

Vakbekwaamheid WOZ

Webinar WOZ-jurisprudentie

30 juni 2022

Antwoord op de vragen tijdens het webinar

1	Op dit moment vraagt een gemachtigde om onderbouwing van het bijgebouwenstelsel. De beschreven lijn in de presentatie ligt niet in de lijn met het opvragen van het bijgebouwenstelsel.
	<p>De lijn die we in de jurisprudentie terug lijken te zien, is er één waarin de WOZ-waarde wordt erkend als een zo goed mogelijke schatting binnen een bepaalde geaccepteerde bandbreedte, in tegenstelling tot een rekenkundige exercitie tot op de euro nauwkeurig.</p> <p>Maar ook binnen deze lijn is van betekenis dat belanghebbende recht heeft op 'de op de zaak betrekking hebbende stukken'. Veel gemeenten gebruiken in hun taxatiemodel vaste bedragen per type bijgebouw, mogelijk nog variërend per ligingsgebied. Bij het opstellen van dit 'bijgebouwenmodel' zijn keuzes gemaakt bij de inrichting van het model en de taxateur kan daar met zijn expertise als het goed is, uitleg over geven. Bij de keuze voor een bepaald bedrag per bijgebouw gaat het onzes inziens dan ook niet over het tot op de euro kunnen narekenen van dat bedrag, maar om de uitleg van de keuzes en aannames die in het bijgebouwenstelsel zijn gedaan, zodat deze voor de belanghebbende inzichtelijk worden.</p> <p>Het moeten verstrekken van dit bijgebouwenmodel zijn we dan ook niet als 'afwijkend' van hetgeen we in de presentatie hebben aangegeven. Wel benadrukken we dat het belangrijk is dat de taxateur in een eventuele procedure een toelichting geeft op de totstandkoming en het gebruik van het bijgebouwenmodel.</p>
2	Is het nu verplicht secundaire kenmerken te verstrekken? En wanneer moeten we deze verstrekken: op het taxatieverslag of pas in bezwaar of beroep?
	Als secundaire kenmerken een rol hebben gespeeld in de WOZ-waardering, wat in de meeste modellen het geval is, dan moeten deze worden verstrekt.

	<p>Het liefst gebeurt dit zo vroeg mogelijk in het proces, bijvoorbeeld door deze als aanvulling te vermelden op het huidige WOZ-taxatieverslag, zoals bij sommige organisatie ook al gebeurt. Als ze geen onderdeel uitmaken van het WOZ-taxatieverslag, dan moeten ze bij een verzoek in de bezwaarfase als op de zaak betrekking hebbend stuk inzichtelijk worden gemaakt.</p> <p>Omdat het inderdaad wenselijk is om deze secundaire kenmerken in een zo vroeg mogelijk stadium te verstrekken, is het goed om dit direct in het taxatieverslag te doen. In het nieuwe model taxatieverslag waarmee op dit moment een pilot plaatsvindt, zal het vermelden van secundaire kenmerken dan ook verplicht zijn. Maar vooruitlopend op dit nieuwe model kan het verstandig zijn om ook nu al de secundaire objectkenmerken een plek te geven op het huidige taxatieverslag.</p>
3	<p>Iets wordt pas een zaakstuk wanneer het een geschilpunt is, maar wanneer wordt iets een geschilpunt? Al bij opvragen?</p>
	<p>Ja. Op het moment dat in de bezwaarfase om een bepaald zaakstuk wordt verzocht, dan wordt het dan ook een geschilpunt.</p> <p>Hof Den Haag geeft aan dat de omvang van ‘de op de zaak betrekking hebbende stukken’ zich laat begrenzen door hetgeen in de bezwaarfase tussen partijen in geschil is. In dat specifieke geval stelde belanghebbende pas voor het eerst in hoger beroep indexeringspercentage ter discussie. Omdat het indexeringspercentage in de bezwaarfase nog geen geschilpunt was, was de gemeente in de bezwaarfase ook (nog) niet verplicht om de lijst met verkoopcijfers die daaraan ten grondslag liggen te verstrekken. Door de lijst in hoger beroep in te brengen, achtte het hof de zaakstukken tijdig verstrekt.</p>
4	<p>Lopen er veel hoger beroepen of cassaties tegen de uitspraken ‘geen exacte wetenschap’? En wat is het risico als wij nu in lijn van deze jurisprudentie uitspraak doen?</p>
	<p>De Waarderingskamer weet niet hoeveel hoger beroeps- of cassatieprocedures er lopen. Gezien het feitelijke karakter van procedures over de onderbouwing van de WOZ-waarde, die zich daardoor niet lenen voor cassatie, vermoeden wij dat het niet veel zijn bij de Hoge Raad. Een belangrijk arrest is daarom nog steeds Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316 waaruit volgt dat de gemeente moet zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van haar keuzes, aannames en gegevens bij het bepalen van de WOZ-waarde.</p> <p>Een goede invulling van deze richtlijn in bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures en het verstrekken van kwantitatieve gegevens ter onderbouwing van de WOZ-taxaties en als ‘op de zaak betrekking hebbende stukken’, wil onzes inziens echter niet zeggen dat de WOZ-waarde behandeld dient te worden als de uitkomst van een rekensom. Het blijft een zo goed mogelijke schatting op de waardepeildatum, waarbij de keuzes, aannames en gegevens helder moeten zijn. Het kan daarom naar onze mening geen kwaad om in iedere procedure te benadrukken dat de getoonde kwantitatieve gegevens zijn gebruikt bij de schatting van de WOZ-waarde, maar dat deze schatting meer is dan een rekensom.</p> <p>Kortom, onderbouwen en uitleggen is niet uitsluitend cijfermatig en twijfels over de inzichtelijkheid van de waarde van een objectonderdeel, betekent niet direct dat de eindwaarde ook onjuist is. Met een goede uitleg en de juiste gegevens kan het risico op het niet in stand blijven van de waarde worden beperkt.</p>

5	Wat vinden jullie van slim rekenkundig afronden om meteen bij de waardevaststelling al de schijnnauwkeurigheid weg te nemen?	
		<p>Hier zijn wij voorstander van. Een waarde van bijvoorbeeld € 1.121.000 wekt ten onrechte de indruk van een zekere nauwkeurigheid. Zowel in de Vraagbaak Waardebepaling als in de Taxatiewijzer Algemeen Deel worden instructies gegeven voor het afronden.</p> <p>De waarde van woningen wordt rekenkundig afgerond op eenheden van minimaal € 1.000. Woningen met een WOZ-waarde vanaf € 250.000 worden afgerond op €5000. Woningen met een WOZ-waarde vanaf € 1.000.000 worden afgerond op € 10.000.</p> <p>Voor niet-woningen geldt dat WOZ-objecten met een waarde boven € 100.000 worden de waarden afgerond op € 5.000. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 1.000.000 worden de waarden afgerond op € 10.000. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 10.000.000 worden de waarden afgerond op € 50.000.</p> <p>Een onderscheid tussen woningen en niet-woningen bij het afronden, is wel dat bij woningen wordt 'afgerond' omdat er ook belang kan zijn bij een hogere WOZ-waarde, daar waar bij niet-woningen wordt 'afgekapt', en altijd naar beneden wordt afgerond ten gunste van belanghebbenden.</p>
6	Indexatiepercentages: uitnodigen om te komen kijken in de applicatie? Als je het niet op papier kunt produceren? Eventueel rechter ook uitnodigen.	
		<p>Het is altijd mogelijk om belanghebbenden uit te nodigen als deze interesse hebben in het indexatiepercentage of andere specifieke onderdelen van het taxatieproces.</p> <p>Formeel gezien geldt in de beroepsfase wel een plicht tot actieve informatieverstrekking (dus toezending aan de rechtbank). Artikel 8:42 Awb schrijft voor het bestuursorgaan binnen vier weken na de dag van verzending van het beroepschrift, de op de zaak betrekking hebbende stukken aan de bestuursrechter zendt (en het een verweerschrift indient). Wellicht is het wel mogelijk om de applicatie ter zitting worden op een meegebrachte computer toe te lichten.</p>
7	Hoever moet je bij bezwaar al meegaan in deze onderbouwing?	
		<p>Het heeft de voorkeur om onderbouwing van het indexatiepercentage, net als de andere onderdelen van de waardeopbouw, zo vroeg mogelijk in het proces te verstrekken. Hiermee kunnen beroepsprocedures op dit punt zoveel mogelijk worden beperkt.</p>
8	Ter inzage leggen zorgt vaker voor onnodige beroepszaken	
		<p>Tot de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan over het de wijze van verstrekken, dus ter inzage leggen of toezenden van zaakstukken in de bezwaarfase, blijven de meningen verdeeld en kan het aanleiding vormen om verder te procederen.</p>
9	Hoe zien jullie het zogeheten Black Box-arrest ECLI:NL:HR:2018:1315 en de werking op toezending?	
		<p>Het Black Box-arrest behelst de reikwijdte van de zaakstukken zelf: ook gegevens (in elektronische vorm) die niet op het WOZ-taxatieverslag staan kunnen een op de zaak betrekking hebbend stuk zijn.</p>

		<p>Het arrest laat zich niet specifiek uit over de wijze van verstrekken. Waar de Hoge Raad ingaat op artikel 7:4 Awb, spreekt dit arrest over 'de verplichting tot ter inzage leggen'. Echter, we zullen moeten wachten op het moment dat de Hoge Raad zich specifiek heeft uitgelaten over deze vraag.</p>
10	En de aan dat arrest voorafgaande conclusie: ECLI:NL:PHR:2017:1008?	<p>Voorafgaand aan het Black Box-arrest concludeert A-G IJzerman eveneens dat ook tot de 'op de zaak betrekking hebbende stukken' behoren, de gegevens die zijn opgenomen in applicaties die door de heffingsambtenaar bij de belastingheffing zijn gebruikt. Ook de conclusie betreft de reikwijdte van het zaakstuk-begrip in niet de wijze van verstrekking.</p> <p>Het Hof oordeelde hier overigens dat de heffingsambtenaar de grondstaffel, als zijnde een 'op de zaak betrekking hebbend stuk' als bedoeld in de zin van artikel 7:4, lid 2, van de Awb ter inzage moest leggen. Indien de belanghebbende <i>bij de inzage</i> om een afschrift daarvan had verzocht, hem dat moeten verstrekken en de grondstaffel niet mocht weigeren.</p> <p>In r.o. 5.10 van deze conclusie wordt wel opgemerkt dat: "een belangrijk verschil tussen deze artikelen [7:4 en 8:42 Awb] is dat het in de bezwaarfase gaat om een verplichting van de inspecteur of de heffingsambtenaar om inzage te geven in de stukken of om een afschrift daarvan te verstrekken, terwijl het in de rechterlijke fase in beginsel gaat om het verstrekken van de stukken".</p>
11	Is beschikbaar stellen via internet is ook een vorm van verstrekken?	<p>Wij denken van wel. Wij leiden dit af uit de besproken uitspraak van Hof Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:720 waarin het hof aangeeft:</p> <p>"Artikel 7:4 van de Awb bevat een inzagerecht en geen verplichting voor de heffingsambtenaar om in de bezwaarfase de op de zaak betrekking hebbende stukken <i>digitaal beschikbaar te stellen</i> dan wel toe te zenden. Het bepaalde in artikel 40, lid 2, van de Wet WOZ doet daar niet aan af. Die bepaling bevat uitsluitend de verplichting tot het op verzoek verstrekken (lees: toezenden of <i>digitaal beschikbaar stellen</i>) van het taxatieverslag (dat is het verslag als bedoeld in bijlage 4 bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ)."</p>
12	Het gemoderniseerde taxatieverslag: is dat verplicht? De software is nog niet zo ver.	<p>De pilot voor de taxatieverslag is dit jaar uitgerold en wordt deze zomer geëvalueerd. Het is daarmee nu nog niet verplicht. Op basis van de ervaringen van de pilot zal verder gewerkt worden aan de uitrol van het gemoderniseerde taxatieverslag. Dit gemoderniseerde taxatieverslag zal echter niet eerder dan de beschikkingsronde in 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) verplicht zijn.</p> <p>Wel merken wij op dat het huidige model-taxatieverslag het minimum aan gegevens bevat. Het staat uitvoeringsorganisaties vrij om daar gegevens, zoals de secundaire kenmerken, aan toe te voegen. Dit is bij sommige softwareleveranciers ook al goed mogelijk.</p>
13	Je ziet vaker dat huurgegevens door eigenaren/gebruikers niet of slechts onder geheimhouding worden verstrekt. Wij antwoorden hierop met een informatiebeschikking. Juist?	

	<p>Uit wet- en regelgeving volgt dat belanghebbenden verplicht zijn alle gegevens en inlichtingen te verstrekken die van belang kunnen zijn voor de vaststelling van feiten die van invloed kunnen zijn op de waardebeoordeling én de waardevaststelling van de waarde van onroerende zaken. Een informatiebeschikking is een aanvullend instrument om de gegevens die hiervoor nodig zijn te verkrijgen.</p> <p>Tegelijkertijd kan het ook een overweging om vanwege een goede verstandhouding met grootzakelijke belanghebbenden een minder formele route te kiezen. Die afweging kan per geval worden gemaakt.</p>
14	<p>Sommige gemachtigden produceren met één op de knop een taxatierapport. Zij produceren daarmee een paar duizend taxatierapporten door dezelfde taxateur. Is dit een reden voor matiging van de proceskosten?</p>
	<p>Zoals gezegd tijdens de presentatie veronderstelt een taxatierapport enige vorm van onderzoek. Dat automatiseringsslagen zorgen voor een efficiënte productie van taxatierapporten lijkt op zichzelf geen reden voor matiging. Wij zien in de jurisprudentie wel voorbeelden dat rechters kritisch kijken naar massale productie van rapporten door één taxateur (bijvoorbeeld op één dag).</p>
15	<p>Ik miste nog de gebruiksoppervlakte (GBO). Moet je die gegevens leveren?</p>
	<p>De gebruiksoppervlakte zelf is gebruikt bij de WOZ-waardering dus die moet inzichtelijk zijn. Deze gebruiksoppervlakte maakt ook onderdeel uit van het nu verplichte model-taxatieverslag woningen (wanneer de gemeente getaxeerd heeft op basis van die gebruiksoppervlakte).</p> <p>Het overgangsproces van kubieke meters naar gebruiksoppervlakte, dat in veel gemeenten het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden, ligt niet ten grondslag aan de waardering waarmee het, naar ons idee, niet een 'op de zaak betrekking hebbend stuk' is.</p>