

Vakbekwaamheid



WOZ

“Nowadays people know the price of everything
and the value of nothing.”

- *Oscar Wilde, The Picture of Dorian Gray*

Webinar WOZ-jurisprudentie

mr. Jennifer Lanser, Van den Bosch & Partners

mr. Mathilde Witkam, Waarderingskamer

30 juni 2022

Wat is uw rol binnen de WOZ?

Jurist

Taxateur

Coördinator

WOZ-medewerker, anders

Rechtsbijstandverlener

Taxatieopbouw is hulpmiddel

Rechtbank Rotterdam 10 december 2019,
[ECLI:NL:RBROT:2019:9620](#)

‘De taxatieopbouw is een hulp- en controlemiddel bij de waardevaststelling, maar uiteindelijk staat enkel de eindwaarde ter toetsing.’

Taxatie is geen exacte wetenschap

Rechtbank Rotterdam 4 februari 2020,
[ECLI:NL:RBROT:2020:949](#)

‘De gebruikte cijfers in de KOUDV methode
staan niet afzonderlijk ter toetsing.
Taxeren is geen exacte wetenschap.’

Het gaat om de eindwaarde

Hof Den Haag 24 maart 2021, [ECLI:NL:GHDHA:2021:544](#)

‘Bij het beoordelen van de juistheid van de WOZ-waarde gaat het niet om de vraag of de onderdelen van het object op exact de juiste bedragen zijn vastgesteld, maar om de beoordeling van de WOZ-waarde van het object als geheel.’

Onderbouwen van de index

‘Lijst met verkoopcijfers geen inzicht in de gemaakte keuzes, de daarbij gebruikte gegevens en aannames, en daarmee in het indexeringspercentage.’

Geen cijfermatige uitwerking KOUDV

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 1 februari 2022,
[ECLI:NL:RBZWB:2022:478](https://www.rechtspraak.nl/ECLI:NL:RBZWB:2022:478)

‘Wat er niet is, hoeft ook niet te worden verstrekt.’

6.4.2.3 Schematische weergave invloed KOUDV en ligging

	K	O	U	D	V	L	
		Hoofdgebouw					Grond
vrijstaand	8%	10%	7%	5%	1%	10%	
Rij- en hoek woningen	8%	10%	7%	5%	1%	10%	
2^1 kap/rij woningen	8%	10%	7%	5%	1%	Grond	
		Hoofdgebouw					10%
etage woningen	7%	7%	7%	5%	1%		

6.4.2.4 Correctie KOUDV en ligging aan de hand van voorbeelden

Voorbeeld correctie KOUDV:
Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met bijvoorbeeld een 4 voor kwaliteit, onderhoud en uitstraling, dan wordt het hoofdgebouw gecorrigeerd met 25% (8% + 10% + 7%).

Voorbeeld correctie ligging:
Wanneer een vrijstaande woning gekwantificeerd is met een 4 voor de ligging, dan wordt de grondwaarde gecorrigeerd met 10%. Is de ligging gekwantificeerd met een 5, dan wordt de grondwaarde met 20% gecorrigeerd (10% per stap).

KOUDV pas in beroep

Hof Arnhem-Leeuwarden 21 december 2021,
[ECLI:NL:GHARL:2021:11834](#)

‘KOUDV van het object en de referenties pas in beroep gemaakt. Heffingsambtenaar kan niet worden verplicht informatie te verstrekken die hij niet zelf kan raadplegen.’

Correcties mogen subjectief zijn

Rechtbank Oost-Brabant 12 mei 2022,
[ECLI:NL:RBOBR:2022:1915](#)

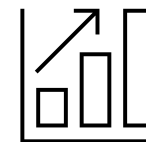
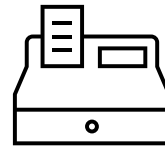
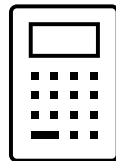
‘Correcties berusten (deels) op een subjectieve inschatting die de taxateur maakt op grond van zijn ervaring en kennis, en de marktanalyse.’

Taxatieopbouw is een hulp- en controlemiddel,
het gaat om de eindwaarde!

Modelwaarde zonder vergelijkingsobjecten

Rechtbank Oost-Brabant 16 februari 2022, [ECLI:NL:RBOBR:2022:482](#)

‘De gehanteerde methode is voldoende inzichtelijk gemaakt en hanteerbaar voor de WOZ-waardebepaling’



Onverklaarbaar laag verkoopcijfer

Hoge Raad 29 april 2022, [ECLI:NL:HR:2022:664](#)

‘Gemeenten mogen een referentiewoning met een extreem lage verkoopprijs niet zonder nadere motivering buiten beschouwing laten.’

Onderbouwen indexatiepercentage

RECHTBANK DEN HAAG

Bolletjesgrafiek

Alle verkoopcijfers van v
hetzelfde type bin
3 jaar vóór t
waard
(in Leiden)
g ter zitting

Er is geen gebruik gemaakt van de
mogelijkheid om tijdens een fysieke
hoorzitting de grafieken op detailniveau
door te nemen.

Voldoende inzichtelijk

RECHTBANK ROTTERDAM

Bolletjesgrafiek

Verkoopcijfers uit één

s
ing,
ansacties)

geselecteerd object ontbreekt
daarnaast de transactiedatum,
transactieprijs en WOZ waarde.

Niet inzichtelijk..
maar ook niet onjuist

Goed onderbouwen in beroep is een kwestie van...

... een goede marktanalyse

... goed kunnen uitleggen (procederen is ook een vak)

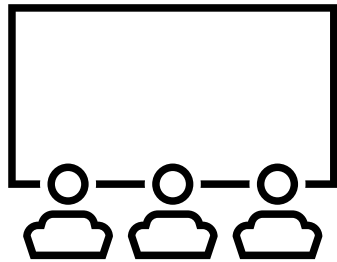
... de juiste rechter treffen

... geluk hebben

Als het gaat om de op de zaak betrekking hebbende stukken in bezwaar. Welke lijn vindt u het meest juist?

- Ter inzage leggen
- Toesturen

Zaakstukken: ter inzage leggen of toezenden?

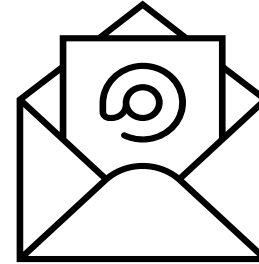
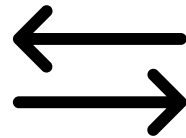


Hof Den Haag

‘Uit 7:4 Awb en 40 Wet WOZ volgt geen verplichting om de stukken voorafgaand aan het horen toe te zenden’

Hof Amsterdam

‘Artikel 7:4 Awb bevat een inzagerecht en geen toezendplicht ’



Hof Arnhem-Leeuwarden

‘**Art. 7:4 Awb:** Gezien de waarborgfunctie heeft belanghebbende in beginsel recht op toezending’

‘**Art. 40 Wet WOZ:** Toezendplicht op verzoek voor alle gegevens die ten grondslag liggen aan de waarde’

Vooraf of continue inzage in de kenmerken?

- Dat doen we al jaren
- Dat zijn we van plan
- Das niet te doen, hou op man..

Bewijslast: wel of geen informatiebeschikking?

Hof Arnhem-Leeuwarden

inlichtingenformulier



informatiebeschikking



verzwaring en omkering
bewijslast

Rb. Oost-Brabant, SHE 20/3276

PMA-formulier



informatiebeschikking



voldaan aan onderzoekplicht & zorgvuldige
voorbereiding: geen aan het
bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid

Bewijslast: wel of geen informatiebeschikking?

Rechtbank Oost-Brabant

‘Ook zonder informatiebeschikking heeft gemeente aan verplichting tot zorgvuldige informatievergaring voldaan.’

Hof Arnhem-Leeuwarden

Informatievergaring over aardbevings schade *vooraf*:
‘Omdat de normale zorgvuldigheid is betracht: geen aan de heffingsambtenaar te wijten onrechtmatigheid’

Proceskosten in beroep

Hoge Raad 27 mei 2022, [ECLI:NL:HR:2022:752](#)

‘De bijzondere regel proceskostenvergoeding voor WOZ (en Bpm) is in strijd met discriminatieverbod.’

Proceskosten: matiging bij standaardargumenten

Rechtbank Gelderland 21 februari 2022, [ECLI:NL:RBGEL:2022:902](#)

‘Vanwege de zeer geringe bijdrage van de gemachtigde aan de discussie en de wijze van procederen

- waarbij enkel de standaardargumenten zijn geknipt en geplakt en verder slechts een eigen taxatierapport is ingebracht zonder daadwerkelijk in te gaan op het taxatierapport van verweerder -

ziet de rechtbank aanleiding de kosten van de taxateur en te verminderen.’

Kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht

Rechtbank Noord-Nederland 20 mei 2022, [ECLI:NL:RBNNE:2022:1687](#)

‘Eigen financieel gewin is geen legitiem doel!’

In één woord: wat vond u ervan?

Vragen of opmerkingen



mr. Jennifer Lanser (J.Lanser@vandenbosch-partners.nl)

mr. Mathilde Witkam (m.witkam@waarderingskamer.nl)

[Link](#) naar alle webinars

Vakbekwaamheid  WOZ