



Webinar 30 januari 2025

Aandachtspunten afhandeling bezwaar- en beroepsprocedures

Vragen en antwoorden

- 1. Een WOZ-bureau verwacht veel bezwaren in te dienen bij onze gemeente en willen vooroverleg over de bezwaarafhandeling. Moedigen jullie dit vooroverleg aan?**

Goed onderling overleg met grote partijen en duidelijke procedurele afspraken kunnen voor iedereen het bezwaarproces vereenvoudigen. Hoewel de gemachtigde altijd het eerste aanspreekpunt is voor de gemeente, mag de achterliggende belanghebbende geen nadeel van afspraken die tijdens een dergelijk vooroverleg worden gemaakt, ondervinden. Bijvoorbeeld wanneer afgesproken worden dat een bepaald soort “niet kansrijke bezwaren” door het bureau worden ingetrokken, mag het niet zo zijn dat de belanghebbende niet op de hoogte wordt gesteld van een intrekking.

- 2. Is er een stijging of een daling geweest nadat er bij elke aanslag een vooraf ingevuld bezwaarschrift wordt opgestuurd?**

Het is lastig om een directe stijging of daling in het aantal bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen te meten na het invoeren van de vooraf ingevulde bezwaarschriften. Het aantal bezwaren wordt immers door diverse factoren beïnvloed. Bij GB Drechtsteden streven we naar het opbouwen van langdurig vertrouwen bij belastingbetalers. Ons doel is niet om altijd makkelijk en snel in te stemmen met bezwaren tegen de WOZ-waarde, maar ons doel is juist om de vragen en zorgen van onze inwoners serieus te nemen.

Daarom willen we het indienen van een bezwaar zo laagdrempelig mogelijk maken. Deze benadering sluit aan bij onze filosofie van toegankelijkheid en

transparantie. Het vooraf ingevulde bezwaarformulier heeft nadrukkelijk wel bijgedragen aan het imago dat wij laagdrempelig zijn.

3. Zijn jullie bereid om de formats te delen?

GB Drechtsteden beschikt over een breed scala aan aanslagbrieven en formulieren die zijn afgestemd op de specifieke situaties van bepaalde (groepen) belastingplichtigen. Er is twee jaar gewerkt om vanuit niets iets op te bouwen en om tot de getoonde documenten te komen.

Vanwege de diversiteit en onderlinge samenhang is het niet mogelijk om een beperkt aantal standaard-formats te delen. Het bekijken en als voorbeeld gebruiken van enkele van deze standard-formats doen geen recht aan de manier waarop wij juist geprobeerd hebben elke doelgroep serieus te nemen en een eigen benadering te geven. De gebruikte formulieren en verslagen in het webinar zijn natuurlijk wel te benaderen. Bovendien zijn Gerdine en Theo altijd bereid om erover het gesprek aan te gaan en juist de manier waarop de specifieke doelgroepen zijn onderscheiden, toe te lichten en vragen te beantwoorden. Hun contactgegevens zijn verkrijgbaar via m.kuijper@waarderingskamer.nl.

4. Ik zie geen KOUDV factoren op het taxatieverslag. Worden deze niet gedeeld?

Op het getoonde taxatieverslag woningen staan wat wij noemen de VOL-codes, dat is het voorzieningenniveau, het onderhoud en de ligging. Dat is ook hetgeen volgens ons het meest van belang is bij woningen. Voor woningen registreren wij (vanzelfsprekend) geen uitstraling en doelmatigheid.

De kern van ons verhaal was ook: wij laten alleen zien wat echt van belang is voor de specifieke situatie van degene die de aanslag krijgt. Zaken die niet relevant zijn, tonen we niet. Dat geldt ook voor een taxatieverslag.

5. Komen de documenten ook op de website van de Waarderingskamer zodat we deze kunnen doornemen?

Zowel de sheets van het webinar als de gebruikte brieven en formulieren zoals getoond in het webinar worden op de website geplaatst.

6. Het model taxatieverslag is toch wettelijk vastgelegd?

Het huidige model-taxatieverslag in de Uitvoeringsregeling bevat een minimale set aan gegevens. Aanvullend mogen er door een organisatie meer gegevens op geplaatst worden. Inmiddels presenteren veel gemeenten gelukkig ook al meer informatie op het taxatieverslag dan de minimale inhoud. Bijvoorbeeld volgend het huidige taxatieverslag in de

Uitvoeringsregel hoeft het taxatieverslag nog in het geheel geen informatie te bevatten over de secundaire objectkenmerken.

Uit de jurisprudentie volgt dat ook andere gegevens die ten grondslag hebben gelegen aan de taxatie, op verzoek moeten worden verstrekt. Het direct verstrekken op het taxatieverslag voorziet belanghebbende dan sneller van die gegevens en zorgt ook dat de gemeente minder werk heeft aan het afhandelen van taxatieverzoeken.

7. Er is een gemoderniseerd taxatieverslag ontwikkeld dat vanaf 2026 verplicht wordt. Hoe verhoudt zich dat tot de op maat gemaakte taxatieverslagen.

Er is inderdaad een gemoderniseerd taxatieverslag ontwikkeld. Op dit moment wordt eraan gewerkt om dit taxatieverslag ook op te nemen in de Uitvoeringsregeling ter vervanging van het huidige taxatieverslag in de regeling. Bij het bedenken hoe het gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag voor woningen het best opgenomen kan worden in de Uitvoeringsregeling wordt het taxatieverslag nog weer verder doorontwikkeld en wordt ook juist nagedacht of het mogelijk is om bepaalde onderdelen van het taxatieverslag "optioneel" te maken.

Op die manier kan elke gemeente en mogelijk binnen de gemeente ook afhankelijk van een specifieke groep nog wel wat verschillend invulling geven aan het nieuwe taxatieverslag. In hoever er nog grote verschillen mogelijk zijn tussen de verschillende "op maat gemaakte taxatieverslagen" moet blijken als de definitieve regeling bekend is. Dat zal in de loop van 2025 het geval zijn. Maar voordat de regeling definitief wordt vastgesteld, komt er eerst nog een internetconsultatie over.

8. Hoeveel van de bezwaren die jullie krijgen zijn gegrond?

Ongeveer 38% van de ingediende bezwaren (woningen en niet-woningen) hebben we toegekend. Dit percentage wijkt volgens ons niet veel af van het landelijk gemiddelde.

9. Box 3, hoe zit het met waardedaling?

Bij een waardedaling kan worden beargumenteerd dat het rendement nul is. Op dit moment is echter nog veel onzeker over rol van de WOZ-waarde in het bepalen van het rendement van onroerende zaken in box 3. Uiteindelijk zal in nieuwe regelgeving expliciet worden vastgelegd hoe het rendement van onroerende zaken in box 3 (vermogensrendementsheffing) moet worden berekend. Maar die nieuwe regelgeving zal nog wel even op zich laten wachten.

In de tussentijd moet op een pragmatische manier het rendement op dit vermogen worden bepaald. De rechter en de Hoge Raad probeert dat op een

praktische manier te doen, maar doen dat wel op basis van situaties die nu voor liggen voor rechterlijke toetsing. Daarbij zijn nog geen situaties getoetst waarbij er een daling was van de WOZ-waarde.

Voor meer informatie over hoe de WOZ-waarde nu gebruikt kan worden bij het bepalen van het vermogensrendement en vooral voor welke onroerende zaken de WOZ-waarde echt belangrijk is (verhuurde woningen voor permanente bewoning, recreatiewoningen deels verhuurd en recreatiewoningen geheel voor eigen gebruik) verwijzen wij vooralsnog naar de website van de [Belastingdienst](#).

10. Hoe om te gaan met verzoek om telefonische hoorzitting waarbij enkel wordt verwezen naar een document met (vaak beperkte) grieven per object?

De vergoeding voor een hoorzitting waarin enkel wordt verwezen naar een schriftelijk stuk, of geheel schriftelijke 'hoorzittingen', lijkt in te druisen tegen het oorspronkelijk doel van een hoorzitting. Toch is er niet veel jurisprudentie over dit onderwerp. Er is vooralsnog geen basis om de hoogte van de vergoeding (of het geheel achterwege laten van de vergoeding) afhankelijk te maken van de mate waarin de namens belanghebbende aangevoerde gegevens nieuw was en een rol speelt bij de beoordeling van het geschil.

Twee voorbeelden van uitspraken op dit onderwerp zijn Rechtbank Oost-Brabant 29 augustus 2024, [ECLI:NL:RBOBR:2024:3739](#) (geen vergoeding schriftelijke hoorzitting) en Rechtbank Limburg 29 oktober 2024, [ECLI:NL:RBLIM:2024:9941](#) (schriftelijke hoorzitting is wel mogelijk).

11. Is het gevolg van de uitspraak van de Hoge raad (box 3 uitspraak) het 'investeringsbedrag' apart registeren bij het object?

Het is in beginsel aan de belanghebbende zelf om de investering te onderbouwen en niet aan de gemeente om bij te houden. Het is wel aan de gemeente om de objectkenmerken goed bij te houden. In het geval van een wijziging/verbetering in het voorgaande jaar, verschuift ook de toestandsdatum.

De juistheid van de vermelde toestandsdatum wordt in de systematiek uit het arrest van de Hoge Raad voor de belanghebbende extra belangrijk. Ingeval de belanghebbende aangeeft geïnvesteerd te hebben in de woning, maar volgens de gemeente is er geen reden om de toestandspeildatum te verschuiven, dan geldt de "investering" dus eigenlijk als "onderhoud". In dit geval dat de toestandspeildatum niet is verschoven is dit onderhoud ook niet meegenomen in de WOZ-waarde. Er is immers gekeken naar de waarde op de waardepeildatum, dus voordat de investering is gedaan, voordat het onderhoud is gepleegd. Bij het bepalen van het rendement op basis van de vergelijking van twee WOZ-waarden is er dus geen aanleiding om rekening te houden met deze investering.

Voor de gemeente geldt dus dat het moment van de wijziging en de aard van de wijziging (plegen van onderhoud, of realiseren van een verbouwing of verbetering) dus belangrijk is voor de registratie. Ook blijft een juiste registratie van de kenmerken van belang. Het registreren van het investeringsbedrag is niet van belang, want het is maar zeer zelden mogelijk om de invloed op de marktwaarde van een bepaalde investering direct af te leiden uit het geïnvesteerde bedrag.

12. Mag je in een compromis bij beroep 0,5 punt doen, als gemachtigde dreigt anders geen compromis te willen?

Onderdeel van een compromis is een onderlinge afspraak waar beide partijen mee kunnen leven. Toch kunnen afspraken over de intrekking van een beroep – al dan niet tegen een lagere vergoeding – in het nadeel van de achterliggende belanghebbenden zijn als die daardoor verdere rechtsmiddelen worden ontnomen.

Als overheid heb je ook een verantwoordelijkheid richting de inwoner, ook wanneer de zorg bestaat dat de gemachtigde afspraken wil maken die niet maximaal tegemoetkomen aan het belang van de belanghebbende.

13. Hebben jullie deze diagram ook als één overzicht?

Het diagram is op dit moment opgesteld per jaar. Het startpunt is steeds de dagtekening van de beschikking. Ze kunnen wel relatief eenvoudig onder elkaar worden gelegd, wat we ook zullen proberen te doen in het WOZ-journaal van februari 2025.