van het object als niet-woning en het daarmee het tarief dat is toegepast bij de OZB-aanslag.

Bron: Artikel [220a](#), [220e](#), en [220f](#) van de Gemeentewet

[naar overzicht](#)

**365. Vraag** *Wat houdt artikel 131 van de Waterschapswet in?*

**Antwoord** In artikel 131 van de Waterschapswet staat dat wanneer bezwaar is gemaakt tegen zowel de WOZ-beschikking als tegen de aanslag voor de watersysteemheffing gebouwd pas uitspraak kan worden gedaan op het bezwaar tegen de watersysteemheffing, nadat de WOZ-beschikking onherroepelijk is komen vast te staan. Deze beperking in het doen van uitspraak geldt alleen als er feiten of omstandigheden in het geding zijn die belangrijk zijn voor zowel de WOZ-beschikking als de watersysteemheffing.

Bron: Hoge Raad, 29 juni 2002, [ECLI:NL:HR:2002:AE4722](#)

[naar overzicht](#)

**366. Vraag** *In welke gevallen moet de aangewezen ambtenaar van het waterschap een bezwaar tegen de aanslag wel direct inhoudelijk beoordelen (in plaats van te wachten op het onherroepelijk worden van de WOZ-beschikking)?*

**Antwoord** De aangewezen ambtenaar van het waterschap moet een bezwaar inhoudelijk beoordelen als:

- het bezwaar niet gericht is tegen de heffingsmaatstaf (de waarde);
- het object dat in de omslag wordt betrokken, afwijkt van het object waarvoor de WOZ-beschikking is genomen.

[naar overzicht](#)

### 19.3. Vangnetbepaling

**367. Vraag** *Wat houdt de vangnetbepaling in?*

**Antwoord** De vangnetbepaling houdt in dat indien er geen WOZ-waarde is, door de inspecteur zelf een waarde kan worden bepaald als maatstaf voor de heffingen. Deze bepaling geldt in de situatie dat er voor een bepaalde onroerende zaak (nog) geen WOZ-beschikking is genomen of de beschikking is vernietigd.

Om de heffingsmaatstaf te bepalen, mag de heffingsambtenaar (de inspecteur) van het orgaan dat bevoegd is de aanslag op te leggen, dan zelf de waarde van de desbetreffende onroerende zaak vaststellen. Hij moet daarbij wel de voorschriften van de Wet WOZ in acht nemen.

Bron: [Artikel 220d](#), vierde lid, van de Gemeentewet  
[Artikel 3.112](#), derde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001

[naar overzicht](#)

**368. Vraag** *Voor welke gevallen is de vangnetbepaling bedoeld?*

**Antwoord** De vangnetbepaling is bedoeld voor al die gevallen dat de heffingsambtenaar voor een bepaalde onroerende zaak (nog) geen WOZ-beschikking heeft genomen of deze WOZ-beschikking is vernietigd, maar het wel gewenst is de aanslag op te leggen. Van de vangnetbepaling kan gebruik worden gemaakt als de beschikking door een uitspraak door de rechter dreigt te worden vernietigd, bijvoorbeeld omdat het object onjuist is afgebakend. In dat geval kunnen in afwachting van de uitspraak, aanslagen onroerendezaakbelastingen worden opgelegd voor de juist afgebakende onroerende zaak.

Als de rechter de WOZ-beschikking inderdaad vernietigt, neemt de gemeente een WOZ-beschikking voor het juist afgebakende object, die vervolgens, met toepassing van artikel 18a van de AWR, derde lid, onder de met toepassing van de vangnetbepaling opgelegde aanslag geschoven wordt.

Wanneer de rechter het beroep ongegrond verklaart (de oorspronkelijke beschikking blijft in stand), wordt de aanslag die met toepassing van de vangnetbepaling is opgelegd voor het alternatieve object, vernietigd.

Bron: [Kamerstukken II 1996-1997, 25 037, nr. 3](#)  
[Artikel 220d](#), vierde lid, van de Gemeentewet

[naar overzicht](#)

#### 19.4. Samenhang met watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken

**369. Vraag** *Is het waterschap verplicht om voor de heffing van de watersysteemheffing over het gebouwde eigendom de waarde te hanteren, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld?*

**Antwoord** Ja, daar is het waterschap toe verplicht als het heffingsobject gelijk is aan het WOZ-object. In de Waterschapswet is immers bepaald dat de heffingsmaatstaf van een gebouwde onroerende zaak de waarde voor die zaak is, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld.

Bron: [Artikel 121](#), eerste lid, onderdeel d, van de Waterschapswet

[naar overzicht](#)

**370. Vraag** *Een gebouwde waterschapsobject ligt verdeeld over een aantal gemeenten. Hoe moet het waterschap hiermee omgaan bij het opleggen van de aanslag?*

**Antwoord** Voor de afbakening van het heffingsobject moet het waterschap dan aansluiten bij de WOZ-objecten. Elk deel van het object wordt dan aangemerkt als één gebouwde onroerende zaak. Het waterschap heeft in een dergelijke situatie dus te maken met net zo veel objecten als er delen in de diverse gemeenten liggen en legt dan ook meer dan één aanslag op. Deze aanslagen kunnen op één aanslagbiljet worden verenigd.

Bron: [Artikel 118](#), eerste lid, onderdeel d, van de Waterschapswet

[naar overzicht](#)

**371. Vraag** *Een WOZ-object ligt in het gebied van twee waterschappen. Hoe moeten de waterschappen hiermee omgaan?*

**Antwoord** De aangewezen ambtenaar van het waterschap bepaalt de heffingsmaatstaf op het gedeelte van de WOZ-waarde dat kan worden toegekend aan het deel dat op het grondgebied van het waterschap ligt. Hiervoor levert de gemeente de noodzakelijke gegevens aan het waterschap.

Bron: [Artikel 118](#), eerste lid, onderdeel d, van de Waterschapswet

[naar overzicht](#)

**372. Vraag** *Ervan uitgaande dat het WOZ-object het object van heffing voor de watersysteemheffing gebouwd is, hoe moet het waterschap dan omgaan met een (tijdig) bezwaar tegen de aanslag gebouwd waarin gesteld wordt dat de waarde in de aanslag begrepen te hoog is?*

**Antwoord** De aangewezen heffingsambtenaar van het waterschap is "lijdelijk". Dit betekent dat hij geen mogelijkheid heeft om de WOZ-waarde en daarmee de heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing te veranderen. Dit vloeit voort uit het feit dat in artikel 121, eerste lid, onderdeel d, van de Waterschapswet is bepaald dat de heffingsmaatstaf voor de aanslag watersysteemheffing gebouwd de waarde is, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld.

Het waterschap moet direct onderzoeken of het bezwaarschrift moet worden door- gestuurd naar de gemeente. Daarvoor kan het waterschap navraag doen bij de gemeente.



Als de beschikking niet onherroepelijk vaststaat, moet het waterschap het bezwaarschrift zo snel mogelijk doorsturen naar de gemeente, nadat daarop de datum van ontvangst is aangetekend. Aan de belastingplichtige wordt gemeld dat zijn bezwaarschrift is doorgestuurd naar de gemeente. Het tijdstip van indiening van het bezwaarschrift bij het waterschap bepaalt of het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Als het bezwaar tegen de systeemheffing gebouwd te laat is ingediend, en de daaraan ten grondslag liggende WOZ-beschikking al onherroepelijk vaststaat, hoeft het bezwaarschrift niet te worden doorgestuurd. De uitspraak luidt dan 'ongegrond'. Wanneer uit het bezwaarschrift naar voren komt dat de waarde beduidend te hoog is vastgesteld, kan de belastingplichtige worden gewezen op de mogelijkheid de gemeente te verzoeken te onderzoeken of er grond is voor ambtshalve vermindering in het kader van het 'Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken'.

Bron: [Artikel 6:15](#), derde lid van de Awb

[naar overzicht](#)

**373. Vraag** *Kan het waterschap de aanslagen watersysteemheffing gebouwd opleggen voordat het de WOZ-gegevens van de gemeente heeft ontvangen?*

**Antwoord** De systematiek van de Wet WOZ in samenhang met de belastingbepalingen in de Waterschapswet brengt met zich dat de WOZ-waarden en aanvullende WOZ-gegevens nodig zijn voor het opleggen van de aanslagen. Wanneer het waterschap de aanslagen eerder oplegt dan de gemeente de WOZ-beschikkingen heeft verstuurd, leidt dit tot onduidelijkheid bij de belastingplichtigen over de systematiek waarin zij alleen tegen de WOZ-beschikking bezwaar kunnen indienen. Het is daarom niet wenselijk dat het waterschap de aanslagen eerder verstuurt.

[naar overzicht](#)

## 19.5. Samenhang met rijksbelastingen

**374. Vraag** *Voor welke rijksbelastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?*

**Antwoord** De WOZ-waarde wordt gebruikt in de Wet op de inkomstenbelasting 2001, de Wet op de vennootschapsbelasting en de Successiewet genoemde gevallen. Het gaat daarbij om:

- de bepaling van de bijtelling privégebruik woning bij de winst uit onderneming;
- toepassing van de regeling van de eigen woning bij de belastbare inkomsten uit eigen woning;
- de waardering van woningen in het kader van de vermogensrendementsheffing;
- de schenk- en erfbelasting bij de verkrijging van een woning;
- de beperking van de afschrijving op gebouwen bij de bepaling van de fiscale winst.

Daarnaast betalen eigenaren van meer dan 50 woningen die zij verhuren de verhuurdersheffing die is gebaseerd op de WOZ-waarde.

De Belastingdienst beschikt over de waarde van alle onroerende zaken. De inspecteur kan in voorkomende gevallen gebruikmaken van de centraal beschikbare gegevens, om een indicatie te hebben voor bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting.

Bron: [Artikel 3.19](#), [3.111](#), [3.112](#), [5.20](#), van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 en het [Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001](#)  
[Artikel 21](#), vijfde lid, van de Successiewet 1956 en het [Uitvoeringsbesluit](#) Successiewet 1956  
[Artikel 3.30a](#) van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 (beperking afschrijving) en [artikel 8](#), zesde lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (bodemwaarde)  
[Artikel 1.1](#) van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II

[naar overzicht](#)

**375. Vraag** *Wat betekent de verwijzing naar artikel 16 van de Wet WOZ in de Wet belastingen op milieugrondslag voor de toepassing van de Belasting op leidingwater en de Energiebelasting?*

**Antwoord** De verwijzing naar artikel 16 van de Wet WOZ in de Wet belastingen op milieugrondslag is belangrijk voor de definitie van het begrip "aansluiting". Het gevolg daarvan is dat de afbakening voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ een-op-een loopt met de toepassing van het begrip aansluiting bij de Wet belastingen op milieugrondslag. De WOZ-waarde ligt echter niet ten grondslag aan de energiebelastingen.

Bron: [Wet belastingen op milieugrondslag](#) (Stb. 1994, 923), laatst gewijzigd 14 december 2006, Stb. 681 en 682

[naar overzicht](#)

**376. Vraag** *Welke waarde moet de belastingplichtige die een verzoek doet om voorlopige teruggaaf, voor de eigen woning opgeven?*

**Antwoord** De belastingplichtige moet het verzoek om voorlopige teruggaaf doen vóór het kalenderjaar waarop de teruggaaf betrekking heeft. Dat betekent dat op dat moment voor dat kalenderjaar nog geen WOZ-waarde is vastgesteld. De belastingplichtige kan de WOZ-waarde opgeven, die geldt in het jaar waarin hij het verzoek doet. Hij kan dan ook uitgaan van het forfaitpercentage voor de eigen woning van dat jaar. Wanneer de belanghebbende bijvoorbeeld eind 2020 verzoekt om voorlopige teruggaaf voor het belastingjaar 2021, dan gebruikt hij de in 2020 vastgestelde WOZ-waarde (naar de waardepeildatum 1 januari 2019) en het tarief eigenwoningforfait dat geldt in 2020.

[naar overzicht](#)

**377. Vraag** *Als de eigen woning deel uitmaakt van een meer omvattend WOZ-object (bijvoorbeeld een woon-winkelpand), wat betekent de WOZ-waarde dan voor de inkomstenbelasting?*

**Antwoord** Wanneer een eigen woningen onderdeel vormt van bijvoorbeeld een woon-winkelpand, wordt de waarde in het economische verkeer van de eigen woning voor de inkomstenbelasting gesteld op het gedeelte van de waarde van het WOZ-object dat kan worden toegekend aan de woning.

De belastingplichtige doet in zijn aangifte opgave van de waarde die toegekend wordt aan het gedeelte van het woon-winkelpand dat de eigen woning vormt.

Wanneer de inspecteur afwijkt van de waarde van het gedeelte zoals die in de aangifte is opgenomen, kan de belastingplichtige daar bezwaar tegen aantekenen in het kader van de aanslag inkomstenbelasting. De totale WOZ-waarde voor het hele object kan evenwel niet in het bezwaar tegen de aanslag inkomstenbelasting worden bestreden.

Bron: Artikel [3.111 en 3.112](#), tweede lid van de Wet op de inkomstenbelasting 2001

[naar overzicht](#)

**378. Vraag** *Bij de jaarlijkse herwaardering blijkt de waarde van woningen gestegen te zijn. Wat betekent dit voor de bijtelling van het eigenwoningforfait?*

**Antwoord** In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 is een bepaling opgenomen op grond waarvan het bijtellingspercentage jaarlijks wordt gecorrigeerd voor de gemiddelde waardeontwikkeling die is opgetreden. Naast de waardeontwikkeling in het kader van de WOZ, is het indexcijfer voor huurwoningen een bepalende factor voor de aanpassing van het eigenwoningforfait. Er gelden ook afrondingsvoorschriften.

Bron: [Artikel 10.3 en 10.5](#) van de Wet op de inkomstenbelasting 2001

[naar overzicht](#)

**379. Vraag** *Betekent de aanpassing van het bijtellingspercentage dat belastingplichtigen voor de inkomstenbelasting niet geconfronteerd zullen kunnen worden met lastenverzwaring als gevolg van de herwaardering?*

**Antwoord** De correctie van het forfaitpercentage is gebaseerd op de gemiddelde waardeontwikkeling van woningen in Nederland.

Als de waardeontwikkeling van een individuele woning afwijkt van dat gemiddelde, kan lastenverlichting of lastenverzwaring optreden.

Bovendien wordt naast de correctiefactor voor de waarde, ook een correctiefactor toegepast voor de ontwikkeling van de huurindex. Ook deze correctie heeft gevolgen voor het bijtellingspercentage en het bedrag dat moet worden aangegeven.

[naar overzicht](#)

## 19.6. WOZ-waarde voor woningen bij de vermogensrendementsheffing in box 3

**380. Vraag** *Op welke manier wordt de WOZ-waarde van woningen in aanmerking genomen bij de vermogensrendementsheffing in box 3?*

**Antwoord** Voor de vermogensrendementsheffing op woningen wordt de WOZ-waarde gehanteerd die is vastgesteld voor het kalenderjaar waarover de belasting wordt geheven. Het gaat daarbij dus om de waarde die is vastgesteld naar de waardepeildatum van één jaar voor het desbetreffende kalenderjaar.

Voor verhuurde woningen waarop het huurrecht van toepassing is en voor woningen die ter beschikking staan krachtens erfpachtrecht, geldt een nadere regeling.

Voor bedoelde verhuurde woningen wordt een percentage van de WOZ-waarde in aanmerking genomen, dat afhankelijk is van de jaarlijkse huur.

Als er sprake is van erfpachtrecht, wordt de waarde van de erfpachtcanon op de WOZ-waarde in mindering gebracht. De waarde van de erfpachtcanon is gesteld op een zeventienvoud van de jaarlijks te betalen canon.

Als de woning deel uitmaakt van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet WOZ (het WOZ-object), dan wordt de waarde gesteld op het gedeelte van de waarde van de onroerende zaak dat aan de woning kan worden toegerekend.

Bron: [Artikel 5.20, eerste lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 \(woningdeel\)](#)  
[Artikel 17a en 17b](#) van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001

[naar overzicht](#)

## 19.7. WOZ-waarde en de schenk- en erfbelasting

**381. Vraag** *Op welke manier wordt de WOZ-waarde van woningen in aanmerking genomen bij de schenk- en erfbelasting?*

**Antwoord** Voor de schenk- en erfbelasting wordt bij de verkrijging van een woning de WOZ-waarde gehanteerd. Met ingang van 1 januari 2012 heeft de belanghebbende de keuze om de WOZ-waarde te hanteren die geldt voor het kalenderjaar waarin het overlijden plaatsvindt of de waarde die geldt voor het daaropvolgende jaar.

Voor vaststelling van de erfbelasting over serviceflats blijft artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956 (het baseren van de erfbelasting op de WOZ-waarde) buiten toepassing, wanneer de waarde in het economische verkeer in belangrijke mate (meer dan 30%) afwijkt van de vastgestelde WOZ-waarde als gevolg van de persoonlijke verplichting tot het betalen van servicekosten voor diensten die geen betrekking hebben op de woning zelf.

Bron: [Artikel 21](#), vijfde en tiende lid, van de Successiewet 1956

[naar overzicht](#)

**382. Vraag** *Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de WOZ-beschikking betrekking heeft op een woning, waarvan het erfpachtrecht wordt verkregen?*

**Antwoord** Voor de schenk- en erfbelasting wordt bij de verkrijging van het erfpachtrecht op een woning, de waarde gesteld op de WOZ-waarde verminderd met zeventien maal de jaarlijkse erfpachtcanon.

Bron: [Artikel 21](#), negende lid, van de Successiewet 1956  
[Artikel 10b](#) van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956

[naar overzicht](#)

**383. Vraag** *Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de WOZ-beschikking betrekking heeft op een verhuurde of verpachte woning?*

**Antwoord** Voor de schenk- en erfbelasting op woningen geldt een nadere regeling voor verhuurde of verpachte woningen waarop het huurrecht van toepassing is. Bij verkrijging van een verhuurde of verpachte woning wordt de waarde gesteld op een van de huurprijs afhankelijk percentage (leegwaarderatio) van de WOZ-waarde in aanmerking genomen.

Bij verkrijging van een verhuurde woning in combinatie met erfpacht, wordt de WOZ-waarde eerst verminderd met het twintigvoud van de jaarlijkse erfpachtcanon. Vervolgens wordt voor de dan resterende waarde de leegwaarderatio berekend.

Bron: [Artikel 21](#), negende lid, van de Successiewet 1956  
[Artikel 10b](#) van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956

[naar overzicht](#)

**384. Vraag** *Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de WOZ-beschikking betrekking heeft op een woning die onder last van vruchtgebruik of onder last van een beperkt recht (bijvoorbeeld erfpacht) wordt verkregen?*

**Antwoord** De waarde van de woning die onder last van vruchtgebruik of onder last van een beperkt recht (bijvoorbeeld erfpacht) wordt verkregen, wordt gesteld op de WOZ-waarde verminderd met de last van het vruchtgebruik of de last van het beperkt recht. Het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956 geeft aan hoe deze last berekend kan worden.

Bij verkrijging van een woning onder last van bijvoorbeeld erfpacht (men verkrijgt dan het "blote eigendom") betreft de waarde voor de erfbelasting de waarde van de periodieke erfpachtcanon.

Bron: [Artikel 21](#), elfde lid, van de Successiewet 1956  
[Artikel 5 tot en met 10](#) van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956

[naar overzicht](#)

**385. Vraag** *Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de woning in de nalatenschap deel uitmaakt van een meeromvattende onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet WOZ?*

**Antwoord** Als de woning deel uitmaakt van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet WOZ (het WOZ-object), wordt de waarde gesteld op het gedeelte van de waarde van de onroerende zaak dat aan de woning kan worden toegerekend. Als de woning niet als een zelfstandige woning kan worden vervreemd (ongesplitste panden) wordt de WOZ-waarde van die woning met een bedrag van € 20.000 verlaagd.

Bron: [Artikel 21](#), vijfde lid, van de Successiewet 1956 jo. [artikel 10a](#), vierde lid, van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

[naar overzicht](#)

### 19.8. WOZ-waarde bij winstberekening voor inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting

**386. Vraag** *Wat betekent de WOZ-waarde voor de fiscale winstberekening?*

**Antwoord** De WOZ-waarde van een onroerende zaak is relevant voor de vraag of en tot welk bedrag op de fiscale boekwaarde van een gebouw kan worden afgeschreven. Afschrijving is alleen mogelijk, wanneer de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde.

Bron: [Artikel 3.30a \(beperking afschrijving gebouwen\) van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#)

[naar overzicht](#)

**387. Vraag** *Wat houdt het begrip bodemwaarde van een gebouw in?*

**Antwoord** De bodemwaarde is de ondergrens tot waar de waarde van gebouwen voor de fiscale winstberekening mag worden afgeschreven. Om de bodemwaarde te bepalen, is van belang of het gaat om gebouwen in eigen gebruik of om beleggingsvastgoed. Daarnaast is van belang of de afschrijving wordt toegepast bij de aangifte inkomstenbelasting of de aangifte vennootschapsbelasting.

Bij gebouwen voor belegging (in hoofdzaak, dus meer dan 70% van het pand wordt verhuurd aan derden) is de bodemwaarde de WOZ-waarde die voor dat jaar geldt. Dit geldt zowel bij de inkomstenbelasting als bij de vennootschapsbelasting.

Bij gebouwen in eigen gebruik (minder dan 70% wordt verhuurd aan een derde) is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde, wanneer de afschrijving wordt gedaan als onderdeel van de aangifte inkomstenbelasting. Wanneer aangifte wordt gedaan voor de vennootschapsbelasting is ook voor gebouwen in eigen gebruik de bodemwaarde gelijk aan 100% van de WOZ-waarde.

Als gesproken wordt over een "gebouw", dan worden het gebouw, de daarbij behorende ondergrond en de aanhorigheden als één bedrijfsmiddel beschouwd.

Bron: [Artikel 3.30a, derde lid](#), van de Wet op de inkomstenbelasting 2001  
[Artikel 8, zesde lid](#), van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969

[naar overzicht](#)

- 388. Vraag** *Kan de WOZ-waarde steeds direct als bodemwaarde dienen om de afschrijving voor de fiscale winstberekening te bepalen?*
- Antwoord** Meestal wel. Voorwaarde is dat het gebouw (inclusief bijbehorende ondergrond en aanhorigheden) waarop bij de winstberekening in de aangifte inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting wordt afgeschreven, overeenstemt met de onroerende zaak (het WOZ-object) waarvoor een WOZ-beschikking is vastgesteld.
- Bron: [Artikel 3.30a, vierde lid, onderdeel a, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#)  
[naar overzicht](#)
- 389. Vraag** *Het WOZ-object stemt niet overeen met het gebouw in de aangifte inkomstenbelasting of vermogensbelasting. Wat is de betekenis van de WOZ-waarde voor de bodemwaarde van het gebouw?*
- Antwoord** In dat geval kan de bodemwaarde van de WOZ-waarde afgeleid worden. Is het gebouw groter dan het WOZ-object, dan wordt de waarde die bij meer beschikkingen is vastgesteld als bodemwaarde in aanmerking genomen. Is een gebouw kleiner dan het WOZ-object en maakt het dus deel uit van het WOZ-object, dan wordt het gedeelte van de WOZ-waarde dat aan het gebouw kan worden toegerekend als bodemwaarde in aanmerking genomen.
- [naar overzicht](#)
- 390. Vraag** *De aangifte heeft betrekking op de winstberekening van jaar X. Van welk jaar wordt de WOZ-waarde in aanmerking genomen?*
- Antwoord** Voor de berekening van de bodemwaarde geldt de WOZ-waarde in jaar X.
- Bron: [Artikel 3.30a, vierde lid, onderdeel a, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#)  
[naar overzicht](#)
- 391. Vraag** *Bij de bepaling van de WOZ-waarde voor een WOZ-object is de waarde van werktuigen buiten aanmerking gelaten. Kan de WOZ-waarde nu toch een rol spelen bij de fiscale winstberekening?*
- Antwoord** Ja. De werktuigen die buiten de WOZ-waarbepaling blijven, worden niet getroffen door deze afschrijvingsbeperking. De waarde van de werktuigen maakt geen deel uit van de WOZ-waarde. De definitie van de werktuigen in artikel 3.30a en de definitie van de werktuigen die bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking blijven, zijn op elkaar afgestemd.
- Bron: [Artikel 3.30a, tweede lid van de Wet op de inkomstenbelasting 2001](#) en [artikel 2, onderdeel e, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken](#)  
[naar overzicht](#)

### 19.9. Gevolgen voor de aanslag van een vermindering of herziening van de WOZ-beschikking

**392. Vraag** *Wat betekent het voor de opgelegde aanslagen als de WOZ-beschikking wordt verminderd?*

**Antwoord** Als de WOZ-beschikking wordt verminderd, moeten de aanslagen die al zijn opgelegd op basis van de te hoge waarde, worden verminderd binnen acht weken nadat de WOZ-beschikking onherroepelijk is geworden.

Bron: [Artikel 18a](#) van de AWR

[naar overzicht](#)

**393. Vraag** *Wat betekent het voor de opgelegde aanslagen als de WOZ-beschikking bij herzieningsbeschikking of door een uitspraak op bezwaar of in beroep wordt verhoogd?*

**Antwoord** Wanneer de WOZ-waarde wordt verhoogd door een *herzieningsbeschikking*, dan moeten op grond van artikel 18a AWR de reeds opgelegde aanslagen in overeenstemming worden gebracht met deze hogere WOZ-waarde. Dit gebeurt door middel van navorderingsaanslagen.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat wanneer *in bezwaar* of bij de belastingrechter met succes is gepleit voor verhoging van de vastgestelde WOZ-waarde, die verhoging geen aanleiding kan geven tot navordering op de voet van artikel 18a, lid 1, letter a, AWR. In dat geval ontbreekt namelijk de voor die navordering vereiste, met toepassing van artikel 27 van de Wet WOZ te nemen, herzieningsbeschikking.

Bron: Hoge Raad 20 oktober 2017, [ECLI:NL:HR:2017:2656](#)

[naar overzicht](#)

**394. Vraag** *Als een herzieningsbeschikking onherroepelijk wordt, wat is dan de termijn waarbinnen de navorderingsaanslag moet worden opgelegd?*

**Antwoord** De navorderingsaanslag moet zijn opgelegd binnen acht weken na het tijdstip waarop de beschikking tot herziene vaststelling van de waarde onherroepelijk is geworden.

Daarbij moet bedacht worden dat de bevoegdheid om een herzieningsbeschikking te nemen, vervalt als er vijf jaren zijn verlopen na de vaststelling van de oorspronkelijke beschikking. Hiermee is dus ook de navordering als gevolg van herziening van de beschikking in de tijd begrensd.

Bron: [Artikel 16](#), derde lid, van de AWR

[naar overzicht](#)

**395. Vraag** *Bestaat er een bezwaarmogelijkheid tegen de beschikking tot vermindering van de aanslag of tegen de navorderingsaanslag?*

**Antwoord** Ja. Dat wil zeggen dat getoetst kan worden of de vermindering of verhoging juist is verwerkt in de belastingaanslag. De vermindering of verhoging van de WOZ-beschikking (die onherroepelijk vaststaat) kan niet meer aan de orde worden gesteld.

[naar overzicht](#)



**396. Vraag** *Welke stappen in het proces moeten worden doorlopen voordat de heffende instanties de aanslag in overeenstemming kunnen brengen met de in beroep verminderde WOZ-beschikking?*

**Antwoord** De griffier van de rechtbank, van het gerechtshof of van de Hoge Raad verstuurt de uitspraak aan de gemeente. Het waterschap en de Belastingdienst krijgen de informatie over verminderingen en vernietigingen van WOZ-beschikkingen van de gemeente via de reguliere gegevenslevering aan de afnemers over mutaties in de Basisregistratie WOZ. Deze belastingheffende instanties moeten dan automatisch de aanslag verminderen en het te veel betaalde uitbetalen of verrekenen. De restitutie behoort plaats te vinden binnen acht weken na het onherroepelijk worden van de wijziging of de uitspraak op het bezwaar.

De WOZ-beschikking moet wel eerst onherroepelijk vaststaan, voordat de aanslag kan worden verminderd.

Bron: [Artikel 29](#), tweede lid, van de Wet WOZ  
[Artikel 18a](#) van de AWR

[naar overzicht](#)

**397. Vraag** *Moeten de gemeente, het waterschap en de Belastingdienst uit eigen beweging de aanslag in overeenstemming brengen met de WOZ-beschikking die in bezwaar of beroep is verminderd?*

**Antwoord** Ja, een zorgvuldige uitvoering van de Wet WOZ brengt met zich mee dat de inspecteur uit eigen beweging (nadat de termijn voor het instellen van (hoger) beroep of beroep in cassatie is verstreken) de aanslag vermindert en niet het verzoek van de belastingplichtige daartoe afwacht.

Als de beschikking tot vermindering van de aanslag niet binnen de daarvoor gestelde termijn wordt genomen, wordt dit op grond van artikel 6:2, onderdeel b, van de Awb gelijkgesteld met het nemen van een beschikking. Wanneer acht weken nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden, geen beschikking tot vermindering van de aanslag is genomen, kan de belanghebbende bezwaar aantekenen tegen het uitblijven van de beschikking tot vermindering. Vervolgens kan hij eventueel in beroep gaan bij de belastingrechter tegen de uitspraak op het bezwaarschrift.

Bron: [Artikel 18a](#) van de AWR

[naar overzicht](#)

**398. Vraag** *Wat zijn de rechten van de belanghebbende wanneer de vermindering van de aanslag uitblijft nadat de WOZ-beschikking in bezwaar of beroep is verminderd?*

**Antwoord** Als de beschikking tot vermindering van de aanslag niet binnen de daarvoor gestelde termijn wordt genomen, wordt dit op grond van artikel 6:2, onderdeel b, van de Awb gelijkgesteld met het nemen van een beschikking. Als acht weken nadat de uitspraak over de WOZ-waarde onherroepelijk is geworden, geen beschikking tot vermindering van de aanslag is genomen, kan de belanghebbende bezwaar aantekenen tegen het uitblijven van de beschikking tot vermindering. Vervolgens kan hij eventueel in beroep gaan bij de belastingrechter tegen de uitspraak op het bezwaarschrift.

Bron: [Artikel 18a](#) van de AWR

[naar overzicht](#)

**399. Vraag** *Wat kan de belanghebbende doen om te bespoedigen dat de Belastingdienst (of het waterschap) de aanslag vermindert, met toepassing van artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR)?*

**Antwoord** Omdat het waterschap en de Belastingdienst niet direct na de uitspraak van de rechtbank, kennis van die uitspraak hebben, kan het nuttig zijn dat de belanghebbende de afhandeling bespoedigt. Hij kan daartoe een kopie van de uitspraak aan de belastinginspecteur sturen met een verzoek de opgelegde aanslag watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken of inkomstenbelasting te verminderen. Als hij aangeeft dat hij geen beroep zal instellen tegen de uitspraak op zijn bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking, kan de inspecteur op dat moment aan het verzoek voldoen.

Als de belanghebbende wel beroep wil instellen, moet de inspecteur de uitspraak van de rechter afwachten. Zodra de belanghebbende de uitspraak van de rechter heeft ontvangen en hij geen beroep in cassatie instelt, kan hij de inspecteur verzoeken de opgelegde aanslag inkomstenbelasting te verminderen.

[naar overzicht](#)

## 20. GEBRUIK WOZ-WAARDE MET WETTELIJKE GRONDSLAG

Naast gebruik voor belastingheffing wordt de WOZ-waarde ook gebruikt voor andere toepassingen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op toepassingen met directe rechtsgevolgen voor belanghebbenden. De belangrijkste van deze toepassingen is het gebruik van de WOZ-waarde voor het woningwaarderingsstelsel.

- 400. Vraag** *Hoe speelt de WOZ-waarde een rol in het woningwaarderingsstelsel?*
- Antwoord** In het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel worden een aantal punten gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning. In hoofdlijnen betekent dit:
- een woning krijgt één punt voor elke "bedrag A" van de WOZ-waarde;
  - voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte krijgt de woning nogmaals één punt per "bedrag B".
- Deze bedragen A en B worden jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling van woningen.
- Bron: [Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I](#)
- [naar overzicht](#)
- 
- 401. Vraag** *Gaat de huurprijs omhoog of omlaag door het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel?*
- Antwoord** Nee. De huurprijs wijzigt niet door de WOZ-waarde. Wel krijgt de woning een ander puntenaantal. Dit puntenaantal beïnvloedt de maximaal redelijke huurprijs. De verhuurder kan de huurprijs verhogen met de reguliere jaarlijkse huurprijsverhoging. In de meeste gevallen is dat per 1 juli.
- Soms zal de huurder de huurprijs of de huurverhoging kunnen verlagen door gebruik van de WOZ-waarde. De huurder moet daarvoor de punten van zijn woning weten en de invloed van de WOZ-waarde op deze punten. Hij kan het aantal punten en de maximaal redelijke huurprijs uitrekenen via de website van de huurcommissie.
- Bron: [Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I](#)
- [naar overzicht](#)
- 
- 402. Vraag** *Hoe wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel bepaald, wanneer de woning op 1 januari nog in aanbouw was?*
- Antwoord** Wanneer de woning op 1 januari nog in aanbouw was, geeft de WOZ-waarde weer de marktwaarde van deze woning in aanbouw. Dat is dus niet een juiste inschatting van de waarde van de woning die later in dat jaar wordt verhuurd aan een bewoner.
- De WOZ-waarde van de woning in aanbouw is gebaseerd op de vervangingswaarde. Bij de vervangingswaarde speelt het voortgangpercentage van de bouw een belangrijk rol. De WOZ-waarde van de woning in aanbouw wordt bepaald door de waarde van de grond op te hogen met de "bouwkosten" (vervangingswaarde) van de woning maal het voortgangpercentage van de bouw.

Voor het bepalen van het puntenaantal in het eerste jaar wordt in plaats van de WOZ-waarde dezelfde waarde van de grond plus de "bouwkosten" (vervangingswaarde) genomen (dus nu zonder het voortgangpercentage, omdat immers de woning op het moment van verhuur 100% gereed is).

Bron: [Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I](#)

[naar overzicht](#)

**403. Vraag** *Moeten ook de huurders van bijvoorbeeld garageboxen een WOZ-beschikking krijgen?*

**Antwoord** Nee. Artikel 24 verplicht natuurlijk ook voor deze objecten om de belanghebbende gebruiker een beschikking te sturen. Wij kunnen ons voorstellen dat de gemeente ervoor kiest voor dit soort objecten het versturen van de WOZ-beschikking achterwege te laten. In feite praten we dan over objecten met gebruikscodes "12" waaronder de garageboxen vallen, maar bijvoorbeeld ook recreatiewoningen. Voor dit soort objecten is het woningwaarderingssysteem niet van toepassing. Omdat er voor de gebruiker in de regel ook geen belastingaanslagen worden gebaseerd op de WOZ-waarde, kan de gemeente voor dit soort objecten het toesturen van de WOZ-beschikking aan de gebruiker achterwege laten.

Bron: [Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I](#)

[naar overzicht](#)

## 21. ELEKTRONISCH BESTUURLIJK VERKEER

Ook tussen burgers en overheden is het elektronische communicatie niet meer weg te denken. Elke gemeente onderhoudt een website met informatie voor haar burgers en burgers kunnen veel zaken per e-mail regelen, daar waar ze vroeger een brief moesten schrijven. Maar zowel burgers als gemeenten moeten wel uitdrukkelijk kenbaar maken dat ze op deze manier willen communiceren. Dit hoofdstuk gaat over elektronische communicatie. Dit onderdeel begint met algemene informatie (20.1), daarna komt de elektronische handtekening aan de orde (20.2) en de laatste paragraaf betreft het elektronisch indienen van een bezwaarschrift (20.3).

### 20.1. Algemeen

**404. Vraag** *Wat houdt het begrip elektronisch bestuurlijk verkeer in?*

**Antwoord** De regeling voor elektronisch bestuurlijk verkeer is opgenomen in afdeling 2.3 van de Awb: "*verkeer langs elektronische weg*". De regeling verplicht niet tot het gebruik van de elektronische weg, maar als een bestuursorgaan langs die weg optreedt, moet het zich houden aan de gestelde regels.

Bron: [Afdeling 2.3 van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**405. Vraag** *Hoe weet een bestuursorgaan of een burger voldoende bereikbaar is om hem een elektronisch bericht te sturen?*

**Antwoord** Voor zowel het bestuursorgaan als de burger geldt dat zij niet mogen worden gedwongen tot de elektronische weg. Het is dus belangrijk dat de burger kenbaar maakt dat hij langs die weg bereikbaar is. Wanneer een bestuursorgaan zich uit eigen beweging tot een betrokkene richt, moet het uitdrukkelijk eerst verifiëren of de geadresseerde langs elektronische weg bereikbaar is.

De belangrijkste vorm van elektronisch verkeer met burgers is het gebruik van de Berichtenbox van MijnOverheid. Binnen MijnOverheid kan de burger aangeven of hij berichten van een bepaald bestuursorgaan wel of niet in de berichtenbox wil ontvangen.

Bij gebruik van andere vormen van elektronisch verkeer, is bijvoorbeeld het feit alleen dat de gemeente een e-mailadres van een burger kent, niet voldoende. Dit geldt ook van de kant van de gemeente. Het feit dat een gemeente een e-mailadres op haar website vermeldt, houdt niet in dat hiermee de elektronische weg is opengesteld. De gemeente moet expliciet kenbaar maken of zij de elektronische weg heeft opengesteld.

Wanneer een burger of gemachtigde vanuit eigener beweging per e-mail communiceert, mag worden aangenomen dat dit voor hem een bruikbaar communicatiekanaal is. Doorslaggevend is of feiten en omstandigheden erop duiden dat het desbetreffende e-mailadres nog in gebruik is en opengesteld is voor een berichtenwisseling met een bestuursorgaan.

Bron: [Artikel 2:14 van de Awb](#)

Gerechtschhof 's-Hertogenbosch 13 april 2018, [ECLI:NL:GHSHE:2018:1591](#)

[naar overzicht](#)

**406. Vraag** *Heeft de gemeente aan het kenbaarheidsvereiste voldaan als ze een algemeen elektronisch postbusadres op de website vermeldt?*

**Antwoord** Nee, alleen de beschikbaarheid van een elektronisch postbusadres betekent niet dat de gemeente daarmee de elektronische weg heeft opengesteld voor alle handelingen. De gemeente moet expliciet kenbaar maken dat de elektronische weg is opengesteld. Om eventuele onduidelijkheid te voorkomen is het verstandig dat op de website van de gemeente wordt aangegeven waarvoor het elektronisch postbusadres wordt gebruikt.

[naar overzicht](#)

**407. Vraag** *Kan een eenmaal geopende elektronische weg (door het bestuursorgaan of burger) weer worden geblokkeerd?*

**Antwoord** De wet regelt dit niet, maar burgers kunnen aan het bestuursorgaan aangeven dat zij niet meer elektronisch bereikbaar zijn. Het is denkbaar dat ook een bestuursorgaan de eerder geopende elektronische snelweg (tijdelijk) weer mag afsluiten. Behalve technische redenen kunnen hier ook organisatorische redenen voor zijn. Hier geldt dat de beëindiging tijdig kenbaar gemaakt moet worden, zodat de betrokkenen er rekening mee kunnen houden.

[naar overzicht](#)

**408. Vraag** *Is een weigering om een elektronisch bericht te accepteren vatbaar voor bezwaar en beroep?*

**Antwoord** Nee, als een bestuursorgaan weigert om een elektronisch bericht in behandeling te nemen, sluit de wet een beroep bij de rechter uit.

Bron: [Artikel 8:4 onder a Awb](#)

[naar overzicht](#)

**409. Vraag** *Wat betekent de bevoegdheid dat de gemeente nadere eisen kan stellen aan het gebruik van de elektronische weg, zoals bedoeld in artikel 2:15, eerste lid, van de Awb?*

**Antwoord** Het bestuursorgaan kan nadere eisen stellen aan de toegang tot de elektronische weg met het oog op een uniforme behandeling en een veilig dataverkeer. Het bestuursorgaan kan bijvoorbeeld vereisen dat berichten die langs elektronische weg aan hem verstuurd zijn, worden verstuurd naar een bepaald elektronisch postadres. Het bestuursorgaan kan ook eisen stellen aan het *format* van de documenten die burgers sturen, bijvoorbeeld door te werken met een contactformulier.

[naar overzicht](#)

**410. Vraag** *Hoe wordt beoordeeld of er sprake is van een "onevenredige belasting voor het bestuursorgaan", zoals bedoeld in artikel 2:15, tweede lid, van de Awb?*

**Antwoord** De strekking van [artikel 2:15](#), tweede lid, Awb is te voorkomen dat het bestuursorgaan overbelast raakt door een overvloed aan gegevens en documenten, zoals bijlagen, die elektronisch verstuurd worden. De belasting is onevenredig als de afwikkeling van een verzending langs conventionele weg – in termen van tijd en geld – beduidend minder inspanning vraagt van het bestuursorgaan.

[naar overzicht](#)

**411. Vraag** *Wat moet een bestuursorgaan doen met stukken die per abuis per e-mail aan dat bestuursorgaan zijn gericht?*

**Antwoord** De doorzendplicht van [artikel 2:3](#) Awb geldt door de ruime uitleg van het begrip "schriftelijk" niet meer alleen voor traditionele geschriften, maar ook voor geschriften die een bestuursorgaan langs elektronische weg bereiken. Als het per abuis gestuurde geschrift niet wordt doorgestuurd, moet het zo snel mogelijk teruggestuurd worden aan de afzender.

[naar overzicht](#)

## 20.2. Elektronische handtekening

**412. Vraag** *Heeft een elektronische handtekening dezelfde rechtsgevolgen als een handgeschreven handtekening?*

**Antwoord** Ja, mits de methode die daarbij is gebruikt voor authenticatie voldoende betrouwbaar is. Dit is onder andere het geval als zij op unieke wijze aan de ondertekenaar is verbonden, of als zij het mogelijk maakt de ondertekenaar te identificeren. Het inloggen met behulp van DigiD op MijnOverheid of een gemeentelijke website voldoet aan dit vereiste.

Bron: [Artikel 2:16 Awb](#)

[naar overzicht](#)

**413. Vraag** *Hoe kunnen gemeenten stukken (bijvoorbeeld een beslissing op bezwaar) elektronisch ondertekend aan een burger sturen?*

**Antwoord** Gemeenten kunnen gebruikmaken van een elektronische handtekening. Met een hoogwaardige elektronische handtekening zoals PKIoverheid, kunnen burgers en bedrijven elektronische stukken controleren op afkomst, authenticiteit en integriteit ([www.pkioverheid.nl](http://www.pkioverheid.nl)).

[naar overzicht](#)

## 20.3. Elektronisch bezwaarschrift indienen

**414. Vraag** *Kan een belanghebbende elektronisch bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?*

**Antwoord** Ja, maar de gemeente moet de mogelijkheid voor het indienen van bezwaar langs elektronisch bezwaar expliciet hebben opengesteld.

Voorwaarde daarbij is wel dat belanghebbende daarbij voldoet aan de algemene voorwaarden voor elektronisch bestuurlijk verkeer. Het bezwaar moet een geauthentificeerde handtekening bevatten die aan de eisen voldoet.

[naar overzicht](#)

**415. Vraag** *Wat moet de gemeente doen met een elektronisch bezwaarschrift of verzoek tot toezending van een beschikking, als de gemeente niet kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg hiervoor openstaat?*

**Antwoord** Als een bezwaarschrift elektronisch wordt ingediend terwijl de gemeente niet kenbaar heeft gemaakt dat de elektronische weg hiervoor is geopend, dan kan de gemeente er toch voor kiezen dit bezwaar in behandeling te nemen. De gemeente kan echter ook weigeren het bezwaar of verzoek in behandeling te nemen. De gemeente moet deze weigering dan zo snel mogelijk aan de afzender versturen. Hierbij moet de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. De weigering kan elektronisch worden verstuurd als de indiener kenbaar heeft gemaakt dat hij elektronisch voldoende bereikbaar is. De enkele bekendheid met het e-mailadres is niet voldoende.

Bron: [Artikel 2:14](#) en [2:15](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**416. Vraag** *Voldoet een bezwaarschrift dat per e-mail is ingediend, aan de wettelijke eisen?*

**Antwoord** Ja. Dat wil zeggen: als de gemeente de mogelijkheid heeft geboden en voldoende waarborgen biedt om de authenticiteit ervan vast te stellen. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van het DigiD-identificatiesysteem. De code dient dan als elektronische handtekening.

Als de gemeente niet de gelegenheid biedt om elektronisch bezwaar in te dienen, en de belanghebbende stuurt zijn bezwaarschrift toch langs elektronische weg, dan is de afwezigheid van een geschrift een vormverzuim. Dit betekent dat de gemeente deze belanghebbende alsnog de gelegenheid moet geven het bezwaar in schriftelijke vorm in te dienen.

Heeft de gemeente wel de mogelijkheid om elektronisch bezwaar in te dienen geopend, maar is de authenticatie onvoldoende gewaarborgd, dan vormt de afwezigheid van de handtekening een vormverzuim. Ook hierbij moet de gemeente dan de mogelijkheid bieden dit vormverzuim te herstellen, bijvoorbeeld door alsnog schriftelijke handtekening toe te voegen.

Bron: [Artikel 2:15](#) en [2:16](#) van de Awb

[naar overzicht](#)

**417. Vraag** *De belanghebbende heeft per e-mail bezwaar ingediend, terwijl de authenticiteit van de handtekening onvoldoende is gewaarborgd. Is het bezwaarschrift dan ontvankelijk?*

**Antwoord** Ja. De gemeente geeft de belanghebbende gelegenheid het vormverzuim te herstellen.

De gemeente kan de belanghebbende in de ontvangstbevestiging uitnodigen het vormverzuim te herstellen. Dit kan per e-mail gebeuren. De belanghebbende kan dan alsnog schriftelijk bezwaar indienen. Als de belanghebbende in het gelijk wordt gesteld, levert de niet ondertekening geen probleem meer op. Als de belanghebbende echter in beroep gaat tegen een afwijzende uitspraak op het bezwaar, zal de rechter ambtshalve toetsen of de belanghebbende ontvankelijk was in zijn bezwaar en kunnen oordelen dat daarvan geen sprake was in verband met genoemd vormverzuim. Artikel 6:6 van de Awb is van overeenkomstige toepassing.

Bron: Artikel [2:14](#) tot en met [2:16](#) jo [6:5](#) en [6:6](#) van de Awb  
[Kamerstukken II 2001/02, 28 483, nr. 3, p. 33](#)



Nadere memorie van antwoord bij het wetsvoorstel Aanvulling van de Algemene wet bestuursrecht met regels over verkeer langs de elektronische weg en bestuursorganen (Wet elektronisch bestuurlijk verkeer, *Kamerstukken I* 2003/04, 28 483, C)

[naar overzicht](#)

**418. Vraag** *Wat moet een bestuursorgaan doen als vlak voor het einde van een fatale termijn een elektronisch bezwaarschrift wordt ingediend dat niet aan de gestelde vereisten voldoet? Is het dan tijdig ingediend?*

**Antwoord** Een bezwaarschrift is tijdig langs elektronische weg ingediend als het voor het einde van de termijn is ingediend. Als er een gebrek aan kleef, moet het bestuursorgaan de indiener een termijn geven om dit gebrek te herstellen. Maakt de indiener daarvan geen gebruik, dan is het bezwaar niet-ontvankelijk. Zit er bijvoorbeeld een virus in het bezwaarschrift, of lijkt het bezwaarschrift door derden gemanipuleerd, dan moet het bestuur een hersteltermijn geven.

Dit ligt anders als het bestuursorgaan niet kan weten dat het bezwaarschrift is ingediend, bijvoorbeeld als het bestuursorgaan een elektronische firewall gebruikt, zodat elektronische berichten met een virus worden tegengehouden. Het bestuursorgaan is dan niet op de hoogte van de poging om het bezwaarschrift te versturen en kan ook geen hersteltermijn geven, om de eenvoudige reden dat het niet weet dat het bezwaarschrift is ingediend. Overigens is dit bij conventioneel verkeer niet anders. Ook daar ligt het risico in dit soort gevallen bij de verzender.

Voor de afhandelingstermijn van een elektronisch ingediend bezwaarschrift gelden de normale wettelijke termijnen zoals aangegeven in de Awb.

Bron: Artikel [6:6](#) jo artikel [2:15](#), derde lid, van de Awb

[naar overzicht](#)

**419. Vraag** *Bij wie ligt het risico van de verstoring van e-mail?*

**Antwoord** In beginsel bij de verzender. De gemeente moet de belanghebbende erop wijzen dat het voor risico van de belanghebbende is als de e-mail buiten de schuld van de gemeente niet tijdig is ontvangen.

Bron: [Kamerstukken II](#) 2001/02, 28 483, nr. 3, p. 33

[naar overzicht](#)

**420. Vraag** *Kan de gemeente een per e-mail ingediend bezwaarschrift weigeren?*

**Antwoord** Ja, als de gemeente twijfelt aan de betrouwbaarheid van de e-mail, kan zij het bericht weigeren. Bijvoorbeeld wanneer de gemeente twijfelt of de afzender van de e-mail dezelfde persoon is als de belanghebbende. Tegen de weigering van een e-mail kunnen geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Bron: [Artikel 2:15, derde lid](#) en [6:6](#), van de Awb

[naar overzicht](#)

**421. Vraag** *De belanghebbende stuurt met zijn ge-e-mailde bezwaarschrift ter onderbouwing van zijn standpunt een groot aantal bijlagen mee. Kan dit een grond zijn om indiening van het bezwaarschrift te weigeren?*

**Antwoord** Ja, dit kan als de verwerking van al deze bijlagen tot een onevenredige belasting voor het gemeentelijk apparaat zou leiden.

Bron: [Artikel 2:15, tweede lid, van de Awb](#)

[naar overzicht](#)

**422. Vraag** *Kan een gemachtigde per e-mail bezwaar maken?*

**Antwoord** Ja, maar het moet wel duidelijk zijn dat hij een machtiging heeft van belanghebbende. Opgave van de persoonlijke handtekening van de belanghebbende kan een hulpmiddel zijn om dit aan te tonen.

[naar overzicht](#)

**423. Vraag** *Kan de gemeente of een belanghebbende, naast elektronische berichtgeving, ook nog om een schriftelijk stuk vragen?*

**Antwoord** Ja.

Bron: [Kamerstukken II 2001/02, 28 483, nr. 3, p. 33](#)

[naar overzicht](#)

## BIJLAGE 1: INSTRUCTIE GERECHTVAARDIGD BELANG

### (WAARDERINGSKAMER)

Instructie van de Waarderingskamer voor het beoordelen van het "gerechtvaardigd belang" bij het waardegeven van een bepaalde onroerende zaak (artikel 40, eerste lid)

Deze instructie betreft uitsluitend het verstrekken van het waardegeven van andere onroerende zaken dan woningen. De WOZ-waarde van woningen is immers voor iedereen te raadplegen via het WOZ-waardeloket.

Tegen de achtergrond van een goede rechtsbescherming wordt op basis van artikel 40, eerste lid, van de Wet WOZ het waardegeven van een bepaalde onroerende zaak verstrekt aan een ieder die kan aantonen uit hoofde van de belastingheffing te zijnen aanzien een "gerechtvaardigd belang" te hebben bij de verkrijging daarvan.

In deze bepaling is neergelegd dat de waardegegevens uitsluitend openbaar gemaakt worden indien er een fiscaal belang is bij kennisneming van het gegeven.

Aan derden worden alleen de waardegegevens verstrekt en niet de daaraan ten grondslag liggende gegevens (taxatieverslag) met betrekking tot de onroerende zaak.

Hoewel de vraag of er sprake is van gerechtvaardigd belang steeds een afweging vraagt voor een individueel geval, is het voor de bevordering van de uniformiteit terzake, wenselijk om de uitgangspunten te formuleren.

#### *Afweging rechtsbescherming en privacy*

Bij de rechtsbescherming gaat het om het bieden van de mogelijkheid aan een belanghebbende om de eigen beschikking te toetsen in verband met belasting die van hem wordt geheven. Daarbij kan gedacht worden aan iemand die de waarde die voor zijn pand is vastgesteld, wil vergelijken met de waarde die is vastgesteld voor een vergelijkbaar pand en wil beoordelen of binnen de gemeente een gelijke behandeling van gelijke gevallen heeft plaatsgevonden.

Bij de vraag in hoeverre gegevens openbaar gemaakt worden, gaat het om de algemene regels van privacybescherming die in acht genomen moeten worden met betrekking tot gegevens die ten grondslag liggen aan belastingheffing.

Bij de belangenafweging kan aansluiting worden gezocht bij de evenredigheidstoets die in het kader van de belangenafweging bij besluiten in het kader van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gemaakt. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. De rechtsbescherming van degene die om het waardegeven verzoekt, moet worden afgewogen tegen het belang van de privacybescherming van degene om wiens waardegeven wordt gevraagd.

De Waarderingskamer is van oordeel dat het begrip "gerechtvaardigd belang" impliceert dat het aantal te verstrekken gegevens kan worden beperkt.

De verzoeker moet in staat gesteld worden om te beoordelen of binnen de gemeente een gelijke behandeling van gelijke gevallen heeft plaatsgevonden en of voor afwijkende gevallen overeenstemmende afwijkende waarden zijn vastgesteld.

De verstrekking van het waardegegeven zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden. Bij niet woningen is er een grote verscheidenheid in specifieke objectkenmerken. Hierdoor zal het waardegegeven van een andere onroerende zaak in de regel niet kunnen bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in de gelijke behandeling van gelijke gevallen. De verzoeker heeft dan geen belang.

Wanneer er echter wel sprake is van objecten die kunnen bijdragen aan het vormen van een oordeel over de correctheid van onderlinge waardeverhoudingen, dan heeft de verzoeker wel een belang bij het waardegegeven. Gedacht kan worden aan winkel- en kantoorpanden die zich op dezelfde locatie bevinden. De waarden van deze objecten zullen op het ter plaatse geldende huurniveau zijn gebaseerd. Dat deze panden qua grootte van elkaar verschillen, maakt die panden niet minder geschikt als toetssteen voor het beoordelen van onderlinge waardeverhoudingen. Het belang moet worden afgewogen tegen het belang van de belanghebbende wiens privacy wordt beschermd. De eventuele concurrentiegevoeligheid van de waardegegevens moet daarbij ook in de afweging worden betrokken.

BIJLAGE 2: MODELBESLUIT AANWIJZING HEFFINGSAMBTENAAR

Het college van burgemeester en wethouders van.....;

gelet op <artikel 2.1 van de Collectieve arbeidsvoorwaardenregeling> van de gemeente:

besluit:

aan te wijzen als de gemeenteambtenaar bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b van de Gemeentewet, de volgende gemeenteambtenaar:

<functienaam of de heer/mevrouw.....>

Dit besluit treedt in werking op <datum>.

Gemeentenaam>, < datum>

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,                      de burgemeester

---

## OVERZICHT VAN DE VRAGEN

### 2. BESCHIKINGEN

#### 2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

1. Vraag [Wie is bevoegd om een WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen?](#)
2. Vraag [Is het college van B&W bevoegd om een WOZ-waarde vast te stellen?](#)
3. Vraag [Kan de heffingsambtenaar zijn WOZ-bevoegdheden mandateren?](#)
4. Vraag [Moet degene aan wie mandaat wordt verleend hiermee instemmen?](#)
5. Vraag [Is het praktisch dat de heffingsambtenaar zijn bevoegdheid mandateert?](#)
6. Vraag [Hoe werkt verdeling bevoegdheid tussen heffingsambtenaar en B&W?](#)

#### 2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

7. Vraag [Kan een iemand heffingsambtenaar zijn voor meer gemeenten?](#)
8. Vraag [Kan ambtenaar van een samenwerkingsverband heffingsambtenaar zijn?](#)
9. Vraag [Kan een samenwerkingsverband een heffingsambtenaar aanwijzen?](#)
10. Vraag [Wie is verantwoordelijk bij WOZ-uitvoering in samenwerkingsverband?](#)

#### 2.3 Eisen aan beschikkingen

11. Vraag [Moet uit het aanslagbiljet blijken wie de WOZ-waarde heeft vastgesteld?](#)
12. Vraag [Moet uit de beschikking blijken of de ontvanger eigenaar of gebruiker is?](#)
13. Vraag [Moet een WOZ-beschikking gedagtekend worden?](#)
14. Vraag [Welke informatie staat op de beschikking over mogelijkheid tot bezwaar?](#)
15. Vraag [Moet op de WOZ-beschikking het burgerservicenummer \(BSN\) staan?](#)
16. Vraag [Moet op de WOZ-beschikking de waardepeildatum staan?](#)
17. Vraag [Moet op de WOZ-beschikking de toestandspeildatum staan?](#)
18. Vraag [Moet op de beschikking de toestandspeildatum staan, als er verbouwd is?](#)
19. Vraag [Wat is de toestandspeildatum?](#)
20. Vraag [Wordt bij een niet-woning de waarde van eventueel woningdeel vermeld?](#)

#### 2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

21. Vraag [Waarom staat de WOZ-beschikking op hetzelfde biljet als de OZB-aanslag?](#)
22. Vraag [Waarom wordt de WOZ-beschikking opgenomen op het gemeentelijke aanslagbiljet?](#)
23. Vraag [Waarom staat WOZ-beschikking/OZB-aanslag op meeromvattend biljet?](#)
24. Vraag [Kan de WOZ-beschikking/OZB-aanslag ook digitaal worden verstrekt?](#)
25. Vraag [Mag de beschikking een dagtekening hebben die ligt na de verzending?](#)

26. Vraag [Kan de WOZ-waarde al voor de beschikking bekend worden gemaakt?](#)
27. Vraag [Kunnen de opmerkingen uit een voormelding als bezwaar worden aangemerkt?](#)
28. Vraag [Kan de gemeente een voorlopige WOZ-beschikking afgeven?](#)
29. Vraag [Is het toegestaan de WOZ-beschikking te nemen vóór 1 januari?](#)
30. Vraag [Moet de gemeente een beschikking nemen voor een uitgezonderd object?](#)
31. Vraag [Moet de gemeente een beschikking nemen voor object met waarde nul?](#)

### 2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikking

32. Vraag [Wanneer wordt de WOZ-waarde vastgesteld?](#)
33. Vraag [Wat zijn de consequenties als de WOZ-beschikking te laat wordt verzonden?](#)
34. Vraag [Wanneer wordt de ozb aanslag verzonden?](#)

## 3. AANWIJZING BELANGHEBBENDE

### 3.1 Belanghebbende eigenaar

35. Vraag [Wie wordt aangemerkt als eigenaar?](#)
36. Vraag [Wanneer is sprake van een bezitter die als eigenaar wordt aangemerkt?](#)
37. Vraag [Wie is eigenaar als er sprake is van economisch eigendom?](#)
38. Vraag [Kunnen erfgenamen worden aangewezen als belanghebbende eigenaar?](#)
39. Vraag [Kan een bv of een nv eigenaar zijn?](#)
40. Vraag [Kan een firma \(vof\) of maatschap eigenaar zijn?](#)
41. Vraag [Wie wordt als eigenaar aangewezen, als sprake is van mede-eigendom?](#)
42. Vraag [Kunnen percelen samenstel zijn op basis van aanwijzing eigenaar?](#)
43. Vraag [Wie is eigenaar van kabels of leidingen in de grond?](#)

### 3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

44. Vraag [Als er een beperkt recht is gevestigd, wie krijgt dan de beschikking?](#)
45. Vraag [Wie is eigenaar van een opstal op grond van ander zonder opstalrecht?](#)
46. Vraag [Wie is belanghebbende eigenaar wanneer een opstalrecht is gevestigd?](#)
47. Vraag [Wie is belanghebbende eigenaar bij een huurafhankelijk opstalrecht?](#)
48. Vraag [Bij recreatiewoning met harvo, hoort grond dan bij recreatieterrein?](#)
49. Vraag [Krijgt iemand met opstalrecht op recreatiewoning een beschikking?](#)

**3.3 Belanghebbende gebruiker**

- 50. Vraag [Wanneer is iemand "gebruiker"?](#)
- 51. Vraag [Is er sprake van gebruik bij langdurige leegstand?](#)
- 52. Vraag [Is de eigenaar/opdrachtgever de gebruiker van een pand in aanbouw?](#)
- 53. Vraag [Wie is gebruiker van een appartementengebouw in aanbouw?](#)
- 54. Vraag [Is een projectontwikkelaar gebruiker van braakliggende kavels?](#)
- 55. Vraag [Wie wordt als gebruiker aangewezen als object meer gebruikers heeft?](#)
- 56. Vraag [Wie wordt aangemerkt als gebruiker als object in delen wordt gebruikt?](#)
- 57. Vraag [Kunnen een bv of een nv als gebruiker worden aangemerkt?](#)
- 58. Vraag [Kan een firma \(vof\) of maatschap als gebruiker aangewezen worden?](#)
- 59. Vraag [Moet de gemeente aan huurders van woningen een beschikking sturen?](#)

**4. BESCHIKKING NIEUWE BELANGHEBBENDE**

**4.1 Beschikking voor een nieuwe belanghebbende**

- 60. Vraag [Wat is belang van een tussentijdse beschikking voor nieuwe eigenaar?](#)

**4.2 De rechten van de partner bij overlijden**

- 61. Vraag [Wat betekent art. 26, wanneer partner overlijdt zonder testament?](#)
- 62. Vraag [Wat betekent art.26, wanneer partner overlijdt met testament?](#)

**4.2 De rechten van kinderen bij overlijden van een ouder**

- 63. Vraag [Krijgt kinderen bij overlijden ouder een WOZ-beschikking?](#)
- 64. Vraag [Wanneer kan nieuwe eigenaar of gebruiker om beschikking verzoeken?](#)
- 65. Vraag [Zijn er eisen aan verzoek om WOZ-beschikking voor nieuwe eigenaar?](#)
- 66. Vraag [Binnen welke termijn krijgt nieuwe belanghebbende een beschikking?](#)
- 67. Vraag [Wat zijn gevolgen als nieuwe belanghebbende te laat beschikking krijgt?](#)

**4.4 Ingangsdatum beschikking voor nieuwe belanghebbende**

- 68. Vraag [Met de ingangsdatum worden vermeld bij een beschikking op verzoek?](#)
- 69. Vraag [Kan een afwijkende toestandspeldatum bij een beschikking op verzoek?](#)
- 70. Vraag [Wat betekent de ingangsdatum op de WOZ-beschikking?](#)



---

## 5. MEDEBELANGHEBBENDEN

### 5.1 Algemeen

71. Vraag [Wie kunnen medebelanghebbenden zijn volgens artikel 28?](#)
72. Vraag [Wat is de achtergrond van de beschikking voor medebelanghebbende?](#)
73. Vraag [Wanneer is iemand een medebelanghebbende?](#)
74. Vraag [Is het moeilijk om te bewijzen dat je medebelanghebbende bent?](#)
75. Vraag [Wanneer kan een medebelanghebbende om een beschikking verzoeken?](#)
76. Vraag [Hoe kan een medebelanghebbende verzoeken om een beschikking?](#)
77. Vraag [Welke ingangsdatum geldt voor beschikking voor medebelanghebbende?](#)
78. Vraag [Binnen welke termijn krijgt medebelanghebbende een beschikking?](#)
79. Vraag [Gelden de bepalingen voor dwangsom etc. bij verzoek om beschikking?](#)
80. Vraag [Mag voor medebelanghebbende een lagere waarde worden vastgesteld?](#)

### 5.2 Medebelanghebbende eigenaar

81. Vraag [Wanneer is er sprake van mede-eigendom?](#)
82. Vraag [Is een economisch eigenaar \(niet gebruiker\) een medebelanghebbende?](#)
83. Vraag [Is de mede-eigenaar ook ontvankelijk in zijn bezwaar?](#)
84. Vraag [Is de partner/echtgenoot ook medebelanghebbende eigenaar?](#)
85. Vraag [Moet een medebelanghebbendebeschikking worden verstrekt aan de partner?](#)
86. Vraag [Zijn erven bij een onverdeelde boedel medebelanghebbenden?](#)
87. Vraag [Heeft een mede-eigenaar altijd een belang?](#)
88. Vraag [Hoe moet een medebelanghebbendebeschikking worden aangevraagd?](#)

### 5.3 Medebelanghebbende gebruiker

89. Vraag [Zijn alle vennoten bij een vof medebelanghebbend?](#)
90. Vraag [Kan beschikking voor gebruiker gaan naar vennoot die ook eigenaar is?](#)
91. Vraag [Krijgt huurder unit in bedrijfsverzamelgebouw eigen beschikking?](#)

### 5.4 Gevolgen beschikking aan een medebelanghebbende

92. Vraag [Wat is de status van de WOZ-beschikking als een nieuwe beschikking wordt afgegeven?](#)

---

## 6. ONJUISTE TENAAMSTELLING EN NIET ONTVANGEN OF KWIJTGEMAAKTE BESCHIKKINGEN

93. Vraag [Is een nieuwe WOZ-beschikking nodig bij foute tenaamstelling?](#)
94. Vraag [Wat moet gemeente doen, als WOZ-beschikking niet is ontvangen?](#)
95. Vraag [Mag gemeente vertrouwen op normale postverzending?](#)
96. Vraag [Krijgt men nieuwe WOZ-beschikking na kwijtraken WOZ-beschikking?](#)

## 7. HERZIENING VAN TE LAGE WAARDE

### 7.1 Algemeen

97. Vraag [Kan gemeente op WOZ-beschikking terugkomen, als waarde te laag is?](#)
98. Vraag [Kan uitspraak op bezwaar leiden tot een herzieningsbeschikking?](#)
99. Vraag [Hoe kan de gemeente beschikking tot herziening van waarde formuleren?](#)
100. Vraag [Wanneer geldt dat belanghebbende kon weten dat de waarde te laag is?](#)
101. Vraag [Vanaf welk moment geldt een beschikking tot herziening van de waarde?](#)
102. Vraag [Kan bij een fout in de objectafbakening ook de waarde worden herzien?](#)
103. Vraag [Kan bezwaar leiden tot herziening van de waarde ander object?](#)

### 7.2 Termijn voor het herzien van de waarde

104. Vraag [Wat is de termijn voor het nemen van een herzieningsbeschikking?](#)

### 7.3 Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

105. Vraag [Wat gebeurt bij honorering bezwaar tegen herzieningsbeschikking?](#)
106. Vraag [Wat gebeurt bij afwijzen bezwaar tegen herzieningsbeschikking?](#)
107. Vraag [Wat betekent gedeeltelijke honorering bezwaar herzieningsbeschikking?](#)

## 8. BESCHIKKINGEN DIE ONHERROEPELIJK VASTSTAAN

108. Vraag [Wanneer staat een WOZ-beschikking onherroepelijk vast?](#)
109. Vraag [Waarom is het belangrijk wanneer de beschikking onherroepelijk is?](#)
110. Vraag [Hoe weet de gemeente dat een beschikking onherroepelijk vaststaat?](#)
111. Vraag [Kan men bezwaar maken tegen toepassing artikel 18a van de AWR?](#)

---

## 9. TAXATIEVERSLAGEN

### 9.1 Algemeen

112. Vraag [Wat is de functie van het taxatieverslag?](#)
113. Vraag [Is beschikking nietig, als taxatieverslag niet volledig is?](#)
114. Vraag [Heeft de belanghebbende recht op verstrekking taxatiegegevens?](#)
115. Vraag [Wat is de inhoud van een taxatieverslag?](#)
116. Vraag [Is het toegestaan om foto's op te nemen in het taxatieverslag?](#)
117. Vraag [Staat percentage gereed op taxatieverslag voor een object in aanbouw?](#)
118. Vraag [Als de waarde wordt verminderd, krijgt men dan nieuw taxatieverslag?](#)
119. Vraag [Aan wie mag het taxatieverslag worden verstrekt?](#)

### 9.2 Inhoud taxatieverslag woningen

120. Vraag [Is de gemeente verplicht om het modeltaxatieverslag te gebruiken?](#)
121. Vraag [Waarom bevat een taxatieverslag gegevens van \(drie\) andere woningen?](#)
122. Vraag [Welke rol spelen de verkoopprijzen bij de onderbouwing van de waarde?](#)
123. Vraag [Mag een taxatieverslag woningen geen verkoopprijzen tonen?](#)
124. Vraag [Wanneer vermeldt het taxatieverslag de verkoopprijs van de woning?](#)
125. Vraag [Is het wenselijk om voor een woning de waarde te splitsen naar delen?](#)

### 9.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

126. Vraag [Wanneer vermeldt taxatieverslag de verkoopprijs van de niet-woning?](#)
127. Vraag [Wanneer vermeldt taxatieverslag de huurprijs van de niet-woning?](#)
128. Vraag [Mogen huurprijzen van andere niet-woningen vermeld worden?](#)
129. Vraag [Mogen stichtingskosten van niet-woningen vermeld worden?](#)
130. Vraag [Worden de onderdelen vermeld die buiten aanmerking zijn gebleven?](#)

## 10. WOZ-WAARDEGEGEVENS VERSTREKKEN AAN DERDEN

### 10.1 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

131. Vraag [Voor welk doel mogen de WOZ-waarden in het WOZ-waardeloket worden gebruikt?](#)
132. Vraag [Waarom zijn de WOZ-waarden uitsluitend te raadplegen via het WOZ-waardeloket?](#)
133. Vraag [Wat is de definitie van woningen, waarvoor de waarde openbaar is?](#)
134. Vraag [Kan de gemeente op verzoek waarden verstrekken aan niet-medebelanghebbenden?](#)
135. Vraag [Kunnen oudere waardegegevens worden verstrekt?](#)
136. Vraag [Wanneer is sprake van een gerechtvaardigd belang?](#)

137. Vraag [Mag verzoeker die waarden opvraagt, zelf bepalen van welke objecten?](#)  
 138. Vraag [Kan bij courante niet-woningen sprake zijn van gerechtvaardigd belang?](#)  
 139. Vraag [Kan de gemeente een waardegegeven weigeren te verstrekken?](#)  
 140. Vraag [Is bezwaar mogelijk tegen weigering waarden van andere objecten?](#)

## 10.2 Onderbouwende gegevens aan derden verstrekken

141. Vraag [Krijgt men taxatieverslag pand waarvoor men niet belanghebbende is?](#)

## 10.3 Waardegegevens verstrekken aan afnemers

142. Vraag [Wie zijn de afnemers aan wie de gemeente waarden kan verstrekken?](#)

## 11. TOEPASSING WET OPENBAARHEID VAN BESTUUR

143. Vraag [Hoe verhoudt Wet WOZ zich tot Wet openbaarheid van bestuur \(Wob\)?](#)  
 144. Vraag [Kan de Wob baten, als een verzoek om WOZ-gegevens is afgewezen?](#)  
 145. Vraag [Kan gemeente in kader Wob aan belangenvereniging waarden geven?](#)  
 146. Vraag [Moet gemeente in kader Wob taxatieverslag van andere woning geven?](#)  
 147. Vraag [Kan de gemeente in kader Wob indeling van waardegebieden geven?](#)  
 148. Vraag [Kan gemeente gebruikte grondprijzen en kuubprijzen van woning geven?](#)  
 149. Vraag [Moeten grondstaffels worden verstrekt als 'op de zaak betrekking hebbend stuk'?](#)

## 12. VERPLICHTINGEN EN BEVOEGDHEDEN

### 12.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

150. Vraag [Welke verplichtingen heeft belanghebbenden voor de waardebeoordeling?](#)  
 151. Vraag [Gelden er voorwaarden voor het vragen van informatie bij belanghebbenden?](#)  
 152. Vraag [Wat is de strekking van een informatiebeschikking?](#)  
 153. Vraag [Volgt bij weigering verstrekken informatie altijd informatiebeschikking?](#)  
 154. Vraag [Zijn er sancties wanneer gevraagde inlichtingen niet worden verstrekt?](#)  
 155. Vraag [Hoe kan de strafsancie geëffectueerd worden?](#)  
 156. Vraag [Is de gemeente verplicht om model inlichtingenformulieren te gebruiken?](#)

- 
- 12.2            **Verplichting van derden om gegevens te verstrekken**
157.    Vraag            [Welke verplichtingen hebben derden voor de uitvoering van Wet WOZ?](#)
158.    Vraag            [Moeten de informatieplichtigen inlichtingen kosteloos verstrekken?](#)
159.    Vraag            [Kan het WOZ-datacenter namens de gemeente informatie opvragen?](#)
- 12.3            **Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten**
160.    Vraag            [Moet gemeente inlichtingen verstrekken aan een andere gemeente?](#)
161.    Vraag            [Kan gemeente Belastingdienst of waterschap verzoeken om inlichtingen?](#)
- 12.4            **Woningen betreden**
162.    Vraag            [Welke afweging speelt bij wel of niet inpandig opnemen woningen?](#)
163.    Vraag            [Moet de gemeente het bezoek van de taxateur van tevoren aankondigen?](#)
164.    Vraag            [Hoe wordt privacy van bewoners gewaarborgd bij inpandige opname?](#)
165.    Vraag            [Wat te doen als belanghebbende bezwaar heeft tegen inpandige opname?](#)
166.    Vraag            [Moet vastgelegd worden dat de bewoner de toegang heeft geweigerd?](#)
167.    Vraag            [Wat wordt bedoeld met een schriftelijke machtiging om binnen te treden?](#)
168.    Vraag            [Wat is gevolg als men in bezwaarfase geen inpandige opname toestaat?](#)
169.    Vraag            [Moet gemeente wijzen op gevolgen weigering taxateur binnen te laten?](#)
- 12.5            **Niet-woningen betreden**
170.    Vraag            [Welke afweging speelt bij wel of niet inpandig opnemen niet-woningen?](#)
171.    Vraag            [Is gebruiker van niet-woning verplicht de taxateur toegang te verlenen?](#)
172.    Vraag            [Moet de gemeente om de toegang in een niet-woning vragen?](#)
173.    Vraag            [Welke tijden gelden voor het betreden van een niet-woning?](#)
- 12.6            **Positie taxateur en andere betrokken medewerkers**
174.    Vraag            [Welke formaliteiten spelen, voor taxateur in gemeente aan de slag kan?](#)
175.    Vraag            [Hoe kan taxateur zijn taxatietechnische kennis aantonen?](#)
176.    Vraag            [Geldt de geheimhoudingsverplichting ook voor de taxateur?](#)
177.    Vraag            [Moeten medewerkers verklaren zich te houden aan geheimhouding?](#)
178.    Vraag            [Geldt klachtrecht Algemene wet bestuursrecht voor externe medewerker?](#)
179.    Vraag            [Kunnen makelaars die WOZ uitvoeren, inlichtingen vragen bij collega's?](#)
-

- 
- 12.7            **Optreden taxateur of andere betrokken medewerkers**
180.    Vraag            [Is college van B&W verantwoordelijk voor externe medewerkers?](#)
181.    Vraag            [Moet gemeente klachten over gedragingen van een taxateur behandelen?](#)
- 12.8            **Privacywetgeving en de WOZ**
182.    Vraag            [Wat is de invloed van de AVG op de WOZ-uitvoering?](#)
13.            **BEZWAARPROCEDURE**
- 13.1            **Algemeen**
183.    Vraag            [Bij wie moet men bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?](#)
184.    Vraag            [Kan de belanghebbende ook mondeling bezwaar indienen?](#)
185.    Vraag            [Kan men iemand die belt n.a.v. beschikking, uitnodigen voor gesprek?](#)
186.    Vraag            [Kan de belanghebbende een bezwaarschrift mondeling intrekken?](#)
187.    Vraag            [Kan de belanghebbende ook bezwaar maken tegen het taxatieverslag?](#)
188.    Vraag            [Kan men bezwaar maken tegen de waarde van afzonderlijke onderdelen?](#)
189.    Vraag            [Hoe moet worden omgegaan met een bezwaarschrift tegen een te lage WOZ-waarde?](#)
- 13.2            **Ontvangstbevestiging**
190.    Vraag            [Moet gemeente ontvangstbevestiging sturen na ontvangst bezwaar?](#)
191.    Vraag            [Aan welke eisen moet de ontvangstbevestiging voldoen?](#)
- 13.3            **Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen**
192.    Vraag            [Kan een ander dan belanghebbende bezwaar maken tegen beschikking?](#)
193.    Vraag            [Kan gemeente gemachtigde vragen schriftelijke machtiging te laten zien?](#)
194.    Vraag            [Hoe handelt gemeente als gemachtigde geen machtiging laat zien?](#)
- 13.4            **Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen**
195.    Vraag            [Zijn er derden die als belanghebbende WOZ-bezwaar mogen maken?](#)
- 13.5            **Termijn indienen bezwaarschrift**
196.    Vraag            [Wat is de laatste dag van de termijn voor indienen bezwaar?](#)
197.    Vraag            [Hoe kan de gemeente beoordelen of bezwaarschrift tijdig is ingediend?](#)
-

---

**13.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften**

198. Vraag [Wat wordt bedoeld met "verschoonbaar verzuim"?](#)
199. Vraag [Wanneer is het verschoonbaar dat men bezwaar te laat heeft ingediend?](#)
200. Vraag [Wanneer start termijn indienen bezwaar, als onjuist adres gebruikt is?](#)
201. Vraag [Wat vermeldt men in uitspraak bij verschoonbare termijnoverschrijding?](#)
202. Vraag [Wat doet gemeente bij te laat bezwaar en waarde die niet te hoog is?](#)
203. Vraag [Wat doet gemeente bij te laat bezwaar en te hoge waarde \(> 20%\)?](#)
204. Vraag [Wat doet gemeente bij te laat bezwaar en te hoge waarde \(<20%\)?](#)

**13.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften**

205. Vraag [Wat is een pro-formabezwaarschrift?](#)
206. Vraag [Hoe moet de gemeente een pro-formabezwaarschrift behandelen?](#)
207. Vraag [Kan termijn voor aanvullen pro-formabezwaarschrift worden verlengd?](#)
208. Vraag [Moet gemeente rappel sturen als motivering niet tijdig is ingediend?](#)
209. Vraag [Geldt een drempel bij ambtshalve beoordelen niet ontvankelijk bezwaar?](#)
210. Vraag [Hoe behandelt men bezwaar dat alleen meldt dat de waarde te hoog is?](#)

**13.8 Bezwaarfase overslaan**

211. Vraag [Kan belanghebbende rechtstreeks beroep instellen tegen de beschikking?](#)
212. Vraag [Wanneer kan gemeente instemmen met verzoek om rechtstreeks beroep?](#)
213. Vraag [Wat doet gemeente, als zij instemt met verzoek rechtstreeks beroep?](#)

**14. BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN****14.1 Bezoek van het object in bezwaarfase**

214. Vraag [Is in bezwaarfase opname ter plaatse of in pandige opname nodig?](#)
215. Vraag [Is opname ter plaatse nodig bij kritiek op onderbouwende verkopen?](#)

- 
- 14.2 De belanghebbende horen**
216. Vraag [Moet een gemeente de belanghebbende altijd horen?](#)
217. Vraag [Moet een gemeente andere belanghebbenden betrekken in de procedure?](#)
218. Vraag [Wat is de bedoeling van het horen?](#)
219. Vraag [Wie kan de belanghebbende horen?](#)
220. Vraag [Kan de taxateur bij zijn bezoek de bezwaarmaker ook formeel horen?](#)
221. Vraag [Kan bezwaarmaker bezwaar intrekken tijdens bezoek taxateur?](#)
222. Vraag [Kan gemeente per telefoon horen?](#)
223. Vraag [Moet er van het horen een verslag worden gemaakt?](#)
224. Vraag [Moet gemeente aan belanghebbende een verslag sturen van het horen?](#)
225. Vraag [Wat gebeurt er met eventuele reactie van belanghebbende op verslag?](#)
226. Vraag [Hoe komt een afspraak tot een hoorzitting tot stand?](#)
227. Vraag [Hoe vaak moet men in de gelegenheid worden gesteld te worden gehoord?](#)
- 14.3 Compromis sluiten in de bezwaarfase**
228. Vraag [Is het mogelijk om een compromis te sluiten in de bezwaarfase?](#)
- 14.4 Massaal ingediende bezwaarschriften**
229. Vraag [Is er een speciale regeling voor massaal ingediende bezwaarschriften?](#)
230. Vraag [Geldt regeling voor massaal bezwaar \(25a AWR\) ook voor de WOZ?](#)
- 14.5 Collectief ingediende bezwaarschriften**
231. Vraag [Wat wordt verstaan onder collectief ingediende bezwaarschriften?](#)
232. Vraag [Kunnen belanghebbenden collectief één bezwaarschrift indienen?](#)
233. Vraag [Hoe kan gemeente collectief ingediende bezwaren praktisch afhandelen?](#)
234. Vraag [Is "samenhangende zaken" hetzelfde als collectief ingediende bezwaren?](#)
- 14.6 Betekenis van het gelijkheidsbeginsel**
235. Vraag [Wanneer kan sprake zijn van schending van het gelijkheidsbeginsel?](#)
236. Vraag [Wanneer kan begunstigend beleid leiden tot schending van het gelijkheidsbeginsel?](#)
237. Vraag [Hoe kan de belanghebbende stellen dat de meerderheidsregel van toepassing is?](#)
238. Vraag [Hoe kan de stelling dat sprake is van een begunstigend beleid worden weerlegd?](#)
239. Vraag [Kan schrijffout ertoe leiden dat gelijkheidsbeginsel wordt geschonden?](#)
-



---

**15. UITSPRAKEN****15.1 Algemeen**

240. Vraag [Wie is bevoegd uitspraak op bezwaar te doen?](#)
241. Vraag [Kan ambtenaar die bij mandaat waarde vaststelt, beslissen op bezwaar?](#)
242. Vraag [Kan ander in opdracht uitspraak op bezwaar ondertekenen?](#)
243. Vraag [Hoe werkt bezwaar tegen WOZ en OZB als beide op één biljet staan?](#)
244. Vraag [Hoe werkt afzonderlijk bezwaar tegen WOZ en OZB?](#)
245. Vraag [Hoe werkt bezwaar tegen niet toepassen "kassenvrijstelling"?](#)
246. Vraag [Kunnen meer dan één bezwaar van zelfde indiener in één uitspraak?](#)
247. Vraag [Stuurt gemeente uitspraak aan gemachtigde of aan belanghebbende?](#)
248. Vraag [Kan een medewerker gemandateerd worden om een akkoord te sluiten?](#)

**15.2 Uitspraaktermijn**

249. Vraag [Binnen welke termijn doet de heffingsambtenaar uitspraak?](#)
250. Vraag [Wordt termijn voor doen van uitspraak langer bij aanvullen bezwaar?](#)
251. Vraag [Kan de gemeente de wettelijke termijn voor uitspraak, nog verdagen?](#)
252. Vraag [Kan gemeente doen van uitspraak verder verdagen dan 6 weken?](#)
253. Vraag [Wie is bevoegd om de termijn voor het doen van uitspraak te verdagen?](#)
254. Vraag [Wat is gevolg als gemeente niet binnen de termijn uitspraak doet?](#)
255. Vraag [Is de gemeente verplicht mee te delen dat termijn is verdaagd?](#)
256. Vraag [Als nog bezwaar loopt, mag beschikking nieuw jaar verzonden worden?](#)

**15.3 Inhoud uitspraak**

257. Vraag [Hoe luidt uitspraak, als huurder woning bezwaar maakt?](#)
258. Vraag [Hoe luidt uitspraak, als niet ontvankelijk, maar waarde wel verminderd?](#)
259. Vraag [Is de vermindering waarde een nieuwe WOZ-beschikking?](#)
260. Vraag [Neemt gemeente een nieuwe beschikking na een uitspraak op bezwaar?](#)
261. Vraag [Moet gemeente in uitspraak opnemen dat de belanghebbende is gehoord?](#)
262. Vraag [Moet de gemeente afzonderlijk ingaan op de argumenten?](#)
263. Vraag [Kan bezwaar tegen te hoge WOZ-waarde leiden tot een hogere waarde?](#)
264. Vraag [Wat doet gemeente met nieuw bezwaar tegen uitspraak op bezwaar?](#)
265. Vraag [Wordt elke reactie op uitspraak op bezwaar gestuurd naar rechtbank?](#)
266. Vraag [Hoe kan de gemeente een foute uitspraak herstellen?](#)
267. Vraag [Hoe moet gemeente omgaan met een bezwaar tegen te lage waarde?](#)

- 
268. Vraag [Moet waarde verminderd als objectgegevens onjuist zijn?](#)  
269. Vraag [Hoeveel gewicht wordt toegekend aan taxatierapport van een makelaar?](#)

## 16. HERSTELLEN ONJUISTE OBJECTAFBAKENING

### 16.1 Algemeen

270. Vraag [Kan gemeente bij volgende waardering andere afbakening gebruiken?](#)  
271. Vraag [Hoe verloopt terecht bezwaar tegen afbakening te groot object?](#)  
272. Vraag [Hoe verloopt terecht bezwaar tegen afbakening te klein object?](#)  
273. Vraag [Wat doet gemeente, als zij zelf foute afbakening \(te groot object\) ontdekt?](#)  
274. Vraag [Neemt gemeente nieuwe beschikking na ontdekking foute afbakening?](#)  
275. Vraag [Neemt gemeente beschikking voor deel dat is afgesplitst van object?](#)

### 16.2 Onjuiste objectafbakening in relatie tot de belastingaanslagen

276. Vraag [Wat gebeurt met belastingaanslag, als object in wordt "verkleind"?](#)  
277. Vraag [Wat gebeurt met belastingaanslag als beschikking wordt vernietigd?](#)  
278. Vraag [Is bij geschil afbakening extra aanslag \(tot behoud van rechten\) nodig?](#)  
279. Vraag [Kan na de driejaarstermijn nog een WOZ-beschikking worden genomen?](#)  
280. Vraag [Wat is het belang van een juiste objectafbakening?](#)

## 17. PROCEDURE VAN BEROEP, HOGER BEROEP EN CASSATIE

### 17.1 Algemeen

281. Vraag [Waar is geregeld dat fiscale procesrecht geldt voor WOZ-beschikking?](#)  
282. Vraag [Geven rechtbanken en de gerechtshoven richtlijnen voor de procedures?](#)  
283. Vraag [Hoe is in een procedure over de beschikking de bewijslast verdeeld?](#)  
284. Vraag [Wat betekent de vrije bewijsleer voor procedures over de WOZ?](#)  
285. Vraag [Kunnen de rechtbank en het Hof de waarde in goede justitie vaststellen?](#)  
286. Vraag [Wie moet bewijzen dat een waarderingsuitzondering van toepassing is?](#)  
287. Vraag [Kan men in beroep gaan tegen niet-ontvankelijk verklaren bezwaar?](#)  
288. Vraag [Mag men in beroep nieuwe feiten naar voren brengen?](#)  
289. Vraag [Mag gemeente beschikking nemen, als nog beroep vorig jaar loopt?](#)  
290. Vraag [Wat doet gemeente bij beroep tegen niet tijdige uitspraak?](#)  
291. Vraag [Hoe snel doet rechter uitspraak op beroep tegen niet tijdig beslissen?](#)  
292. Vraag [Hoe behandelt een rechter een beroep tegen niet tijdig beslissen?](#)

- 
293. Vraag [Kan om een dwangsom worden verzocht bij te late WOZ-beschikking?](#)
- 17.2 **Griffierechten**
294. Vraag [Zijn griffierechten verschuldigd om beroep/hoger beroep in te stellen?](#)
295. Vraag [Binnen welke termijn moet het griffierecht zijn betaald?](#)
296. Vraag [Wat is het juridische gevolg als het griffierecht niet tijdig is betaald?](#)
- 17.3 **Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie**
297. Vraag [Is de heffingsambtenaar bevoegd om de zaak in beroep te behandelen?](#)
298. Vraag [Toetst gerechtshof uitspraak rechtbank marginaal of in volle omvang?](#)
299. Vraag [Wie is bevoegd om beroep in cassatie in te stellen bij de Hoge Raad?](#)
300. Vraag [Mag gemeente object bezoeken voor maken verweerschrift?](#)
301. Vraag [Kan gemeente in hoger beroep een \(nader\) taxatierapport overleggen?](#)
- 17.4 **Processtukken**
302. Vraag [Binnen welke termijn moet de gemeente het verweerschrift indienen?](#)
303. Vraag [Wat zijn de gevolgen bij het niet \(of niet tijdig\) verstrekken van het verweerschrift?](#)
304. Vraag [Wat is het belang van het verweerschrift en waarop men letten?](#)
305. Vraag [Mag men in verweerschrift waarde onderbouwen met andere verkopen?](#)
306. Vraag [Kan gemeente in verweer ander standpunt hebben dan in uitspraak?](#)
307. Vraag [Wat zijn "conclusie van repliek" en "conclusie van dupliek"?](#)
308. Vraag [In welke gevallen wordt een conclusie van repliek en dupliek ingediend?](#)
309. Vraag [Kunnen partijen na oproep zitting nadere gegevens naar voren brengen?](#)
310. Vraag [Moet een gemeente andere belanghebbenden betrekken in de procedure?](#)
- 17.5 **Zitting**
311. Vraag [Moet belanghebbende op de zitting van rechtbank of hof verschijnen?](#)
312. Vraag [Moet gemeente op de zitting van rechtbank of hof verschijnen?](#)
313. Vraag [Wie gaan er namens de gemeente naar de zitting?](#)
314. Vraag [Is de zitting openbaar?](#)
315. Vraag [Wat is een pleitnota?](#)
316. Vraag [Moet de belanghebbende en/of de gemeente een pleitnota overleggen?](#)
317. Vraag [Kunnen partijen ter zitting nog nadere feiten of stelling inbrengen?](#)
-

- 
318. Vraag [Kan rechter gemeente machtigen een woning binnen te treden?](#)
319. Vraag [Kan de uitspraak van de rechtbank nog worden aangevochten?](#)
- 17.6 **Compromis aangaan in de beroepsfase**
320. Vraag [Kunnen partijen nog compromis sluiten tijdens beroepsprocedure?](#)
321. Vraag [Kunnen partijen tijdens de zitting nog een compromis sluiten?](#)
- 17.7 **Het cassatieberoep**
322. Vraag [Kunnen partijen de uitspraak van het gerechtshof nog aanvechten?](#)
323. Vraag [Kan men tegen mondelinge uitspraak van hof cassatie instellen?](#)
324. Vraag [Kan de gemeente zelf een beroepschrift in cassatie indienen?](#)
325. Vraag [Wat behelst het onderzoek van de Hoge Raad?](#)
326. Vraag [Kunnen de partijen hun beroepschrift in cassatie mondeling toelichten?](#)
327. Vraag [Wat is termijn waarin gemeente verweerschrift in cassatie kan indienen?](#)
328. Vraag [Zijn griffierechten verschuldigd als beroep in cassatie wordt ingesteld?](#)
329. Vraag [Gelden voor beroepschrift in cassatie de bepalingen van de Awb?](#)
- 17.8 **Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep**
330. Vraag [Vergoedt gemeente kosten, die men heeft gemaakt in bezwaarprocedure?](#)
331. Vraag [Vergoedt gemeente kosten als bezwaar ongegrond/niet-ontvankelijk is?](#)
332. Vraag [Vergoedt gemeente kosten als in beroepsfase een compromis is bereikt?](#)
333. Vraag [Vergoedt gemeente kosten als men heeft geweigerd informatie te geven?](#)
334. Vraag [Waar is geregeld hoe hoog de kostenvergoeding is?](#)
335. Vraag [Welke kosten komen voor vergoeding in aanmerking?](#)
336. Vraag [Mag vergoeding kosten worden verhoogd met BTW?](#)
337. Vraag [Welke kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking?](#)
338. Vraag [Komen kosten bij "no cure no pay" ook in aanmerking voor vergoeding?](#)
339. Vraag [Kan de gemeente de kostenvergoeding aan gematigde betalen?](#)
340. Vraag [Wanneer moet gemeente kosten vergoeden voor procedure van beroep?](#)
341. Vraag [Vergoeding proceskosten bij verzoek om lagere beschikking?](#)
342. Vraag [Wat zijn samenhangende zaken en wanneer is hiervan sprake?](#)
343. Vraag [Wat is het effect wanneer zaken samenhangende zaken zijn?](#)
-

---

## 18. AMBTSHALVE VERMINDERING

- 18.1 Algemeen**
344. Vraag [Wat houdt het begrip "ambtshalve vermindering" in?](#)
345. Vraag [Gelden er drempels voor ambtshalve vermindering?](#)
346. Vraag [Kan een ambtshalve correctie ook tot verhoging van de waarde leiden?](#)
347. Vraag [Waarom zijn er regels voor ambtshalve vermindering?](#)
348. Vraag [Kan een ambtshalve vermindering alleen op verzoek van een belanghebbende?](#)
349. Vraag [Gelden er eisen aan een verzoek om ambtshalve vermindering?](#)
350. Vraag [Wat doet gemeente als men om ambtshalve vermindering verzoekt?](#)
351. Vraag [Geldt dwangsom Awb ook voor verzoek om ambtshalve vermindering?](#)
352. Vraag [Kan gemeente binnen bezwaartermijn ambtshalve verminderen?](#)
- 18.2 Als de waarde te hoog is vastgesteld**
353. Vraag [Moet gemeente ambtshalve verminderen bij te hoge waarde?](#)
- 18.3 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden**
354. Vraag [Krijgt gebruiker ambtshalve vermindering bij lagere waarde eigenaar?](#)
355. Vraag [Geldt de doorwerking van de uitspraak ook als de waarde wordt verhoogd?](#)
- 18.4 Bezwaarprocedure tegen beschikking tot ambtshalve vermindering**
356. Vraag [Kan men bezwaar maken tegen ambtshalve vermindering?](#)
357. Vraag [Moet gemeente weigering ambtshalve vermindering motiveren?](#)

## 19. SAMENHANG MET HEFFINGSWETTEN

- 19.1 Algemeen**
358. Vraag [Bij welke belastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?](#)
359. Vraag [Waar staat of object een woning of een niet-woning is?](#)
360. Vraag [Welke rol speelt de afbakening bij de gaswet en de elektriciteitswet?](#)
361. Vraag [Bij welke belastingen wordt alleen de WOZ-objectafbakening gebruikt?](#)
362. Vraag [Wordt WOZ-waarde gebruikt bij rioolheffing en woonforensenbelasting?](#)
363. Vraag [Is de gemeente verplicht om bij de OZB de WOZ-waarde te hanteren?](#)

- 
- 19.2 Bezwaar maken tegen het woningdeel dat deel uitmaakt van een niet-woning**
364. Vraag [Kan men bezwaar maken tegen waarde onzelfstandig woondeel?](#)
365. Vraag [Wat houdt artikel 131 van de Waterschapswet in?](#)
366. Vraag [Wanneer beoordeelt waterschap bezwaar tegen de aanslag inhoudelijk?](#)
- 19.3 Vangnetbepaling**
367. Vraag [Wat houdt de vangnetbepaling in?](#)
368. Vraag [Voor welke gevallen is de vangnetbepaling bedoeld?](#)
- 19.4 Samenhang met watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken**
369. Vraag [Is gebruik WOZ-waarde voor watersysteemheffing gebouwd verplicht?](#)
370. Vraag [Wat doet waterschap bij object gelegen in meer gemeenten?](#)
371. Vraag [Wat doet waterschap bij object gelegen in meer waterschappen?](#)
372. Vraag [Wat doet waterschap met bezwaar tegen te hoge waarde?](#)
373. Vraag [Kan waterschap aanslagen opleggen voor ontvangst WOZ-gegevens?](#)
- 19.5 Samenhang met rijksbelastingen**
374. Vraag [Voor welke rijksbelastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?](#)
375. Vraag [Hoe gebruiken Belasting op leidingwater en Energiebelasting de WOZ?](#)
376. Vraag [Welke waarde geeft men op bij een verzoek om voorlopige teruggaaf?](#)
377. Vraag [Wat is de waarde van de woning bij bijvoorbeeld een woon-winkelpand?](#)
378. Vraag [Wat betekent stijging van de waarde voor het eigenwoningforfait?](#)
379. Vraag [Leidt herwaardering tot verhoging eigenwoningforfait?](#)
- 19.6 WOZ-waarde voor woningen bij de vermogensrendementsheffing in box 3**
380. Vraag [Hoe wordt WOZ-waarde van woningen gebruikt in box 3?](#)
- 19.7 WOZ-waarde en de schenk- en erfbelasting**
381. Vraag [Hoe wordt WOZ-waarde gebruikt bij schenk- en erfbelasting?](#)
382. Vraag [Wat is heffingsmaatstaf erfbelasting bij een woning op erfpacht?](#)
383. Vraag [Wat is heffingsmaatstaf erfbelasting bij verhuurde of verpachte woning?](#)
384. Vraag [Hoe gaat erfbelasting bij vruchtgebruik of beperkt recht \(erfpacht\)?](#)
385. Vraag [Hoe werkt erfbelasting bij vererving deel van WOZ-object?](#)
-

---

	<b>19.8</b>	<b>WOZ-waarde bij winstberekening voor inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting</b>
386.	Vraag	<a href="#"><u>Wat betekent de WOZ-waarde voor de fiscale winstberekening?</u></a>
387.	Vraag	<a href="#"><u>Wat houdt het begrip bodemwaarde van een gebouw in?</u></a>
388.	Vraag	<a href="#"><u>Kan de WOZ-waarde steeds direct als bodemwaarde dienen?</u></a>
389.	Vraag	<a href="#"><u>Wat te doen als begrip "gebouw" niet overeenkomt met WOZ-object?</u></a>
390.	Vraag	<a href="#"><u>Van welk jaar wordt WOZ-waarde gebruikt bij de winstberekening?</u></a>
391.	Vraag	<a href="#"><u>Hoe gaat men om met werktuigen bij de fiscale winstberekening?</u></a>
	<b>19.9</b>	<b>Gevolgen voor de aanslag van een vermindering of herziening van de WOZ-beschikking</b>
392.	Vraag	<a href="#"><u>Wat gebeurt met opgelegde aanslagen als waarde wordt verminderd?</u></a>
393.	Vraag	<a href="#"><u>Wat gebeurt met opgelegde aanslagen als waarde wordt verhoogd?</u></a>
394.	Vraag	<a href="#"><u>Wat is de termijn voor aanpassen aanslagen aan herzieningsbeschikking?</u></a>
395.	Vraag	<a href="#"><u>Kan men bezwaar maken tegen aanpassing aanslag aan waarde?</u></a>
396.	Vraag	<a href="#"><u>Wat moet gebeuren om aanslagen aan te passen aan WOZ-waarde?</u></a>
397.	Vraag	<a href="#"><u>Moet belastingheffer zelf aanslagen aanpassen aan waarde?</u></a>
398.	Vraag	<a href="#"><u>Wat kan men doen wanneer aanslag niet wordt aangepast aan waarde?</u></a>
399.	Vraag	<a href="#"><u>Wat kan men doen om aanpassing aanslag te bespoedigen?</u></a>
<b>20.</b>		<b>GEBRUIK WOZ-WAARDE MET WETTELIJKE GRONDSLAG</b>
400.	Vraag	<a href="#"><u>Hoe speelt de WOZ-waarde een rol in het woningwaarderingstelsel?</u></a>
401.	Vraag	<a href="#"><u>Verandert de huurprijs door gebruik WOZ-waarde in het wws?</u></a>
402.	Vraag	<a href="#"><u>Hoe bereken je wws punten bij woning in aanbouw?</u></a>
403.	Vraag	<a href="#"><u>Krijgen huurders van bijvoorbeeld garageboxen een WOZ-beschikking?</u></a>
<b>21.</b>		<b>ELEKTRONISCH BESTUURLIJK VERKEER</b>
	<b>21.1</b>	<b>Algemeen</b>
404.	Vraag	<a href="#"><u>Wat houdt het begrip elektronisch bestuurlijk verkeer in?</u></a>
405.	Vraag	<a href="#"><u>Hoe weet overheid of men burger een elektronisch bericht kan sturen?</u></a>
406.	Vraag	<a href="#"><u>Is e-mailadres op site aankondiging dat men elektronisch bereikbaar is?</u></a>
407.	Vraag	<a href="#"><u>Kan een geopende elektronische weg weer worden geblokkeerd?</u></a>
408.	Vraag	<a href="#"><u>Kan men bezwaar maken tegen weigering accepteren e-mail?</u></a>
409.	Vraag	<a href="#"><u>Wat betekent het dat gemeente eisen kan stellen aan gebruik e-mail?</u></a>

---

410. Vraag [Hoe wordt beoordeeld of er sprake is van een "onevenredige belasting"?](#)

411. Vraag [Wat moet orgaan doen met e-mail die men per abuis heeft ontvangen?](#)

## 21.2 Elektronische handtekening

412. Vraag [Heeft elektronische handtekening zelfde betekenis als handgeschreven?](#)

413. Vraag [Hoe kunnen gemeenten beslissing op bezwaar aan een burger sturen?](#)

## 21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

414. Vraag [Kan men elektronisch bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?](#)

415. Vraag [Wat doet gemeente met elektronisch bezwaar als dit niet is toegestaan?](#)

416. Vraag [Voldoet bezwaarschrift dat per e-mail is ingediend, aan wettelijke eisen?](#)

417. Vraag [Is elektronisch bezwaar zonder elektronische handtekening ontvankelijk?](#)

418. Vraag [Is elektronisch bezwaar tijdig, wanneer het niet aan vereisten voldoet?](#)

419. Vraag [Bij wie ligt het risico van de versturing van e-mail?](#)

420. Vraag [Kan de gemeente een per e-mail ingediend bezwaarschrift weigeren?](#)

421. Vraag [Kan gemeente ge-e-mailde bezwaar met groot aantal bijlagen weigeren?](#)

422. Vraag [Kan een gemachtigde per e-mail bezwaar maken?](#)

423. Vraag [Kan men, naast elektronische berichtgeving, om schriftelijk stuk vragen?](#)