



Vraagbaak waardevaststelling





Inhoud

1	Inleiding	5
2	Beschikkingen	0
2.1	Bevoegdheid om beschikkingen te nemen	0
2.2	Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten	5
2.3	Eisen aan beschikkingen	10
2.4	Bekendmaken WOZ-beschikking	20
2.5	Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikking	35
2.6	Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking	39
3	Aanwijzen belanghebbende	44
3.1	Belanghebbende eigenaar	44
3.2	Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten	54
3.3	Belanghebbende gebruiker	60
4	Beschikkingen op verzoek	70
4.1	Algemeen	70
4.2	Beschikkingen nieuwe belanghebbende	73
4.3	Beschikkingen medebelanghebbende	86
5	Herzieningsbeschikkingen	112
5.1	Algemeen	112
5.2	Termijn voor het herzien van de waarde	119
5.3	Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking	120
6	Onderbouwing WOZ-waarde	123
6.1	Algemeen	123
6.2	Inhoud taxatieverslag woningen	131
6.3	Inhoud taxatieverslag niet-woningen	137
6.4	Aan de taxatie ten grondslag liggende gegevens	142
7	Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens	145
7.1	Openbaarheid WOZ-waarden van woningen	145
7.2	Beoordeling van gerechtvaardigd belang	149
7.3	Onderbouwende gegevens	156
7.4	Basisregistratie WOZ en afnemers	157
7.5	Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid	160



8	Informatie-inwinning en privacy.....	166
8.1	Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebepaling en de waardevaststelling	166
8.2	Verplichting van derden om gegevens te verstrekken.....	175
8.3	Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten.....	181
8.4	Betreden woningen en niet-woningen.....	183
8.5	Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers.....	195
8.6	AVG en de Wet WOZ.....	203
9	Start WOZ-bezwaarprocedure	205
9.1	Laagdrempelig contact.....	205
9.2	Ontvangstbevestiging	211
9.3	Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen.....	214
9.4	Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen	217
9.5	Termijn indienen bezwaarschrift.....	218
9.6	Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften	222
9.7	Motiveringseis voor bezwaarschriften	229
9.8	Bezwaarfase overslaan.....	237
10	Behandeling WOZ-bezwaren	240
10.1	Bezoeken van het object in de bezwaarfase.....	240
10.2	De belanghebbende horen	243
10.3	Compromis sluiten in de bezwaarfase	259
10.4	Collectief ingediende bezwaarschriften	260
10.5	Betekenis van het gelijkheidsbeginsel	264
11	Uitspraak op bezwaar	266
11.1	Algemeen	266
11.2	Uitspraaktermijn	276
11.3	Inhoud uitspraak.....	284
12	Beroep, hoger beroep en cassatie	297
12.1	Algemeen	297
12.2	Griffierechten.....	317
12.3	Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie	320
12.4	Processtukken	326



12.5	Zitting.....	337
12.6	Compromis in de beroepsfase	344
12.7	Cassatieberoep	346
12.8	Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep.....	353
13	Ambtshalve vermindering.....	369
13.1	Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit	369
13.2	Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden.....	379
14	Samenhang met heffingswetten.....	383
14.1	Algemeen.....	383
14.2	Gemeentelijke belastingen	385
14.3	Waterschapsbelastingen	390
14.4	Rijksbelastingen	397
14.5	Vangnet als WOZ-waarde ontbreekt	415
14.6	Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde	417
14.7	Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening 424	
15	Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag.....	436
15.1	Woningwaarderingstelsel.....	436
15.2	Geautoriseerd gebruik van de WOZ-waarde.....	440
16	Elektronisch bestuurlijk verkeer.....	443
16.1	Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer.....	443
16.2	Digitaal bezwaarschrift indienen	456



1 Inleiding

De gemeenten werken aan de adequate uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Daarbij kunnen uiteenlopende vragen opkomen. Deze handreiking Vraagbaak waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ geeft antwoord op een verzameling van deze vragen over formele aspecten van de Wet WOZ, procesrechtelijke vraagstukken en het gebruik van de WOZ-waarde.

Deze vraagbaak biedt 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 de rechten en verplichtingen die belanghebbenden volgens de regelgeving hebben ten opzichte van gemeenten, maar ook de rechten en plichten van gemeenten. Het document is meeromvattend dan formele onderwerpen rondom de vaststelling van de WOZ-waarde. Het document beschrijft ook het formele gebruik van de WOZ-waarde.

De vragen in deze vraagbaak zijn voor zover mogelijk op onderwerp gerangschikt. Uitgangspunt daarbij is dat iedere vraag op zichzelf leesbaar is. Deze vraagbaak staat naast de Vraagbaak waardebepaling. In die vraagbaak zijn vragen en antwoorden opgenomen over aspecten van de afbakening en taxatie van onroerende zaken.

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 ook wel over uitvoeringsorganisaties. Over de situatie bij deze uitvoeringsorganisaties, waarvan sommige gemeenschappelijke regelingen zijn, is een aantal specifieke vragen en antwoorden opgenomen.

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? Dan horen wij dat graag. Overigens zijn in deze gevallen de formele regels en de officiële toelichting altijd leidend. Voor suggesties, opmerkingen en vragen kunt u gebruik maken van info@waarderingskamer.nl. De laatste update is gedaan in januari 2026.

2 Beschikkingen

2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

Vraag:	1
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

Wie is bevoegd om een WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen?

De heffingsambtenaar is bevoegd om de WOZ-waarde bij beschikking vast te stellen. De heffingsambtenaar is de 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.

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

Bron 1:	Artikel 22 lid 1 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 231 lid 2 onderdeel b Gemeentewet
Bron 3:	Artikel 1:1 lid 1 onderdeel a Awb
Bron 4:	Gerechtshof 's-Gravenhage 18 maart 2023, ECLI:NL:GHSGR:2023:AH9232 (beschikking genomen door bevoegd orgaan)



Vraag:	2
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

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

Nee. In artikel 22 van de Wet WOZ is bepaald dat niet het college, maar de heffingsambtenaar de WOZ-waarde vaststelt. De heffingsambtenaar 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 lid 2 onderdeel b is belast.

Bron 1:	Artikel 1 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 22 Wet WOZ
Bron 3:	Artikel 231 lid 2 onderdeel b Gemeentewet
Bron 4:	Hoge Raad 13 december 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8985 (bevoegdheid college)
Bron 5:	Gerechtshof Amsterdam 24 oktober 2003, ECLI:NL:GHAMS:2003:AM79611 (heffingsambtenaar)



Vraag:	3
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

Kan de aangewezen heffingsambtenaar WOZ-bevoegdheden ook mandateren?

Ja. Formeel kan dit. De heffingsambtenaar kan daartoe een algemeen (schriftelijk) mandaatbesluit nemen. Dit besluit moet worden gepubliceerd in het Gemeentebblad. 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.

Hoewel het mandateren formeel kan, heeft het in de regel niet de voorkeur om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Immers de ambtenaar die op basis van mandaat de WOZ-beschikking vaststelt, mag niet worden betrokken bij de behandeling van een eventueel bezwaar.

Bron 1:	Artikel 10:1 Awb
Bron 2:	Artikel 10:4 Awb
Bron 3:	Artikel 3:42 lid 2 Awb
Bron 4:	Modelverordeningen VNG



Vraag:	4
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

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

De gemandateerde hoeft alleen in te stemmen met de mandaatverlening, als deze niet onder de verantwoordelijkheid werkt van degene die het mandaat verleent. Bijvoorbeeld een medewerker bouw- en woningtoezicht voor de heffing van de bouwleges of een medewerker van een belastingsamenwerking, wanneer de verantwoordelijke heffingsambtenaar in dienst is van de gemeente. Ook degene onder wiens verantwoordelijkheid de medewerker aan wie de verantwoordelijkheid wordt gemandateerd, werkt, in dit geval het hoofd bouw- en woningtoezicht, respectievelijk de directeur van de belastingsamenwerking moet instemmen met het mandaat.

Bron 1:	Artikel 10:4 lid 1 Awb
Bron 2:	Hof Arnhem-Leeuwarden 23 april 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1165 (gebrek aan delegatie- en mandaatbesluit)



Vraag:	5
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.1 Bevoegdheid om beschikkingen te nemen

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

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 waardebepaling en waardevaststelling. Deze ambtenaar neemt de WOZ-beschikking en legt de aanslag op. De heffingsambtenaar behandelt ook bezwaar- en beroepschriften. De heffingsambtenaar is een bestuursorgaan.

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

Bron 1:	Artikel 10:22 Awb
---------	-----------------------------------



2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

Vraag:	6
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

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

Ja. De colleges van twee of meer gemeenten kunnen met betrekking tot een of meer gemeentelijke belastingen bepalen dat een ambtenaar van een van die gemeenten wordt aangewezen als heffingsambtenaar. Deze heffingsambtenaar is dan tevens verantwoordelijk voor het bij beschikking vaststellen van de WOZ-waarden.

De heffingsambtenaar is de gemeenteambtenaar als bedoeld in artikel 231 lid 2 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. Dit wordt ook wel de “centrumconstructie” genoemd, waarbij gemeente A de WOZ voor gemeente B uitvoert.

Bron 1:	Artikel 30 lid 7 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 231 lid 2 Gemeentewet
Bron 3:	Artikel 232 lid 1 en lid 2 Gemeentewet



Vraag:	7
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

Kan het college van burgemeester en wethouders een medewerker/ambtenaar van een samenwerkingsverband aanwijzen als heffingsambtenaar?

Ja. Een gemeente die met meerdere gemeenten samenwerkt op het terrein van gemeentelijke belastingen en deze “belastingsamenwerking” heeft de vorm van een gemeenschappelijke regeling, kan met betrekking tot een of meer gemeentelijke belastingen bepalen dat een medewerker/ambtenaar van die belastingsamenwerking wordt aangewezen als heffingsambtenaar. Deze heffingsambtenaar is dan tevens verantwoordelijk voor het bij beschikking vaststellen van de WOZ-waarden.

Bron 1:	Artikel 30 lid 8 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 231 lid 2 Gemeentewet
Bron 3:	Artikel 232 lid 4 Gemeentewet



Vraag:	8
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

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

Ja. Dit kan als het samenwerkingsverband het karakter heeft van een openbaar lichaam of van een bedrijfsvoeringsorganisatie.

De Wet gemeenschappelijke regelingen kent drie vormen voor een formeel samenwerkingsverband:

- de centrumconstructie,
- het openbaar lichaam (met een algemeen bestuur en dagelijks bestuur); en
- de bedrijfsvoeringsorganisatie (betreft de uitvoering van taken zonder beleidsmatige sturing vanuit een afzonderlijk bestuur).

Voor de uitvoering van de Wet WOZ komen alle varianten voor.

Als de formele instelling van 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.

Bron 1:	Artikel 232 lid 4 Gemeentewet
Bron 2:	Artikel 30 Wet gemeenschappelijke regelingen



Vraag:	9
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

Kan een heffingsambtenaar van een samenwerkingsverband ook optreden als heffingsambtenaar van de gemeente die de aanwijzingsbevoegdheid heeft overgedragen aan het samenwerkingsverbanden?

Nee. Formeel kan voor een bepaalde belasting niet zowel het samenwerkingsverband een heffingsambtenaar aanwijzen als de gemeente zelf. Wanneer een gemeente de verantwoordelijkheden voor de heffing van bijvoorbeeld de onroerendezaakbelastingen (OZB) heeft overgedragen, kan de gemeente dus voor de OZB niet ook zelf een heffingsambtenaar aanwijzen.

Dit geldt overeenkomstig ook voor de verantwoordelijkheden voor het vaststellen van de WOZ-waarde. Als het college van burgemeester en wethouders van een gemeente de bevoegdheid tot het aanwijzen van een heffingsambtenaar die de verantwoordelijkheid heeft de WOZ-waarde vast te stellen, heeft overgedragen aan een samenwerkingsverband (openbaar lichaam of bedrijfsvoeringsorganisatie), wijst het bestuur van zo'n samenwerkingsverband een heffingsambtenaar aan, die bevoegd is voor het gehele samenwerkingsverband. Die heffingsambtenaar oefent diens bevoegdheden tot het vaststellen van de WOZ-waarde daarmee uit als heffingsambtenaar van dat samenwerkingsverband. Er bestaat dan formeel geen heffingsambtenaar voor de desbetreffende gemeente meer met de bevoegdheid om WOZ-waarden vast te stellen.

Bron 1:	Artikel 232 lid 4 Gemeentewet
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 19 september 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:2449 (bevoegdheid directeur samenwerkingsverband)
Bron 3:	Hoge Raad 8 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1684 (artikel 81 RO)



Vraag:	10
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.2 Bevoegdheden bij samenwerkende gemeenten

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 dan verantwoordelijk voor het gegevensbeheer en voor een doelmatige uitvoering van de Wet WOZ?

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 1:	Artikel 1 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 30 lid 1 Wet gemeenschappelijke regelingen
Bron 3:	Artikel 30 lid 8 Wet WOZ
Bron 4:	Artikel 10:13 Awb



2.3 Eisen aan beschikkingen

Vraag:	11
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Moet uit het aanslagbiljet blijken wie de WOZ-waarde heeft vastgesteld?

Nee. Dit hoeft niet uit het aanslagbiljet te blijken. Zo is het ondertekenen van het aanslagbiljet 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 1:	Hoge Raad 10 maart 2006, ECLI:NL:HR:2006:AV4036 (mandaat heffingsambtenaar)
Bron 2:	Hoge Raad 8 februari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9084 (vermelden wie aanslag heeft opgelegd op aanslagbiljet)



Vraag:	12
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Moet uit de WOZ-beschikking blijken of de belanghebbende deze als eigenaar of als gebruiker ontvangt?

Nee. De Wet WOZ bevat deze eis niet. Het vermelden van deze hoedanigheid (als eigenaar of gebruiker) 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 1:	Artikel 23 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	13
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Moet een WOZ-beschikking gedagtekend worden?

Ja. De dagtekening is het uitgangspunt voor de aanvang van de bezwaartermijn. Daarom is het nodig dat de WOZ-beschikking (dus het aanslagbiljet waarmee de WOZ-beschikking en daarmee de WOZ-waarde bekend gemaakt wordt) een dagtekening bevat.

Als de dagtekening ontbreekt, leidt dit niet tot nietigheid van de WOZ-beschikking.

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 5 lid 1 AWR
Bron 3:	Artikel 22j AWR



Vraag:	14
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Wat moet op de WOZ-beschikking staan over de mogelijkheid om bezwaar te maken?

Op de WOZ-beschikking (dus het aanslagbiljet waarmee de WOZ-beschikking en daarmee de WOZ-waarde bekend gemaakt wordt)) moet staan dat de belanghebbende binnen zes weken na de dagtekening bezwaar kan maken bij de heffingsambtenaar.

Dit kan zijn met een adresvermelding maar deze rechtsmiddelenverwijzing krijgt vaak vorm als QR-code of een andersoortige link naar de juiste plek voor digitaal bezwaar, zoals een MijnGemeente portaal, digitale belastingbalie of een webformulier.

De gemeente kan ook andere contactmogelijkheden op het aanslagbiljet vermelden, zoals een telefoonnummer of e-mailadres voor vragen over de WOZ-waarde of belastingen, zodat ook in een meer informeel contact vragen over de juistheid van de WOZ-waarde beantwoord kunnen worden en signalen over mogelijke onjuistheid van de WOZ-waarde in behandeling genomen kunnen worden, zonder de noodzaak van een formeel bezwaar.

Bron 1:	Artikel 3:45 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 24 oktober 2003, ECLI:NL:GHAMS:2003:AM7961



Vraag:	15
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Moet op de WOZ-beschikking het burgerservicenummer (BSN) staan?

Nee, dit mag niet. Gemeenten gebruik het BSN alleen als dat noodzakelijk is om hun publieke taak uit te voeren. Het BSN is een persoonsnummer dat bedoeld is voor het contact tussen burgers en de overheid, maar het mag niet gebruikt worden als briefkenmerk of dossiernummer.

Onzorgvuldig gebruik van het BSN kan privacy risico's met zich meebrengen.

Bij de registratie van de WOZ-beschikking in de Basisregistratie WOZ moet wel het BSN geregistreerd worden als koppelgegeven ten behoeve van de afnemers van deze basisregistratie. Bij (rechts-)personen zonder BSN wordt dan het RSIN of een ander uniek identificerend nummer gebruikt.

Bron 1:	Wet algemene bepalingen burgerservicenummer
Bron 2:	Artikel 46 Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming



Vraag:	16
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Moet op de WOZ-beschikking de waardepeildatum staan?

Ja. De waardepeildatum is één van de verplichte onderdelen van de WOZ-beschikking, naast vastgestelde waarde, de aanduiding (het adres) van de onroerende zaak, 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 1:	Artikel 23 Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1947



Vraag:	17
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

Wat is de toestandspeildatum?

De toestandspeildatum in de WOZ is de datum die maatgevend is voor de fysieke staat van een onroerende zaak die de basis vormt voor de WOZ-waarde. Het gaat om de feitelijke situatie van het object op die datum.

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 1:	Artikel 18 lid 1 en lid 3 Wet WOZ
---------	---



Vraag:	18
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

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

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

Bron 1:	Artikel 23 Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1947



Vraag:	19
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

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

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

Het vermelden van de afwijkende toestandspeildatum is belangrijk voor de duidelijkheid in de richting van belanghebbenden. Bijvoorbeeld bij tweede (vakantie)woningen die in box 3 vallen, is in specifieke gevallen (woninguitbreiding- of verbetering) het verschuiven van de toestanddatum behulpzaam bij het aantonen van een eigen investering in plaats van vermogensaanwas.

Bron 1:	Gerechtshof Amsterdam 8 februari 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BC4556 (verschuiven toestanddatum)
Bron 2:	Hoge Raad 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1879 (belang toestanddatum bij verbetering tweede woningen)



Vraag:	20
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.3 Eisen aan beschikkingen

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

Nee. De waarde van het woningdeel wordt niet afzonderlijk op de WOZ-beschikking voor de niet-woning vermeld. Wel is de waarde van het bij de OZB-gebruiksheffing buiten aanmerking gelaten woningdeel, af te leiden uit de OZB-heffingsmaatstaf op het aanslagbiljet.

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 OZB 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 en die gebruikt wordt voor de OZB-aanslag voor eigenaren.

In dit geval kan de belastingplichtige tegen deze heffingsmaatstaf OZB-voor gebruikers wel bezwaar maken.

Bron 1:	Artikel 220e Gemeentewet
---------	--



2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Vraag:	21
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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/wegenheffing?

Ja. Voorwaarde is dat per aanslag(regel) duidelijk is voor welk orgaan (welke gemeente of welk waterschap) de aanslag wordt opgelegd.



Vraag:	22
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Kan de gecombineerde WOZ-beschikking/OZB-aanslag ook digitaal worden verstrekt?

Ja. Het kanaal daarvoor is de Berichtenbox in MijnOverheid voor burgers of de Berichtenbox voor bedrijven. Als een belanghebbende burger in MijnOverheid heeft aangegeven de digitale post van de overheid (dat per instantie worden gekozen door een vinkje aan te zetten) te willen 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 met DigiD in te loggen op MijnOverheid.nl kan een belanghebbende het eigen aanslagbiljet zien. Als bij het aanslagbiljet ook het taxatieverslag in de Berichtenbox is geplaatst, dan kan dat ook via de Berichtenbox worden ingezien.

Naast het ontvangen van het aanslagbiljet via de Berichtenbox van MijnOverheid kan een belanghebbende ook de WOZ-waarde raadplegen via het tabblad Wonen.

Daarnaast bieden de meeste gemeenten en voor gemeenten werkende belastingsamenwerkingen ook de mogelijkheid om het WOZ-taxatieverslag te raadplegen via het tabblad Wonen. Bij de daar getoonde WOZ-waarde bestaat dan een link naar het taxatieverslag.

Nagenoeg alle WOZ-uitvoeringsorganisaties zijn aangesloten op MijnOverheid, zowel wat betreft het gebruiken van de Berichtenbox als wat betreft het tonen van het taxatieverslag. Beide vormen van aansluiten staan echter los van elkaar. Het gebruik van dit kanaal zowel voor het toesturen van het aanslagbiljet als het tonen van het taxatieverslag heeft de voorkeur omdat dit een centrale plek is voor de communicatie met belanghebbenden door diverse overheden.

De juridische betekenis van een brief in de Berichtenbox is gelijk aan die van een papieren brief.

Voor informele communicatie met belanghebbenden, hebben WOZ-uitvoerders de keuze uit verschillende kanalen zoals een MijnGemeente-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 bekendmaken van de WOZ-beschikking (toezenden van het aanslagbiljet), 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 1:	Afdeling 2.3 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	23
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Mag de beschikking verstuurd worden met een dagtekening die ligt na de dag van verzending?

Ja. Het is 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. Door deze werkwijze kan er ook geen onduidelijkheid zijn over het moment waarop de bezwaartermijn eindigt.

Bron 1:	Artikel 22j onderdeel a AWR
---------	---



Vraag:	24
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Kan de waarde voorafgaand aan het nemen van de beschikking aan de belanghebbende worden medegedeeld (doen van een voormelding)?

Ja. Het is mogelijk dat de gemeente, naast het vooraf ter controle openstellen van de woningkenmerken die gebruikt worden bij de taxatie van de WOZ-waarde, belanghebbenden alvast kennis laat nemen van de waarde die de gemeente voornemens is vast te stellen. Voormelding van de woningkenmerken in combinatie met de voorgenomen WOZ-waarde zal veelal in de laatste maanden van het kalenderjaar plaatsvinden, omdat de nieuwe taxatiewaarde bekend moet zijn.

De woningkenmerken zelf kunnen gedurende het hele jaar open staan. De belanghebbende kan dan controleren of de juiste objectkenmerken worden gebruikt. Bij het vooraf tonen van de voorgenomen WOZ-waarde kan de belanghebbende ook controleren of de waarde in overeenstemming is met het marktniveau.

Er moet helder worden gecommuniceerd wat met de voormelding en reactie daarop gedaan wordt.



Vraag:	25
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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

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

De reden voor het niet overnemen van input kan het best proactief door de gemeente kenbaar gemaakt worden aan belanghebbende, zodat een bezwaar kan worden voorkomen.

Natuurlijk kan belanghebbende ook na ontvangst van de WOZ-beschikking gebruik maken van de door de gemeente geboden mogelijkheden voor informeel contact om de bij de voormelding gemaakte opmerkingen nogmaals onder de aandacht van de gemeente te brengen en hierop een reactie te ontvangen.



Vraag:	26
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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

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. Een vergelijkbare mogelijkheid biedt artikel 3.112 van de Wet inkomstenbelasting 2001 voor het gebruik van de WOZ-waarde voor het bepalen van het eigenwoningforfait. Uit de systematiek vloeit voort dat ook de waterschappen van deze mogelijkheid gebruik kunnen maken in geval de WOZ-waarde ontbreekt.

Op de voet van artikel 18a van de AWR wordt de OZB-aanslag of de aanslag inkomstenbelasting in overeenstemming gebracht met de waarde die later is komen vast te staan bij onherroepelijk vaststaande WOZ-beschikking.

Waterschappen kunnen, anders dan de gemeente en Belastingdienst, niet zelf een waarde bepalen (voor de watersysteemheffing). Bij de inwerkingtreding van de Wet modernisering waterschapsbestel is deze mogelijkheid voor het waterschap komen te vervallen. Tot 2008 had het waterschap deze mogelijkheid wel op grond van artikel 120 lid 6 Waterschapswet.

Bron 1:	Artikel 13 AWR
Bron 2:	Artikel 14 AWR
Bron 3:	Artikel 18a AWR
Bron 4:	Artikel 220d lid 4 Gemeentewet
Bron 5:	Artikel 3.112 lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001



Vraag:	27
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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

Nee. Het is niet toegestaan WOZ-beschikkingen te nemen vóór 1 januari van het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft.

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. Ook kan nog niet met zekerheid worden vastgesteld of niet de toestand op 1 januari van de onroerende zaak als uitgangspunt genomen moet worden voor de WOZ-waarde (bijvoorbeeld als gevolg van brand in de laatste dagen van december).

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 1:	Artikel 24 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	28
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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 WOZ buiten aanmerking blijft?

De Wet WOZ maakt in de voorschriften voor het nemen van een WOZ-beschikking geen onderscheid tussen objecten met of zonder een waarde. In veel gevallen is het niet nodig om voor objecten waarvoor het gehele object buiten aanmerking blijft op grond van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten een WOZ-beschikking te nemen omdat er geen belang is bij de WOZ-beschikking. Bij objecten waarbij niet de waarde, maar wel de afbakening een rol speelt bij het gebruiken van de WOZ-beschikking, is er wel een belang bij de WOZ-beschikking.

Voor de Wet belastingen op milieugrondslag, de Gaswet en de Elektriciteitswet 1998 is de afbakening van belang. Dit kan ook aan de orde zijn bij onroerende zaken waarbij de gehele onroerende zaak bij het bepalen van de waarde buiten aanmerking blijft.

Uitgezonderde gebouwde objecten moeten wel worden vastgelegd in de Basisregistratie waarde onroerende zaken (Basisregistratie WOZ) en daarmee in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Voor deze WOZ-objecten hoeft geen WOZ-beschikking geregistreerd te worden in de Basisregistratie WOZ, omdat de afnemers van de LV WOZ door de codering van deze WOZ-objecten geen WOZ-beschikking verwachten. 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. Het registreren van een WOZ-beschikking voor deze WOZ-objecten is dan ook niet aan de orde.

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 1:	Artikel 12 Wet belastingen op milieugrondslag
Bron 2:	Artikel 1 Gaswet
Bron 3:	Artikel 1 Elektriciteitswet 1998



Vraag:	29
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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?

Ja. Deze nihil-beschikking biedt de belanghebbende rechtszekerheid. De gemeente kan ervoor kiezen om deze beschikkingen met waarde € 0 ambtshalve, dus gelijk met de massale verzending van alle beschikkingen, te versturen of alleen op verzoek van belanghebbenden.



Vraag:	30
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

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?

Wanneer de WOZ-beschikking is gericht aan de verkeerde persoon, dan wordt 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 1:	Hoge Raad 31 augustus 1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2356 (schrijffout is geen onjuiste tenaamstelling)
Bron 2:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 26 november 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:4779 (tenaamstelling eenmanszaak voldoende duidelijk)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10508 (kennelijke verschrijvingen)



Vraag:	31
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Moet de gemeente een nieuwe WOZ-beschikking nemen, wanneer blijkt dat op de beschikking een onjuist adres staat vermeld?

Het is niet noodzakelijk dat een WOZ-beschikking een (volledig juist) adres van een object noemt, zolang maar duidelijk is om welke object het gaat en hier dus geen misverstand over kan bestaan. De “aanduiding van de onroerende zaak” op de WOZ-beschikking moet voldoende duidelijk zijn voor de ontvanger van de WOZ-beschikking.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 7 september 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3103 (adressering recreatiewoning)
---------	---



Vraag:	32
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Een belanghebbende geeft aan geen WOZ-beschikking te hebben 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?

Een eenmaal genomen WOZ-beschikking kan niet nogmaals worden genomen. Een duplicaat kan wel worden verzonden. De bezwaartermijn gaat lopen vanaf de dagtekening oorspronkelijke WOZ-beschikking.

Toch geldt dat, als iemand te laat bezwaar maakt en stelt dat dit is omdat de beschikking niet heeft ontvangen, de belanghebbende enerzijds de ontvangst geloofwaardig moet ontkennen en anderzijds is het aan de heffingsambtenaar om bewijs te leveren voor ontvangst of de aanbieding aan het postvervoerbedrijf.

Als de beschikkingen aangetekend zijn verzonden en een ontvangstbevestiging is getekend, is dit in beginsel 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 of door een ander is betaald).

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 zelf verantwoordelijk voor het ontvangen van notificaties over nieuwe berichten in de Berichtenbox en voor het regelmatig kennisnemen van berichten die in de Berichtenbox zijn geplaatst.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 24 maart 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1318 (geloofwaardige ontkenning ontvangst is aan belanghebbende)
---------	---



Vraag:	33
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.4 Bekendmaken WOZ-beschikking

Kan aan een belanghebbende die reeds een WOZ-beschikking heeft ontvangen, op verzoek opnieuw een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking worden toegestuurd?

Nee. Aan een belanghebbende die op grond van artikel 22 Wet WOZ reeds een WOZ-beschikking heeft ontvangen maar deze is kwijtgeraakt, kan niet nogmaals voor hetzelfde kalenderjaar zo'n beschikking worden afgegeven. 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.

Bron 1:	Artikel 22 Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 31 maart 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:888
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 9 november 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:4105



2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikking

Vraag:	34
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikkingen

Wanneer wordt de WOZ-waarde vastgesteld en de WOZ-beschikking verzonden?

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. De uiterste dagtekening is meestal 25 februari.

Bron 1:	Artikel 24 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	35
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikkingen

Is de WOZ-beschikking rechtsgeldig als deze niet binnen de eerste acht weken van het kalenderjaar verzonden is?

Ja. Ook een WOZ-beschikking die na acht weken is genomen is rechtsgeldig. 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 zonder meer 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 1:	Artikel 24 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 20 november 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:9978
Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 10 mei 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:903



Vraag:	36
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikkingen

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

Ja. Dit vloeit voort uit artikel 24 lid 9 van de Wet WOZ. Dit wettelijk voorschrift perkt de beleidsvrijheid van gemeenten in om aanslagen later op te leggen.

Een later opgelegde WOZ-beschikking en aanslag is niet nietig. Voor het nemen van de WOZ-beschikking geldt geen fatale termijn. 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 kalenderjaar).

Bron 1:	Artikel 24 lid 2 en lid 9 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 11 AWR
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 20 november 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:9978



Vraag:	37
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.5 Termijn voor het nemen van de jaarlijkse WOZ-beschikkingen

Is het wenselijk dat de WOZ-beschikking wordt verzonden met dagtekening 28 februari, terwijl de bekendmaking wel vóór of op 25 februari (binnen de acht weken termijn) plaatsvindt?

Vanwege heldere communicatie met belanghebbenden en het zorgvuldig omgaan met wettelijke termijnen is een dagtekening van de WOZ-beschikking na 25 februari niet wenselijk. Dit kan richting belanghebbenden het signaal afgeven dat wettelijke termijnen voor de overheid minder zwaar wegen dan voor belanghebbenden (zoals de bezwaartermijn).

Formeel gezien is een dagtekening van de WOZ-beschikking na 25 februari wel mogelijk, mede omdat artikel 24 van de Wet WOZ aangeeft dat een niet tijdig genomen WOZ-beschikking niet nietig is.



2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

Vraag:	38
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

Wanneer staat een WOZ-beschikking (of een uitspraak op bezwaar) onherroepelijk vast?

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.

Eén uitzondering op de hoofdregel is de situatie dat iemand te laat bezwaar maakt of te laat beroep instelt, maar de termijnoverschrijding verschoonbaar wordt geacht.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 10 april 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:1206
---------	--



Vraag:	39
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

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

Voor de initiële WOZ-beschikking geldt dat de WOZ-waarde onherroepelijk wordt op het moment dat de bezwaartermijn ongebruikt is verstreken. Een bezwaar is van dat moment in beginsel niet-ontvankelijk en wordt niet meer inhoudelijk in behandeling genomen.

Zolang een bezwaar in behandeling is of een beroepsprocedure loopt, is de WOZ-waarde niet onherroepelijk. Dit is van belang voor het gebruik van de WOZ-waarde. Zes weken na een uitspraak, wordt de waarde onherroepelijk als geen nieuwe procedure is gestart.

Dat moment is belangrijk want 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.

Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst moeten zich actief opstellen bij de toepassing van artikel 18a van de AWR. Daarmee kan worden voorkomen dat belastingplichtigen moeten verzoeken om teruggave van te veel betaalde belasting.

Bron 1:	Artikel 18a lid 2 AWR
---------	---------------------------------------



Vraag:	40
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

Hoe weet de gemeente dat een beschikking onherroepelijk vaststaat?

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 eigen procesregelingen sturen de rechtbank, het hof of de Hoge Raad binnen één week nadat zij het beroepschrift heeft ontvangen, daarvan een kennisgeving aan de gemeente. Deze termijn zal bij ontvangst van grote aantallen beroepsschriften of bij vraagpunten omtrent de ontvankelijkheid van het beroep niet altijd gehaald worden.

Bron 1:	Artikel 6:7 AWB
Bron 2:	Artikel 6:8 AWB
Bron 3:	Artikel 6:9 AWB
Bron 4:	Procesreglement bestuursrecht rechtbanken
Bron 5:	Procesregeling belastingkamers gerechtshoven



Vraag:	41
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

Hoe weten de afnemers dat een beschikking onherroepelijk vaststaat?

De gemeente legt in de Basisregistratie WOZ (Landelijke Voorziening WOZ) vast:

- dat bezwaar of beroep tegen de beschikking is ingesteld;
- dat uitspraak is gedaan en met welke dagtekening; 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 ervan uitgaan 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 waterschappen en Belastingdienst brengen dan actief op grond van artikel 18a AWR de aanslagen in overeenstemming met de aangepaste WOZ-waarde. Daarom is het belangrijk dat gemeenten tijdig in de Basisregistratie WOZ (LV WOZ) vastleggen of sprake is van (hoger) beroep.

Bron 1:	Specificaties inhoud Basisregistratie WOZ (LV WOZ)
---------	--



Vraag:	42
Hoofdstuk:	2. Beschikkingen
Paragraaf:	2.6 Onherroepelijk vaststaan van de WOZ-beschikking

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?

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 1:	Artikel 18a lid 2 AWR
---------	---------------------------------------



3 Aanwijzen belanghebbende

3.1 Belanghebbende eigenaar

Vraag:	43
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

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

Voor de Wet WOZ is bepalend wie het "genot" heeft van de onroerende zaak. De eigenaar voor de Wet WOZ en voor de belastingheffing, is niet altijd de juridisch eigenaar. In plaats van de juridisch eigenaar kan ook de beperkt gerechtigde of de bezitter de "genothebbende" 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, degene die in de Basisregistratie Kadaster staat ingeschreven als degene met het "volle eigendom";
- de beperkt gerechtigde, 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, degene die de feitelijke beschikkingsmacht over de onroerende zaak heeft én de wil heeft om de onroerende zaak voor zichzelf te houden. 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 een 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 op de eigen naam. Bezit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij sleuteloverdracht van een onroerende zaak, vóór de juridische overdracht bij de notaris.

Bron 1:	Artikel 24 lid 3 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 220b lid 2 Gemeentewet
Bron 3:	Hoge Raad 18 oktober 2019, ECLI:NL:HR:2019:1594



Vraag:	44
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

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

Als iemand de feitelijke beschikkingsmacht over de onroerende zaak heeft én de wil om de onroerende zaak voor zichzelf te houden, is sprake van bezit.

In de wil om de zaak voor zichzelf te houden, onderscheidt iemands juridische positie zich van de economisch eigenaar. Laatstgenoemde komt contractueel overeen gekomen dat diegene 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 in januari de akte pas in de Basisregistratie Kadaster ingeschreven. De nieuwe eigenaar is dan op 1 januari genotgebende 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 op eigen naam. De eigenaar of beperkt gerechtigde moet bewijzen dat een ander de bezitter is.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Gravenhage 29 juni 1995, nr. 94/1924, Belastingblad 1995 pagina 668
Bron 2:	Rechtbank Gelderland 29 september 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:5166



Vraag:	45
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Wie is voor de WOZ "belanghebbende-eigenaar" als sprake is van economisch eigendom?

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 genothebbende krachtens zakelijk recht en daarmee voor de WOZ en de belastingheffing "eigenaar". Dit volgt uit 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 het genot (de overdracht van het economisch eigendom) niet in de weg staan om diens 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 die niet kan worden aangemerkt als bezitter.

Van economisch eigendom, zonder dat sprake is van juridisch eigendom is bijvoorbeeld sprake als:

- de sleuteloverdracht van een nieuwbouwwoning al wel heeft plaatsgevonden, terwijl de overdracht bij de notaris nog niet heeft plaatsgevonden (in dit geval is tevens sprake van bezit);
- voor een recreatiewoning geen opstalrecht is gevestigd. De eigenaar van de grond is dan door natrekking ook juridisch eigenaar van de opstal (de recreatiewoning).

Bron 1:	Hoge Raad 29 november 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4164
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 3 juli 1998, Belastingblad 1998 pagina 765
Bron 3:	Hoge Raad 21 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6254



Vraag:	46
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Kunnen erfgenamen worden aangewezen als belanghebbende eigenaar?

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".



Vraag:	47
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Kan een besloten vennootschap (bv) of een naamloze vennootschap (nv) eigenaar zijn?

Ja. Besloten vennootschappen en naamloze vennootschappen zijn rechtspersonen. Rechtspersonen kunnen in de Basisregistratie Kadaster zijn ingeschreven als eigenaar of houder van een beperkt recht.

Bron 1:	Artikel 3 Burgerlijk Wetboek Boek 2
Bron 2:	Artikel 175 Burgerlijk Wetboek Boek 2



Vraag:	48
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Kan een eenmanszaak, vennootschap onder firma (vof), commanditaire vennootschap (cv) of maatschap, aangemerkt worden als belanghebbende eigenaar?

Nee. Dit zijn 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 ook 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 bepaald dat een vof wél als gebruiker kan worden aangewezen. Hieruit volgt dat ook een eenmanszaak wel als gebruiker kan worden aangemerkt.

Bron 1:	Artikel 24 lid 4 Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem 9 januari 2006, ECLI:NL:GHARN:2006:AV1343



Vraag:	49
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Wie wordt als belanghebbende-eigenaar aangewezen, als er sprake is van mede-eigendom?

Als er meer dan één eigenaar is, kan de beschikking worden verzonden aan van één van hen. De gemeente stelt beleidsregels op voor de aanwijzing van de belanghebbende eigenaar. De “beleidsregels voor het aanwijzen van een belastingplichtige in een keuzesituatie” worden gepubliceerd. In uitzonderlijke gevallen kan van beleidsregels worden afgeweken.

Bron 1:	Artikel 24 lid 4 Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 29 maart 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1038



Vraag:	50
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

Een belanghebbende is volgens het Kadaster eigenaar van een perceel en is samen met een partner mede-eigenaar van het naastliggende perceel. Op grond van de beleidsregels voor de aanwijzing van de belanghebbende eigenaar is diegene 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?

Nee. Dit is onvoldoende basis om te constateren dat voldaan is aan de eis dat de percelen dezelfde zakelijk gerechtigde hebben. Wanneer deze personen in gemeenschap van goederen met elkaar getrouwd zijn, kan sprake zijn van een samenstel, maar wanneer dit niet het geval is, kan niet geconcludeerd worden dat beide percelen dezelfde zakelijk gerechtigden hebben.

Bron 1:	Hoge Raad 20 september 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7159
Bron 2:	Rechtbank Leeuwarden 13 januari 2009, ECLI:NL:RBLEE:2009:BG9705



Vraag:	51
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.1 Belanghebbende eigenaar

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?

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 1:	Artikel 20 lid 2 Burgerlijk Wetboek Boek 5
Bron 2:	Hoge Raad 6 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD3578



3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

Vraag:	52
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

Als er een beperkt recht is gevestigd, aan wie wordt dan de WOZ-beschikking verzonden?

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 dan niet verzonden aan de blooteigenaar.

Bron 1:	Hoge Raad 18 april 1990, ECLI:NL:HR:1990:BH7995
Bron 2:	Gerechtshof 's-Gravenhage 7 juni 2000, ECLI:NL:GHSGR:2000:AR8945, Fiscaal Tijdschrift FED1990/413



Vraag:	53
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

Wie is eigenaar van een opstal (gebouw) dat iemand op de grond van een ander plaatst, zonder dat men een opstalrecht vestigt?

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.

Dit is ook het geval als partijen onderling een overeenkomst hebben afgesloten over de eigendom en de huur van de grond. Een overeenkomst (zonder recht van opstal), voorkomt niet dat natrekking plaatsvindt.

Bron 1:	Artikel 3 Burgerlijk Wetboek Boek 5
Bron 2:	Hoge Raad 20 september 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7147
Bron 3:	Rechtbank Utrecht 6 november 2006, ECLI:NL:RBUTR:2006:AZ2095



Vraag:	54
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

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

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. In de regel zal de opstaller ook het genot hebben van de grond die de ondergrond vormt van het gebouw, terwijl de eigenaar geen genot heeft van deze grond. Grond en opstal vormen dan één onroerende zaak waarvan de opstaller de belanghebbende eigenaar is.

Een opstalrecht kan ook gevestigd worden voor kleinere bouwwerken of onderdelen daarvan, zoals zonnepanelen of GSM-antenne op een dak van een gebouw. In die gevallen is het onderdeel waarop het opstalrecht betrekking heeft, een afzonderlijke onroerende zaak waarvoor een andere “belanghebbende-eigenaar” wordt aangewezen. De eigenaar van het gebouw krijgt zelf de beschikking voor de opstal plus de ondergrond daarvan.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	55
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

Wat is een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) en wie is genothebbende krachtens zakelijk recht wanneer een harvo is gevestigd?

Bij een huurafhankelijk recht van 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. Hetzelfde geldt voor een pachtafhankelijk recht van opstal (parvo) met pachtovereenkomst.

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 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 de opstal zonder de grond. De houder heeft op basis van een beperkt recht het genot van de opstal.

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

Bron 1:	Hoge Raad 7 maart 1979, BNB 1979/126
Bron 2:	Gerechtshof 's-Gravenhage 10 augustus 1993, <i>Belastingblad</i> 1994, p. 627



Vraag:	56
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

Voor een recreatiewoning is een huurafhankelijk opstalrecht (harvo) gevestigd. Wordt de grond behorend bij deze recreatiewoning betrokken in het terrein als geheel?

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 de 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. De exploitant heeft het genot ook van deze delen van het terrein uitdrukkelijk voor zich gehouden.

Bron 1:	Hoge Raad 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:262
---------	---



Vraag:	57
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.2 Belanghebbende eigenaar bij beperkte rechten

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?

Ja. In de meeste gevallen is in dit soort situaties sprake van een huurafhankelijk opstalrecht.

Als 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 de opstal wordt betrokken.

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

Bron 1:	-
---------	---



3.3 Belanghebbende gebruiker

Vraag:	58
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Wanneer is iemand "belanghebbende-gebruiker"?

Iemand is gebruiker in de zin van artikel 24 van de Wet WOZ als diegene 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 diens 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 1:	Gerechtshof Den Haag 11 juli 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1407 (bij coronamaatregelen toch gebruik)
Bron 2:	Rechtbank Oost-Brabant 6 november 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:6378 (leegstandsbeheer is gebruik)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 28 april 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AX0341 (pand in aanbouw is gebruik)
Bron 4:	Hoge Raad 8 augustus 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5812 (pand in aanbouw is gebruik)
Bron 5:	Hoge Raad 6 januari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV0250 (bouwgrond zonder bouwwerkzaamheden is geen gebruik)
Bron 6:	Hoge Raad 7 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2318 (verbouwing is gebruik)



Vraag:	59
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Is er sprake van gebruik bij langdurige leegstand?

Nee. Zolang een pand leegstaat, is geen sprake van gebruik. Dit geldt bijvoorbeeld ook wanneer er in afwachting van een bouwvergunning geen bouwactiviteiten plaatsvinden of wanneer de (ver)bouwwerkzaamheden zijn stilgelegd. Ook wanneer een pand leegstaat in afwachting van verhuur en actief te huur wordt aangeboden, is sprake van leegstand.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Gravenhage 29 juni 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BX5764 (leegstand, pogingen tot verhuur)
Bron 2:	Rechtbank Rotterdam 30 maart 2006, ECLI:NL:RBROT:2006:AX1471 (stilliggen renovatie)
Bron 3:	Rechtbank Limburg 24 oktober 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:6197 (leegstand).



Vraag:	60
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Kan de eigenaar/opdrachtgever van de bouw als gebruiker van een pand in aanbouw worden aangewezen?

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.

De Hoge Raad beschrijft het als volgt: 'Wie ter bevrediging van de eigen behoefte een opstal (ver)bouwt of laat (ver)bouwen op diens ter beschikking staande grond, gebruikt die grond (en wat daarmee duurzaam is verenigd) in de zin van die bepaling. Indien een partij (ver)bouwt of laat (ver)bouwen met het oogmerk de zaak na gereedkomen van de bouw te bezigen voor eigen gebruik, dan wel te verhuren (of op andere titel aan een ander in gebruik te geven), dan wel te verkopen, is sprake van bevrediging van eigen behoefte.'

Bron 1:	Hoge Raad 4 januari 1995, ECLI:NL:HR:1995:AA3021
Bron 2:	Hoge Raad 8 augustus 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5825
Bron 3:	Hoge Raad 8 augustus 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC5748



Vraag:	61
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Wie wordt als gebruiker aangewezen van een appartementengebouw in aanbouw, dat (nog) niet is gesplitst in appartementsrechten?

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 het gebruik. Wanneer het gebouw (of 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 1:	Hoge Raad 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU0874 (woning in aanbouw is woning)
Bron 2:	Hoge Raad 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:49 (grond is geen leegstaande woning in aanbouw)



Vraag:	62
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Een projectontwikkelaar of beleggingsmaatschappij heeft braakliggende kavels in voorraad. Is deze daarvoor als gebruiker aan te wijzen?

Nee. Als braakliggende grond als voorraad wordt aangehouden, is 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 1:	Hoge Raad 22 juli 1985, ECLI:NL:HR:1985:BH1705, <i>Belastingblad</i> 1985, 658
Bron 2:	Hoge Raad 6 januari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV0250
Bron 3:	Hoge Raad 6 januari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV0250



Vraag:	63
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Wie wordt als gebruiker aangewezen als een onroerende zaak meerdere gebruikers heeft?

Als in één WOZ-object meerdere gebruikers zijn die een onzelfstandig deel in gebruik hebben (bijvoorbeeld “kantoorruimte zonder eigen voorzieningen”), dan wordt dat gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de zaak in gebruik heeft gegeven (de verhuurder).

Ook is in de wet geregeld dat als een onroerende zaak volgtijdig wordt gebruikt (bijvoorbeeld bij verhuur per week van recreatiewoningen), degene die de onroerende zaak ter beschikking stelt (de verhuurder) wordt aangemerkt als de belanghebbende-gebruiker.

Wanneer er wel sprake is van het in permanent gebruik geven aan 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 1:	Artikel 24 lid 5 onderdelen b en c Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 24 lid 6 Wet WOZ
Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 7 maart 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:514 (sportvereniging is gebruiker sportcomplex)



Vraag:	64
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Wie wordt aangemerkt als gebruiker wanneer een onroerende zaak in zelfstandige delen in gebruik wordt gegeven?

Als de verhuurde ruimten als zelfstandige gedeelten zijn aan te merken, worden deze als zelfstandige WOZ-objecten afgebakend. Dan krijgen gebruikers (huurders) zelf de WOZ-beschikking voor de door hen gebruikte zelfstandige eenheid.

Bron 1:	Artikel 24 lid 5 onderdeel b Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 220b lid 1 onderdeel b Gemeentewet



Vraag:	65
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

Kunnen een besloten vennootschap (bv) of een naamloze vennootschap (nv) als gebruiker van een onroerende zaak worden aangemerkt?

Ja. Een bv en een nv zijn rechtspersonen. Deze kunnen dus aangewezen worden als gebruiker. Als een bv of een nv een object gebruiken, is het niet mogelijk om de aandeelhouders van de bv of NV als gebruiker aan te wijzen.



Vraag:	66
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

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?

Ja. Een eenmanszaak vof, cv of maatschap kan aangewezen worden als gebruiker.

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 1:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 2 december 2010, ECLI:NL:GHSHE:2010:BQ0009
Bron 2:	Hoge Raad 7 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BT6725



Vraag:	67
Hoofdstuk:	3. Aanwijzen belanghebbende
Paragraaf:	3.3 Belanghebbende gebruiker

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

Hoewel de Wet WOZ voorschrijft dat zowel de eigenaar als de gebruiker (huurder) een WOZ-beschikking krijgt, hebben huurders niet altijd een belang bij de WOZ-beschikking. Zonder een procesbelang is een bezwaar van de huurder niet-ontvankelijk. Om die reden ontvangt de huurder van een woning niet altijd automatisch een WOZ-beschikking.

Door het woningwaarderingssysteem geldt dat voor een groot gedeelte van de huurwoningen de gebruiker een belang heeft bij de WOZ-waarde. Om die reden kan het doelmatig zijn om huurders wel 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 ook voor kiezen om aan (bepaalde groepen van) huurders 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, zoals het woningwaarderingssysteem, belang heeft bij de WOZ-waarde, dan moet de gemeente alsnog een WOZ-beschikking sturen.

Bron 1:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:467 (huurdersbeschikking achterwege laten)
Bron 2:	Hoge Raad 8 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:238 (huurder die geen belang heeft, is niet-ontvankelijk in bezwaar)
Bron 3:	Hof Arnhem-Leeuwarden 23 september 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:5901 (ontbreken procesbelang huurder)



4 Beschikkingen op verzoek

4.1 Algemeen

Vraag:	68
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.1 Algemeen

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

Nee. De Wet WOZ geeft voor dit verzoek geen vormvoorschriften zolang het verzoek voldoende concreet is en gericht is aan het bevoegd gezag. Het verzoek kan schriftelijk, per e-mail, mondeling of telefonisch worden gedaan.

Bron 1:	Rb. Noord-Nederland 15 november 2016, ECLI:NL:RBNNE:2016:5004
---------	--



Vraag:	69
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.1 Algemeen

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

De termijn om een beschikking te verstrekken op verzoek is wettelijk gesteld op acht weken nadat een nieuwe belanghebbende het verzoek heeft gedaan. De gemeente kan ook binnen de genoemde termijn mededelen dat geen WOZ-beschikking zal worden verstrekt.

Bron 1:	Artikel 26 lid 1 onder a Wet WOZ
---------	--



Vraag:	70
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.1 Algemeen

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

Bij overmacht bericht de gemeente zo snel mogelijk, maar altijd binnen de termijn van acht weken waarin de beschikking moet worden verstrekt, dat men 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 (of een besluit tot niet verstrekken van de gevraagde beschikking) kan verwachten. Wanneer de gemeente niet binnen deze termijn over het verzoek beslist, kan de belanghebbende om een dwangsom verzoeken en beroep instellen tegen fictieve weigering een beschikking te nemen.

Bron 1:	Artikel 4:13 Awb
---------	----------------------------------



4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Vraag:	71
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Wat is een tussentijdse WOZ-beschikking voor nieuwe belanghebbenden?

Nieuwe belanghebbenden, dus 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 daaropvolgende jaar automatisch een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

Voor het jaar waarin zij nieuwe belanghebbende worden, kunnen zij 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 bijvoorbeeld 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 op verzoek een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking verstrekt omdat deze van belang is voor de erfbelasting die geheven wordt over de WOZ-waarde van een woning.

Aan de nieuwe huurder van een woning wordt op verzoek ook een nieuwe WOZ-beschikking verzonden, omdat deze huurder een belang kan hebben op grond van het woningwaarderingstelsel.

De onroerendezaakbelastingen en de watersysteemheffing/wegenheffing zijn tijdstipheffingen (de datum van 1 januari is bepalend voor de belastingplicht). De tussentijdse beschikking (met afwijkende ingangsdatum: bijvoorbeeld de datum van overlijden of de van overdracht van eigendom), heeft daarom op die heffingen geen effect.

Bron 1:	Artikel 26 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	72
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

De WOZ-waarde in de beschikking die ten aanzien van de eerst aangewezen belanghebbende is genomen, blijkt te hoog te zijn vastgesteld. Mag bij de beschikking voor de nieuwe belanghebbende een lagere WOZ-waarde worden vastgesteld?

Ja. De beschikking voor de nieuwe belanghebbende mag op een lager bedrag gesteld worden dan de WOZ-waarde die is vastgesteld ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende.

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 nieuwe belanghebbende. Het feit dat de oorspronkelijke WOZ-waarde te hoog was, kan blijken uit informatie aangedragen door de nieuwe belanghebbende in het kader van het verzoek om een nieuwe beschikking.

Bron 1:	Hoge Raad 21 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA3934
---------	--



Vraag:	73
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Wat is de betekenis van artikel 26 van de Wet WOZ (nieuwe belanghebbende beschikking) voor de langstlevende wanneer de partner overlijdt en er geen testament is?

Meestal moet de langstlevende partner worden aangemerkt als *medebelanghebbende* (artikel 28 Wet WOZ) en niet als *nieuwe* belanghebbende (artikel 26 Wet WOZ). 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 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 vanaf de datum van overlijden.

Artikel 26 heeft geen betekenis voor de langstlevende partner die wel in gemeenschap van goederen was getrouwd. 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 iemand 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 1:	Artikel 4:13 Burgerlijk Wetboek
Bron 2:	Artikel 26 Wet WOZ
Bron 3:	Artikel 28 Wet WOZ



Vraag:	74
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Wat is de betekenis van artikel 26 van de Wet WOZ (nieuwe belanghebbende beschikking) voor de langstlevende wanneer de partner overlijdt en er een testament is?

Door het overlijden en de bepalingen in het testament kan een onverdeelde boedel ontstaan. De langstlevende partner kan dan als mede-eigenaar een aandeel in die boedel hebben.

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 iemand 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 (onder huwelijkse voorwaarden) 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 kan ten aanzien van de partner, maar eventueel ook ten aanzien van “de erven” gesteld worden 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.

Bron 1:	Artikel 26 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 28 Wet WOZ



Vraag:	75
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Moet aan een kind op verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking worden verstrekt wanneer één van beide ouders overlijdt?

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 het:

- 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 1:	Artikel 4:13 Burgerlijk Wetboek
Bron 2:	Hoge Raad 18 oktober 2019, ECLI:NL:HR:2019:1594 (beschikking voor afzonderlijke erfgenamen)
Bron 3:	Hoge Raad 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:835 (overbedelingsvordering kind)



Vraag:	76
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

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

Nee. De Wet WOZ stelt voor het verzoek van een nieuwe belanghebbende geen termijn in de Wet WOZ. Wel geldt dat binnen een redelijke termijn om deze beschikking moet worden verzocht.

Bron 1:	Artikel 26 lid 1 onder a Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 26 februari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:446 (geen termijn in artikel 26)
Bron 3:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 20 november 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:3646 (verzoek valt buiten redelijke termijn)



Vraag:	77
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Wanneer is een dwangsom verschuldigd bij een verzoek om een WOZ-beschikking?

Een dwangsom is verschuldigd en beroep kan worden ingesteld wanneer na een aanvraag:

- 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.

Ook als wordt verzocht om een beschikking waarop geen recht bestaat, bijvoorbeeld omdat opnieuw wordt verzocht om een beschikking te verstrekken, is geen dwangsom verschuldigd.

Een verzoek om een nieuwe belanghebbende beschikking (artikel 26 Wet WOZ) of een medebelanghebbendebeschikking (artikel 28 Wet WOZ) is wel een besluit op aanvraag. Ook een verzoek om ambtshalve vermindering is een besluit op aanvraag ook al staat daartegen geen bezwaar open. Als niet op tijd op een verzoek om ambtshalve vermindering wordt beslist, geldt de dwangsomregeling.

Ook is een dwangsom mogelijk bij verzoek om vermindering van de inkomstenbelasting op basis van artikel 18a AWR, nadat de WOZ-waarde ambtshalve is verminderd. Een ingebrekestelling is wel pas mogelijk als het bestuursorgaan niet binnen een redelijke termijn na ontvangst van de aanvraag alsnog de gevraagde verminderingsbeschikking neemt. Een redelijke termijn moet in deze gevallen worden gesteld op twee weken.

Bron 1:	Artikel 4:13 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 1 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10020 (verzoek om proceskosten is geen afzonderlijk besluit op aanvraag)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 31 maart 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:888 (beschikking kan maar eenmaal worden verzonden)



Bron 4:	Hoge Raad 3 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:134 (dwangsom na verzoek om ambtshalve vermindering)
Bron 5:	Hoge Raad 19 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:614 (ingebrekestelling mogelijk na redelijke termijn van twee weken)



Vraag:	78
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

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?

Ja. De ingangsdatum beschikking voor nieuwe belanghebbende wijkt af van de reguliere WOZ-beschikking want deze kan op elke datum in het desbetreffende kalenderjaar liggen.

Bij een beschikking voor een nieuwe eigenaar is de ingangsdatum de datum van de akte van levering en inschrijving in de Basisregistratie Kadaster of de eventuele eerdere datum waarop iemand 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 1:	Artikel 26 lid 3 Wet WOZ
---------	--



Vraag:	79
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Mag de gemeente voor een beschikking op verzoek een andere toestandspeildatum gebruiken?

Nee. De toestandspeildatum is altijd 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 2024 verkocht. De verkoper overlijdt enkele maanden na deze verkoop. Daarom willen de erfgenamen een WOZ-beschikking voor 2024 met waardepeildatum 1 januari 2023 met als toestandspeildatum een datum na de verkoop (dus een WOZ-beschikking die uitsluitend betrekking heeft op het verkochte deel van het WOZ-object). Dat kan niet omdat de Wet WOZ geen mogelijkheid biedt voor een afwijkende peildatum.

Dit geldt ook als 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 1:	Artikel 21 lid 5 Successiewet 1956
Bron 2:	Artikel 18 Wet WOZ



Vraag:	80
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.2 Beschikkingen nieuwe belanghebbende

Wat is de consequentie van de ingangsdatum die op de WOZ-beschikking is vermeld?

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, het eigenwoningforfait of voor de bepaling van de maximaal redelijke huurprijs voor de maanden van het kalenderjaar waarin sprake is van het belang.

Wanneer als gevolg van een bezwaarschrift van de nieuwe belanghebbende de WOZ-waarde wordt verminderd, werkt de vermindering vanaf de datum die als ingangsdatum is opgenomen op de beschikking.

De beschikking die ten aanzien van de aanvankelijk aangewezen belanghebbende is genomen, wordt met ingang van de ingangsdatum ook gewijzigd overeenkomstig de uitspraak op bezwaar voor de nieuwe belanghebbende. In de regel heeft deze waardeverandering met ingang van deze ingangsdatum geen gevolgen meer voor de aanvankelijk aangewezen belanghebbende. Op de voet van artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ kan de oorspronkelijke genomen beschikking met ingangsdatum 1 januari ook in overeenstemming worden gebracht met de nieuw vastgestelde waarde, wanneer de oorspronkelijke waarde meer dan 20% te hoog is vastgesteld. Hoewel de hoofdregel is dat binnen één kalenderjaar altijd maar één WOZ-waarde per WOZ-object kan bestaan, vormt de nieuwe belanghebbende-beschikking daarop de (enige) uitzondering omdat sprake is van twee tijdvakken binnen één jaar met de ingangsdatum als scheidslijn.

Bron 1:	-
---------	---



4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Vraag:	81
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Wie kunnen medebelanghebbenden zijn volgens artikel 28 van de Wet WOZ?

Medebelanghebbende 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. Van een medebelang is sprake als het waardegegeven op grond van een wettelijk voorschrift wordt gebruikt, en de belanghebbende door dit gebruik in enig individueel belang kan worden geraakt.

Voorbeelden van een wettelijke toepassing zijn de watersysteemheffing/wegenheffing gebouwd of het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. Als niet-fiscaal belang kan gedacht worden aan een medehuuder 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. Ook als bijvoorbeeld de WOZ-waarde wordt gebruikt voor canon en afkoop erfpacht is er eveneens belang bij de WOZ-beschikking. Ook erfgenamen met overbedelingsvordering heeft een belang bij de WOZ-waarde. Aan hen moet op verzoek 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 kalenderjaar 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.

Een belanghebbende die nog geen reguliere beschikking heeft ontvangen, kan niet om een medebelanghebbendebeschikking verzoeken.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 10 mei 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:903 (geen medebelanghebbendebeschikking na reguliere beschikking)
Bron 2:	Hoge Raad 17 april 2020, ECLI:NL:HR:2020:596 en ECLI:NL:HR:2020:597 (belang vanwege erfpacht)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 24 augustus 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4759 (mede-erfgenaam heeft belang)
Bron 4:	Hoge Raad 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:835 (erfgenaam met overbedelingsvordering)



Vraag:	82
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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

Elke inwoner die belasting betaalt naar de WOZ-waarde van een 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.



Vraag:	83
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Wanneer is bij een medebelanghebbendebeschikking voldaan aan de voorwaarde dat iemand 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 enig individueel belang kan worden geraakt.

Een voorwaarde voor recht op een medebelanghebbendebeschikking is 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 een belang te hebben op basis van een wettelijk voorschrift.

Een belang is niet altijd een fiscaal belang, hoewel dat in de praktijk wel vaak zo zal zijn. Van een wettelijk individueel fiscaal belang is sprake als de verzoeker die nog niet eerder een WOZ-beschikking heeft gekregen, aannemelijk maakt een belang te hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn in het kader van het eigenwoningforfait, 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 eigen voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

Bron 1:	Hoge Raad 17 april 2020, ECLI:NL:HR:2020:596 en ECLI:NL:HR:2020:597 (afkoopregeling erfpacht)
Bron 2:	Hoge Raad 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:835 (erfgenaam met overbedelingsvordering)
Bron 3:	Hof Amsterdam 17 juni 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2011 (alleen beschikking mogelijk als WOZ-object bestond op peildatum) en Hoge Raad 14 februari 2025 ECLI:NL:HR:2025:235 , art. 81 RO)



Vraag:	84
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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

In artikel 28 Wet WOZ staat dat de medebelanghebbende het belang aannemelijk moet maken. “Aannemelijk maken” is de lichtste bewijsvorm die het (fiscale) recht kent. Veelal is voldoende om te benoemen in welke belasting waarbij de WOZ-waarde een rol speelt, de verzoeker wordt betrokken, dan wel welk wettelijk ander gebruik van de WOZ-waarde voor de verzoeker van toepassing is.

Een zwaardere dan de normale bewijslast mag alleen worden aangenomen daar waar duidelijk is dat de wetgever dat uitdrukkelijk heeft gewild. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) moet worden afgeleid dat dit het geval is indien in een belastingwet het begrip “doen blijken” wordt gebruikt. In dat geval zouden feiten volledig moeten worden bewezen (overtuigend moeten worden aangetoond). Aan het woord “aantonen” moet de betekenis worden gehecht van aannemelijk maken.

Bron 1:	Hoge Raad 26 mei 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2766 (aannemelijk maken)
---------	---



Vraag:	85
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Geldt er een termijn waarbinnen een medebelanghebbende om een WOZ-beschikking kan verzoeken?

Ja. In de meeste gevallen heeft de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende een ingangsdatum die niet eerder kan zijn dan 1 januari van het jaar voorafgaand aan het verzoek. Dus voor het belastingjaar 2025 kan een medebelanghebbende alleen in 2025 en 2026 om een beschikking verzoeken.

Een uitzondering op deze regel is de situatie dat het belang pas op een later moment ontstaat of kenbaar wordt. Dan geldt dat binnen een “redelijke termijn” om een beschikking moet worden verzocht.

Bron 1:	Hoge Raad 17 april 2020, ECLI:NL:HR:2020:596 en ECLI:NL:HR:2020:597 (verzoek binnen redelijke termijn na bekendwording afkoopregeling erfpacht)
---------	---



Vraag:	86
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Zijn er eisen gesteld aan de wijze waarop een medebelanghebbende het verzoek om een WOZ-beschikking doet?

Nee. De Wet WOZ geeft voor dit verzoek geen vormvoorschriften zolang het verzoek voldoende concreet is en gericht is aan het bevoegd gezag. Het verzoek kan schriftelijk, per e-mail, mondeling of telefonisch worden gedaan.

Bron 1:	Rb. Noord-Nederland 15 november 2016, ECLI:NL:RBNNE:2016:5004
---------	--



Vraag:	87
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Welke ingangsdatum geldt voor een WOZ-beschikking voor een medebelanghebbende?

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 1:	Artikel 28 lid 2 Wet WOZ
---------	--



Vraag:	88
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Als een medebelanghebbende om een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking verzoekt, binnen welke termijn moet de gemeente dan aan dit verzoek voldoen?

De termijn om een beschikking op verzoek te verstrekken, is wettelijk gesteld op acht weken na het verzoek van de medebelanghebbende verzoek.

Bron 1:	Artikel 28 lid 1 Wet WOZ
---------	--



Vraag:	89
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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?

Ja. Een medebelanghebbendebeschikking is een beschikking op aanvraag. Dit betekent dat een dwangsom verschuldigd is en beroep kan worden ingesteld als:

- 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 1:	Afdeling 4.1.3 Awb
---------	------------------------------------



Vraag:	90
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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?

Ja. De beschikking voor de medebelanghebbende mag op een lager bedrag worden vastgesteld 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 de 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 1:	Artikel 3 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
Bron 2:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 24 mei 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:4052
Bron 3:	Hoge Raad 18 september 2020, ECLI:NL:HR:2020:1449



Vraag:	91
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Wanneer is er sprake van mede-eigendom?

Mede-eigendom kan zich voordoen wanneer het recht van eigendom op een onroerende zaak in de Basisregistratie Kadaster op naam van meer dan één persoon staat (bijvoorbeeld twee mensen kopen samen een huis) of wanneer er sprake is van een onverdeelde boedel (bijvoorbeeld 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 1:	Artikel 1:93 Burgerlijk Wetboek
Bron 2:	Artikel 1:80b Burgerlijk Wetboek



Vraag:	92
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Kan een economisch eigenaar die niet de gebruiker is van een onroerende zaak medebelanghebbende zijn?

Ja. Als iemand in aanmerking wil komen voor een WOZ-beschikking op de voet van artikel 28 van de Wet WOZ, moet men aannemelijk maken dat men 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 enig belang kan worden geraakt.

Er is sprake van economisch eigendom als iemand het woongenot heeft, de kosten en lasten betaalt en belang heeft bij de waardeontwikkeling maar de woning niet feitelijk geleverd gekregen via overdracht bij de notaris.

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- of vennootschapsbelasting.

Bron 1:	Website Belastingdienst: Waardeontwikkeling woning - bij welk belang ben ik eigenaar?
---------	---



Vraag:	93
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Kan de mede-eigenaar ook bezwaar maken tegen de initiële WOZ-beschikking?

Ja. Op grond van artikel 26a lid 2 Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) kan ook de partner van degene die de beschikking op naam heeft gehad daartegen bezwaar maken, binnen de bezwaartermijn van die beschikking. Het is niet nodig eerst een beschikking te nemen voor deze medebelanghebbende, voordat het bezwaar in behandeling genomen kan worden.

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.

Als de gemeente het taxatieverslag toont via MijnOverheid, kunnen de bij het Kadaster geregistreerde mede-eigenaren in de regel het taxatieverslag daar zelf inzien. Ook daarvoor is het niet noodzakelijk dat de gemeente eerst een eigen beschikking voor de medebelanghebbende verzendt en registreert.

Bron 1:	Artikel 26a AWR
Bron 2:	Artikel 6:11 Awb



Vraag:	94
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Is de partner ook medebelanghebbende-eigenaar wanneer de echtgenoten in gemeenschap van goederen zijn gehuwd, aan wie op verzoek ook een beschikking als bedoeld in artikel 28 Wet WOZ moet worden verstrekt?

Ja. Dit geldt in ieder geval wanneer de partners vóór 2018 zijn gehuwd. De partner is als gevolg van de gezamenlijke boedel mede-eigenaar, ook wanneer niet beide partners in de Basisregistratie Kadaster zijn geregistreerd. Voor een huwelijk na 2018 geldt dit alleen wanneer bij het huwelijk de woning expliciet is opgenomen in de gezamenlijke boedel. Indien de woning geen onderdeel is van de gezamenlijke boedel, moet op grond van een ander gebruik beoordeeld worden of de partner medebelanghebbende is (bijvoorbeeld fiscaal partnerschap).

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 lid 2 Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) kan een partner ook direct bezwaar maken tegen de beschikking die genomen is ten aanzien van de andere partner. Voor hen gelden dan dezelfde regels voor de bezwaartermijn als gelden voor de belanghebbende. Daarom kan deze partner ook om een taxatieverslag verzoeken.

Een partner die geen mede-eigenaar is, bijvoorbeeld omdat dit met de huwelijkse voorwaarden uitdrukkelijk is uitgesloten, kan geen bezwaar maken tegen de initiële beschikking.

Bron 1:	Artikel 26a AWR
Bron 2:	Hoge Raad 19 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1668 (bezwaar tegen beschikking partner én recht op medebelanghebbendebeschikking)



Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 7 november 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2264 (echtgenoot die geen mede-eigenaar is, kan geen bezwaar maken)
Bron 4:	Wet aanpassing wettelijke gemeenschap van goederen



Vraag:	95
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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

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 lid 2 Algemene wet Rijksbelastingen (AWR) kan degene wiens inkomens- of vermogensbestanddelen de beschikking betreft, ook direct bezwaar maken. Wanneer een belanghebbende niet de weg van artikel 26a lid 2 AWR heeft ingeslagen, moet de gemeente na een verzoek een medebelanghebbendebeschikking verstrekken.

Wel vereist artikel 7:1 Awb dat iemand bezwaar maakt alvorens die beroep instelt. Partner 2 kan wel bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking op naam van de partner 1 maar partner 2 kan geen beroep instellen tegen uitspraak op bezwaar van partner 1.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 23 januari 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:157 (geen beroep door medebelanghebbende na bezwaar door andere belanghebbende)
Bron 2:	Hoge Raad 19 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1668 (recht op medebelanghebbendebeschikking)
Bron 3:	Artikel 26a lid 2 AWR



Vraag:	96
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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 medebelanghebbenden als bedoeld in artikel 28 van de Wet WOZ?

Ja. De erven in een onverdeelde boedel zijn ieder voor zich medebelanghebbende die om een voor bezwaar vatbare beschikking kunnen vragen.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 28 januari 2004, ECLI:NL:GHSGR:2004:AO5612
---------	--



Vraag:	97
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Heeft een individuele erfgenaam nog recht op een medebelanghebbendebeschikking als deze al een beschikking op naam van “de erfgenamen” ontving?

Ja.

Om recht te hebben op een medebelanghebbendebeschikking is vereist dat men eerder nog geen eigen beschikking heeft ontvangen.

Als iemand op het eigen adres al een beschikking ontving op naam van 'de even', bestaat nog steeds recht op een individuele medebelanghebbendebeschikking. De 'erven gezamenlijk' worden niet geacht dezelfde te zijn als een 'individuele erfgenaam'.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 13 december 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:2759 (geen medebelanghebbendebeschikking na reguliere beschikking)
Bron 2:	Hoge Raad 11 juli 2025, ECLI:NL:HR:2025:1124 (medebelanghebbendebeschikking, ook als iemand zelf al beschikking op naam erven ontving)



Vraag:	98
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Heeft een medebelanghebbende eigenaar altijd een belang?

Ja. De mede-eigenaar heeft in elk geval een fiscaal belang omdat ook deze belastingplichtig is voor de onroerendezaakbelastingen. In artikel 253 lid 1 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 lid 3 Gemeentewet, 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

Bron 1:	Artikel 253 lid 1 en lid 3 Gemeentewet
---------	--



Vraag:	99
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Een medebelanghebbende maakt bezwaar tegen de initiële beschikking. Hoe moet hier mee omgegaan worden?

Dit is afhankelijk van de omstandigheden. Wanneer de medebelanghebbende de (fiscaal) partner is en het bezwaar wordt ontvangen binnen de bezwaartermijn van de initiële beschikking, dan kan dit bezwaar direct op basis van artikel 26a AWR in behandeling genomen worden.

Wanneer de medebelanghebbende de (fiscaal) partner is, maar de bezwaartermijn van de initiële WOZ-beschikking is verstreken, dan kan dit bezwaar gezien worden als verzoek om een eigen medebelanghebbendebeschikking, waartegen bezwaar openstaat. Het bezwaar kan dan in behandeling genomen worden als een bezwaar tegen deze (op basis van dit verzoek genomen) medebelanghebbendebeschikking. Deze medebelanghebbendebeschikking hoeft niet eerst afzonderlijk bekend gemaakt te worden aan de medebelanghebbende.

Wanneer de medebelanghebbende een ander is dan de fiscaal partner, dan kan het bezwaar ook direct in behandeling genomen worden, op basis van een medebelanghebbendebeschikking die genomen worden naar aanleiding van het verzoek. Natuurlijk gaat hieraan vooraf de beoordeling of er inderdaad sprake is van een belang.



Vraag:	100
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Is er een vormvereiste voor het opvragen voor een medebelanghebbendebeschikking?

Nee. De Wet WOZ geeft voor dit verzoek geen vormvoorschriften zolang het verzoek voldoende concreet is en gericht is aan het bevoegd gezag. Het verzoek kan schriftelijk, per e-mail, mondeling of telefonisch worden gedaan.

Bron 1:	Rb. Noord-Nederland 15 november 2016, ECLI:NL:RBNNE:2016:5004
---------	--



Vraag:	101
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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?

Nee. Als de vennoot niet als eigenaar in de basisregistratie kadaster (BRK) staat, dan zal deze bij een verzoek om een WOZ-beschikking als medebelanghebbende aannemelijk moeten maken dat de persoon het pand mede gebruikt en zelf (dus niet de vennootschap) een belang (fiscaal of op grond van een ander wettelijk voorschrift) heeft bij de waarde.



Vraag:	102
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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?

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



Vraag:	103
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

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

Nee. Deze gebruiker heeft geen belang bij de WOZ-waarde van het gehele complex.

Artikel 220b lid 1 onderdeel a Gemeentewet wijst de verhuurder als belastingplichtige aan als gebruiker. De huurder is daardoor zelf geen belastingplichtige, maar de verhuurder heeft wel een civielrechtelijke verhaalbaarheid op de huurder.

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

Bron 1:	Artikel 220b lid 1 onderdeel a Gemeentewet
Bron 2:	Besluit verhaal van onroerendezaakbelasting



Vraag:	104
Hoofdstuk:	4. Beschikkingen op verzoek
Paragraaf:	4.3 Beschikkingen medebelanghebbende

Wat is de formele status van de initiële WOZ-beschikking als een WOZ-beschikking is genomen ten aanzien van een medebelanghebbende?

De initiële beschikking behoudt formele rechtskracht. Dit betekent onder meer dat een belang blijft bestaan bij een uitspraak op een bezwaarschrift tegen die WOZ-beschikking. De gemeente moet een bezwaar- of beroepschrift op de normale wijze afhandelen wanneer een beschikking is afgegeven aan een medebelanghebbende.

Als de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de initiële WOZ-beschikking leidt tot een wijziging van de vastgestelde WOZ-waarde, zal ambtshalve de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende ook worden aangepast. In een lopende procedure tegen de oorspronkelijke WOZ-beschikking kan het zinvol 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. Meestal is de ingangsdatum van de medebelanghebbendebeschikking 1 januari, maar kan een afwijkende ingangsdatum hebben (net zoals bij de beschikking voor een nieuwe belanghebbende).

Bij een afwijkende ingangsdatum heeft de ambtshalve vermindering van de oorspronkelijke WOZ-beschikking dezelfde afwijkende ingangsdatum als de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende. Ook bij het behandelen van een bezwaar van een medebelanghebbende kan men op grond van de 'Beleidslijn tegengesteld belang' beoordelen of het zinvol is de ontvanger van de oorspronkelijke WOZ-beschikkingen te betrekken in de procedure.

Bron 1:	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
Bron 2:	Artikel 28 Wet WOZ
Bron 3:	Website Waarderingskamer: Beleidslijn tegengesteld belang



5 Herzieningsbeschikkingen

5.1 Algemeen

Vraag:	105
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

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

Een beschikking met een te lage waarde kan worden herzien, maar alleen als het gaat om feiten die de gemeente niet wist of had kunnen weten en het voor belanghebbende duidelijk moest zijn dat de waarde onjuist was.

De gemeente kan geen herzieningsbeschikking kan nemen als er een verwijtbaar onjuist inzicht bestond in de feiten en daardoor de waarde te laag was vastgesteld. Er is dan sprake van ambtelijk verzuim.

In de WOZ betekent dit dat de gemeente meestal alleen 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). Een herziening van de beschikking kan uitsluitend plaatsvinden in geval van een duidelijk voor de belanghebbende kenbare fout in de beschikking. Voorwaarde voor het kunnen nemen van een herzieningsbeschikking is dan ook dat de belanghebbende wist of kon weten dat de waarde te laag is vastgesteld.

Bron 1:	Artikel 27 Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 9 juni 2006, ECLI:NL:HR:2006:AX7360 (geen navordering als fout voortvloeit uit gekozen werkwijze)
Bron 3:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 april 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU1634 (schrijf- of tikfout niet aannemelijk gemaakt)
Bron 4:	Gerechtshof Arnhem 1 december 2004, ECLI:NL:GHARN:2004:AS2113 (geen vergissing die herziening rechtvaardigt)
Bron 5:	Hoge Raad 8 augustus 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0921 (navordering op grond van schrijf- of tikfout)



Vraag:	106
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

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

Nee. Als iemand bezwaar maakt tegen een te hoge WOZ-waarde, kan de waarde niet worden verhoogd in uitspraak en ook niet in een herzieningsbeschikking.

Wanneer de WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaar door één van de belanghebbenden wordt verhoogd, kan ook geen herzieningsbeschikking worden genomen ten aanzien van de andere belanghebbenden. Er is immers niet voldaan aan de eisen voor een herzieningsbeschikking, zoals het feit dat het een voor de belanghebbende kenbare fout moet zijn.

Om situaties te voorkomen dat voor verschillende belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak voor hetzelfde kalenderjaar verschillen WOZ-waarden gelden en om verrassingen bij de andere belanghebbenden te voorkomen en om te borgen dat rekening gehouden wordt met hun belangen, is het van belang om deze andere belanghebbenden te betrekken in de bezwaar- of beroepsprocedure.

Op basis van de Beleidslijn bij tegengestelde belangen moet deze andere belanghebbende worden betrokken in de procedure voor het behandelen van het bezwaar, wanneer het bezwaar zich richt op een “te lage WOZ-waarde”. Wanneer de andere belanghebbende betrokken is in de procedure zal deze andere belanghebbende ook een uitspraak op dit bezwaar krijgen. Op deze manier blijft gewaarborgd dat er slechts één WOZ-waarde is voor het onderhavige WOZ-object voor het jaar waarop het bezwaar betrekking heeft.

Bron 1:	Artikel 27 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 29 lid 1 onderdeel b Wet WOZ
Bron 3:	Beleidslijn bij tegengestelde belangen in WOZ-zaken
Bron 4:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656



Vraag:	107
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

Hoe kan de gemeente een voor bezwaar vatbare beschikking tot herziening van de waarde formuleren?

Bij het vaststellen van de WOZ-beschikking is een fout gemaakt. Artikel 27 Wet WOZ geeft de mogelijkheid om deze fout te herstellen met deze herzieningsbeschikking. Dit kan bijvoorbeeld als volgt worden geformuleerd:

“De WOZ-waarde van € 200.000 die op uw WOZ-beschikking/aanslagbiljet gemeentelijke belastingen met nummer <. .> en dagtekening<. .> is vastgesteld, wordt verhoogd met een bedrag van € 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 het voor de belanghebbende duidelijk is waarom diegene deze beschikking ontvangt en eventueel in een latere fase de rechter in een geschil over de herziening kan toetsen of de gemeente tot herziening kon overgaan. 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 initiële WOZ-beschikking is vermeld. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de gemeente de waarde herzielt 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. Indien het bezwaar leidt tot vernietiging van de herzieningsbeschikking, geldt het bedrag op de initiële beschikking weer als de formele WOZ-waarde.

Bron 1:	Artikel 27 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	108
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

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

Daarvoor geldt een redelijkheidscriterium. Een aanwijzing kan wellicht zijn dat de waarde beduidend lager is dan de waarde die vorig jaar is vastgesteld, zonder dat daar in het kader van de waardering een goede verklaring voor is te geven. 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).

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem 1 december 2004, ECLI:NL:GHARN:2004:AS2113
Bron 2:	Hoge Raad 8 augustus 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0921



Vraag:	109
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

Vanaf welk moment treedt een beschikking tot herziening van de waarde in werking?

Bij een beschikking tot herziening van de waarde wordt de waarde die door de oorspronkelijke beschikking was vastgesteld, verhoogd. De herziening van de waarde geldt dus vanaf het tijdstip dat ook de oorspronkelijke beschikking geldt.

Bron 1:	Artikel 27 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	110
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

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

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 14.6.

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 volgen uit artikel 27 van de Wet WOZ worden gegeven om een herzieningsbeschikking te nemen zijn daarbij niet van toepassing.

Bron 1:	Hoge Raad 27 september 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8146
Bron 2:	Hoge Raad 28 september 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW1956
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 11 september 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:8067
Bron 4:	Artikel 27 Wet WOZ



Vraag:	111
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.1 Algemeen

Uit een bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking voor onroerende zaak A blijkt dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak B te laag is vastgesteld. Kan de gemeente dan een herzieningsbeschikking nemen ten aanzien van B?

Ja. Een te laag vastgestelde waarde kan worden herzien, indien de omstandigheid dat de waarde te laag is, kenbaar was voor de belanghebbende, in dit geval B.

De WOZ-beschikking kan 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.

Overigens nu in deze casus er sprake is van een bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde ligt het niet voor de hand om een herzieningsbeschikking te nemen, maar om uitspraak te doen op dit bezwaar en in deze uitspraak de WOZ-waarde te verhogen.



5.2 Termijn voor het herzien van de waarde

Vraag:	112
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.2 Termijn voor het herzien van de waarde

Wat is de termijn voor het nemen van een herzieningsbeschikking?

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 1:	Artikel 27 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 18a AWR



5.3 Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

Vraag:	113
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.3 Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

Wat is het gevolg als een belanghebbende in bezwaar of beroep tegen de herzieningsbeschikking gelijk krijgt?

Wanneer de belanghebbende in het gelijk gesteld wordt in de stelling dat geen sprake is van een feit dat een herziening rechtvaardigt, zal de uitspraak luiden dat het 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.

Wanneer het bezwaar zich niet richt tegen het feit dat een herzieningsbeschikking is genomen, maar tegen het bedrag van de herziening, kan het bezwaar ook gegrond worden verklaard en worden geconcludeerd tot een minder grote herziening van de WOZ-waarde.



Vraag:	114
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.3 Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

Wat is het gevolg als de belanghebbende in het ongelijk wordt gesteld in het bezwaar of beroep tegen de herzieningsbeschikking?

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

Na een eventueel (hoger) beroep waarin 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.



Vraag:	115
Hoofdstuk:	5. Herzieningsbeschikkingen
Paragraaf:	5.3 Bezwaarprocedure tegen herzieningsbeschikking

Kan een belanghebbende gedeeltelijk gelijk krijgen in het bezwaar tegen de herzieningsbeschikking?

Ja. Als de belanghebbende gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld, luidt de uitspraak dat het bezwaar gegrond is en wordt de waarde op 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.

De WOZ-waarde is € 300.000 is met een herzieningsbeschikking verhoogd naar € 600.000. Het bezwaar tegen de herzieningsbeschikking leidt tot de conclusie dat de herziening beperkt blijft tot € 200.000. De WOZ-waarde na dit bezwaar is € 500.000.



6 Onderbouwing WOZ-waarde

6.1 Algemeen

Vraag:	116
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Wat is de functie van het taxatieverslag?

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

Een zorgvuldig opgesteld taxatieverslag is van belang om de belanghebbende inzicht te geven in opbouw van de WOZ-taxatie en de daarbij gebruikte gegevens.

Bron 1:	Artikel 40 lid 2 Wet WOZ
---------	--



Vraag:	117
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Leidt een onvolledigheid of onjuistheid op het taxatieverslag tot nietigheid van de beschikking?

Nee. Een onvolledigheid of een fout op het taxatieverslag maakt een WOZ-beschikking niet nietig. Er kan wel sprake zijn van een gebrekkige motivering. Het is daarom belangrijk dat de gemeente volledigheid nastreeft en dat de vermelde gegevens correct zijn.

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 juni 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:5094
Bron 2:	Hoge Raad 2 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1055



Vraag:	118
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Heeft een belanghebbende recht op verstrekking van de taxatiegegevens?

Ja. De belanghebbende krijgt op verzoek de onderbouwende gegevens in de vorm van een taxatieverslag.

Het uitgangspunt is dat taxatiegegevens in een zo vroeg mogelijk stadium aan de belanghebbende verstrekt worden, zodat geen bezwaar hoeft te worden gemaakt om deze gegevens te verkrijgen. Verstrekking kan door toezending of door deze digitaal beschikbaar te maken.

Dit taxatieverslag is in de regel via MijnOverheid en/of een digitale belastingbalie van de gemeente of de belastingsamenwerking voor de belanghebbende beschikbaar (na inlog met DigiD). Wanneer belanghebbende geen toegang heeft tot het digitale taxatieverslag, kan om een schriftelijk taxatieverslag worden verzocht.

Daarnaast is het mogelijk dat een belanghebbende verzoekt om gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde, maar die niet op het taxatieverslag zijn opgenomen. Zie daarover ook paragraaf 12.4. Een deel van die gegevens kan een gemeente ook publiceren in een verantwoordingsdocument, zoals grondstaffels, indexeringspercentages en de invloed van de secundaire kenmerken.

Bron 1:	Artikel 40 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (elementen taxatieverslag woningen)
Bron 3:	Bijlage 5 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (model taxatieverslag niet-woningen, vervangingswaarde)
Bron 4:	Bijlage 6 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (model taxatieverslag niet-woningen, huurwaardekapitalisatie)



Vraag:	119
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Wat is de inhoud van een taxatieverslag?

Het taxatieverslag bevat ten minste de objectaanduiding, waarderelevante objectgegevens (zoals oppervlakte, bouwjaar), waarderelevante marktgegevens (zoals verkoopprijzen) en de getaxeerde waarde. Aanvullend kunnen extra gegevens vermeld worden, zoals bij woningen secundaire kenmerken zoals onderhoud en kwaliteit.

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 verschillende taxatiemethoden.

Op de website van de Waarderingskamer is een gemoderniseerde versie van het 'model WOZ-taxatieverslag woningen' beschikbaar met een andere lay-out en meer gegevens dan voorheen. Per 1 januari 2027 schrijft de wettelijke regeling niet langer de vorm voor, maar slechts de minimale gegevensset die het WOZ-taxatieverslag moet bevatten.

Bron 1:	Artikel 6 Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet WOZ
Bron 2:	Bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (elementen taxatieverslag woningen)
Bron 3:	Versie Waarderingskamer: model taxatieverslag woningen



Vraag:	120
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Is het toegestaan om foto's op te nemen in het taxatieverslag?

Ja. Foto's van de onroerende zaak en de onderbouwingen, zijn in de praktijk een standaardonderdeel van taxatierapporten. Ook in een WOZ-taxatieverslag zijn foto's van toegevoegde waarde. Ze zijn nodig om een indruk te kunnen krijgen van de vergelijkbaarheid van de verkochte referentieobjecten. Daarom is een foto van de onroerende zaak een verplicht element op het WOZ-taxatieverslag.

Bron 1:	Bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (elementen WOZ-taxatieverslag woningen)
---------	---



Vraag:	121
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Moet op het taxatieverslag voor een object in aanbouw het percentage gereed worden vermeld?

Ja. Aan de belanghebbende moet inzicht worden gegeven met welke mate van voortgang 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. Ook is het percentage gereed bij huurwoningen in aanbouw nodig om het puntenaantal volgens het woningwaarderingsstelsel te berekenen.

Bron 1:	Deel IV bijlage 7 Waarderingsinstructie
---------	---



Vraag:	122
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

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

Nee. De Waarderingskamer is van mening dat de onderbouwende elementen in de uitspraak zelf moeten worden opgenomen. Dit kunnen aanvullende verkoopcijfers zijn. 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 gesteld. De visuele weergave en extra gegevens over de onderbouwingen kunnen de belanghebbende helpen om de waarde te controleren.



Vraag:	123
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.1 Algemeen

Aan wie mag het taxatieverslag worden verstrekt?

De gemeente mag het taxatieverslag uitsluitend verstrekken aan de belanghebbende die een WOZ-beschikking heeft ontvangen (of de gemachtigde daarvan).

Om te voorkomen dat voor medebelanghebbenden formeel een WOZ-beschikking moet worden genomen, uitsluitend om hen inzage te geven in het taxatieverslag of een taxatieverslag te verstrekken, kan het taxatieverslag ook worden verstrekt aan medebelanghebbenden die het recht hebben om om een WOZ-beschikking te verzoeken.

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 1:	Artikel 40 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 55 AWR



6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Vraag:	124
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Is de gemeente verplicht om het model-taxatieverslag te gebruiken?

Per 1 januari 2027 schrijft de wettelijke regeling geen model-taxatieverslag meer voor, maar een overzicht van de verplichte elementen op het taxatieverslag. In 2026 gebruiken gemeenten nog het tot dan toe geldende ‘model-taxatieverslag woningen’ als de minimum-gegevensset op het taxatieverslag.

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

Hierbij is het wenselijk dat de gemeente ook stil staat bij de voordelen van landelijke uniformiteit van de lay-out en inhoud van het WOZ-taxatieverslag woningen. Om die reden heeft de Waarderingskamer de voorschriften van de wettelijke regeling vertaald in een gemoderniseerd model WOZ-taxatieverslag woningen. De Waarderingskamer raadt gemeenten aan om dit nieuwe model-taxatieverslag te gebruiken.

Landelijke uniformiteit maakt enerzijds het geven van een toelichting op het WOZ-taxatieverslag aan belanghebbenden via landelijke campagnes eenvoudiger en biedt ook (kosten)voordelen op het terrein van de geautomatiseerde hulpmiddelen voor het vervaardigen en beschikbaar stellen van de taxatieverslagen.

Het doel van de modernisering van het taxatieverslag is om de WOZ-waardebepaling begrijpelijker en overzichtelijker over te brengen aan belanghebbenden. Het taxatieverslag biedt de mogelijkheid om relevante gegevens aan belanghebbende (“op de zaak betrekking hebbende stukken”) zoveel mogelijk direct te verstrekken, zodat belanghebbenden daarnaast niet meer om aanvullende gegevens te hoeven verzoeken.

De nieuwe vormgeving van het WOZ-taxatieverslag betekent niet dat de manier van modelmatige waardebeoordeling ook is gewijzigd. Het gaat enkel om een andere weergave van de gebruikte gegevens.

Bron 1:	Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ (tabel, bijlage 4)
Bron 2:	Gemoderniseerd WOZ-taxatieverslag woningen, Waarderingskamer



Vraag:	125
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Waarom bevat een taxatieverslag gegevens van andere woningen?

Het WOZ-taxatieverslag biedt de onderbouwing van de getaxeerde waarde.

Omdat de WOZ-taxatie van een woning tot stand komt door een systematische vergelijking met (verkooprijzen van) andere woningen, staan gegevens over die verkochte woningen op het taxatieverslag. De Uitvoeringsregeling waarin de inhoud van het taxatieverslag wordt geregeld, noemt die verkochte woningen ‘referentieobjecten’.

Het is niet mogelijk om alle verkooprijzen op het taxatieverslag te zetten. Op modeltaxatieverslag sinds 1995 staan drie verkochte woningen. Het gemoderniseerd nieuwe model gaat uit van vijf vergelijkbare verkochte woningen, als die beschikbaar zijn.

De kenmerken van de referentieobjecten moeten een vergelijking met de eigen woning mogelijk maken. Als een woning zelf verkocht is, dan is het mogelijk dat deze als ‘referentieobject’ op het taxatieverslag worden vermeld.

Het taxatieverslag wordt uitsluitend verstrekt aan de belanghebbende bij die woning. De gemeente mag het taxatieverslag van andere (referentie)woningen dus niet verstrekken. Die beperking volgt uit de Wet WOZ, waardoor een beroep op de Wet open overheid bij niet kan slagen als het gaat om het taxatieverslag van een woning van een ander.

Bron 1:	Bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (elementen taxatieverslag woningen)
Bron 2:	Gemoderniseerde WOZ-taxatieverslag woningen, Waarderingskamer



Vraag:	126
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Welke gegevens moet het WOZ-taxatieverslag bevatten?

Met het taxatieverslag moet de belanghebbende kunnen toetsen of de voor de woning vastgestelde WOZ-waarde juist is en of de WOZ-waarde overeenkomt met het marktniveau op de waardepeildatum. Daarvoor is enerzijds informatie over de woningmarkt nodig, anderzijds informatie over de woningenmerken van de eigen en van de verkochte woningen.

Marktinformatie

Daarom moeten de op het taxatieverslag vermelde verkoopcijfers betrekking hebben op voldoende vergelijkbare woningen. De vergelijkingspanden hoeven niet identiek te zijn. 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. 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).

Hoewel er meer verkochte woningen kunnen zijn gebruikt in het taxatiemodel, vermeldt het taxatieverslag de best vergelijkbare referentieobjecten. Het doel van het taxatieverslag is een vergelijking mogelijk te maken, zonder belanghebbenden te overladen met gegevens.

Woningkenmerken

Om de vergelijking mogelijk te maken staan op het taxatieverslag ook de belangrijkste kenmerken van de verkochte woningen. Dit stelt belanghebbende in de gelegenheid om te beoordelen of de eigen woning verschilt ten opzichte van de vermelde verkochte woningen, bijvoorbeeld qua woninggrootte, kavelgrootte of het bouwjaar. Deze kenmerken kunnen ook verklaren waarom de WOZ-waarde van de getaxeerde woning afwijkt van de verkoopprijs en de WOZ-waarde van de vermelde verkochte woningen. Per 2027 zijn ook de secundaire woningkenmerken, zoals onderhoud, kwaliteit en voorzieningen verplicht als die gebruikt zijn bij de waardering. Omdat de gegevens op het taxatieverslag vooral bedoeld zijn om de WOZ-waarde te onderbouwen met de verkoopprijs, geven de getoonde woningkenmerken van de referentieobjecten de toestand van die woningen op het moment van verkoop weer.



Vraag:	127
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Is het toegestaan dat een taxatieverslag woningen minder dan drie verkoopprijzen toont?

Ja. Hoewel het uitgangspunt is dat het taxatieverslag drie verkochte woningen toont, is dit niet in alle gevallen mogelijk. In het gemoderniseerde taxatieverslag worden, waar mogelijk, vijf onderbouwingen getoond.

Als er in de afgelopen twee jaar minder woningen verkocht zijn die als onderbouwing kunnen dienen, heeft het vermelden van niet vergelijkbare verkopen geen positieve betekenis voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. In dit geval kan het voorkomen dat slechts twee, één, of zelfs geen verkoopprijzen van woningen op het taxatieverslag worden getoond.

In specifieke marktsegmenten (bijvoorbeeld de top van de markt of anderszins unieke objecten) zijn soms onvoldoende vergelijkbare panden verkocht, zodat geen voor de belanghebbende herkenbare verkochte woningen vermeld kunnen worden. In die gevallen kan een vergelijking met de vastgestelde WOZ-waarden van enkele wel vergelijkbare, maar niet-verkochte panden duidelijker zijn voor de belanghebbende.

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 WOZ-taxatieverslag bevat daarmee altijd gegevens over andere woningen. Meestal zijn dit verkochte woningen, maar dit kan bijvoorbeeld ook een combinatie van één verkochte woning en twee niet-verkochte woningen.



Vraag:	128
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

Wanneer vermeldt het taxatieverslag de verkoopprijs van de eigen woning?

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. Als de eigen woning rondom de waardepeildatum is verkocht, kan deze ook als een zogenoemd ‘referentieobject’ gebruikt worden.

Bron 1:	Artikel 6a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ
---------	---



Vraag:	129
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.2 Inhoud taxatieverslag woningen

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

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. Ook kopers of verkopers van onroerende zaken maken geen optelsom van verschillende onderdelen, wanneer zij een verkoopprijs overeenkomen.

Wel kan het verhelderend zijn voor een belanghebbende om voor bepaalde specifieke onderdelen van een woning, die een verschil ten opzichte van een andere woning concretiseren, te zien wat de invloed van dat specifieke onderdeel is op de WOZ-waarde. Om die reden wordt bijvoorbeeld soms vermeld wat de waarde-invloed is van de aanwezigheid van een garage bij een woning, wanneer niet alle vergelijkbare woningen ook over een garage beschikken.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 19 mei 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:886
Bron 2:	Rechtbank Den Haag 14 februari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:2527



6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

Vraag:	130
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

Wanneer vermeldt het taxatieverslag de verkoopprijs van de getaxeerde niet-woning?

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.

Bron 1:	Artikel 6a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ
---------	---



Vraag:	131
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

Wanneer vermeldt het taxatieverslag de huurprijs van de getaxeerde niet-woning?

De taxatie van een courante niet-woning gebeurt vaak op basis van de huurwaardekapisatiemethode. In dat geval vermeldt het taxatieverslag 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.

Bron 1:	Bijlage 6 van de Uitvoeringsregeling Instructie Waardebepaling Wet WOZ
---------	--



Vraag:	132
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

Mogen huurprijzen van andere niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag?

Het model-taxatieverslag (huurwaardekapitalisatie) vermeldt geen huurprijzen van andere niet-woningen. 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 sprake zijn van een andere afweging tussen enerzijds de privacybescherming en anderzijds 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 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 eerder worden verstrekt.

In een beroepsprocedure kan de weging van de belangen een andere uitkomst hebben dan tijdens de bezwaarprocedure. Privacy- of concurrentiegevoeligheid is geen geldige reden voor het in geen enkele situatie overleggen van (niet-geanonimiseerde) huurgegevens en de rechter kan aan het niet overleggen daarvan gevolgen verbinden. Dit kan bijvoorbeeld gevolgen hebben voor de vraag of de gemeente de waarde aannemelijk heeft gemaakt of leiden tot een veroordeling in de proceskosten.

Bron 1:	Bijlage 6 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (model taxatieverslag niet-woningen, huurwaardekapitalisatie)
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 9 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:17 (verstrekking niet-geanonimiseerde huurgegevens)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 8 oktober 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:8110 (alleen geheimhouding bij gewichtige redenen)



Vraag:	133
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

Mogen stichtingskosten van niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag?

Het model-taxatieverslag (gecorrigeerde vervangingswaarde) vermeldt geen gerealiseerde stichtingskosten. De gerealiseerde stichtingskosten mogen worden vermeld op het taxatieverslag van het object waarop de stichtingskosten betrekking hebben maar alleen wanneer het object recent gebouwd is (niet ouder dan vijf jaar).

Bron 1:	Bijlage 5 van de Uitvoeringsregeling Instructie Waardebepaling Wet WOZ
---------	--



Vraag:	134
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.3 Inhoud taxatieverslag niet-woningen

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

Nee. Het is niet noodzakelijk om op het taxatieverslag per object aan te geven welk 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 werktuigen zelf wel worden vermeld op het taxatieverslag, maakt dit de onderbouwing wel inzichtelijk ook zonder de waarde van deze onderdelen.



6.4 Aan de taxatie ten grondslag liggende gegevens

Vraag:	135
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.4 Aan de taxatie ten grondslag liggende gegevens

Heeft een belanghebbende recht op méér gegevens dan de gegevens die op het model-taxatieverslag zijn opgenomen?

Ja. Een belanghebbende kan op grond van artikel 40 lid 2 Wet WOZ verzoeken om verstrekking van taxatiegegevens om de waarde van zijn onroerende zaak te controleren, ook als die gegevens niet reeds op het taxatieverslag zijn opgenomen.

Op grond van artikel 40 lid 2 Wet WOZ verstrekt de gemeente aan een belanghebbende die een beschikking heeft ontvangen, op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde. Die verplichting kan ook betrekking hebben op gegevens die niet zijn vermeld op een taxatieverslag, mits de verzochte gegevens ten grondslag liggen aan de waarde.

Een verzoek om dergelijke gegevens moet wel voldoende specifiek zijn. Als de gevraagde gegevens niet worden gespecificeerd, verdient het omwille van het zorgvuldigheidsbeginsel aanbeveling de belanghebbende in de gelegenheid te stellen het verzoek binnen een gestelde termijn te specificeren.

Bron 1:	Hoge Raad 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052
---------	--



Vraag:	136
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.4 Aan de taxatie ten grondslag liggende gegevens

Welke gegevens komen voor verstrekking in aanmerking?

Alle gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde WOZ-waarde komen op grond van artikel 40 lid 2 Wet WOZ voor verstrekking in aanmerking als daarom wordt verzocht. Het kan bij woningen bijvoorbeeld gaan om grondstaffels, secundaire kenmerken onroerende zaak en van de gebruikte vergelijkingsobjecten, het aandeel in de reserves van de VvE waarmee rekening is gehouden, percentages waarmee de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten naar de waardepeildatum zijn herleid, verkoopgegevens van vergelijkbare woningen die niet op het taxatieverslag zijn vermeld.

Er is geen verplichting om alle transactiegegevens waarmee het taxatiemodel wordt gevoed en die hebben bijgedragen aan de modelwaarde van een onroerende zaak, te verstrekken.

Bron 1:	Hoge Raad 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052 (grondstaffel en KOUDV)
Bron 2:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 9 augustus 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:2597 (VvE-reserve)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 31 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2594 (niet alle transactiegegevens)



Vraag:	137
Hoofdstuk:	6. Onderbouwing WOZ-waarde
Paragraaf:	6.4 Aan de taxatie ten grondslag liggende gegevens

Moeten de gegevens die voor verstrekking in aanmerking komen worden toegezonden?

Ja. De gegevens waarom is verzocht en die op grond van artikel 40 lid 2 Wet WOZ voor verstrekking in aanmerking komen, moeten worden toegezonden of kunnen ter inzage worden gegeven bij de hoorzitting.

Toezending kan ook langs elektronische weg plaatsvinden of de gegevens kunnen worden ontsloten in een (beschermde) digitale omgeving.

Bij de verplichting tot toezenden gaat het uitsluitend om die gegevens die daadwerkelijk door de gemeente zijn gebruikt bij de bepaling van de WOZ-waarde en om die gegevens die niet eerder langs andere weg ter beschikking zijn gesteld, bijvoorbeeld in het WOZ-taxatieverslag of een verantwoordingsdocument.

Bron 1:	Hoge Raad 15 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:289 (toezendplicht, maar geen recht op afschrift stukken als geen gebruik is gemaakt van inzagerecht bij hoorzitting)
---------	--



7 Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens

7.1 Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

Vraag:	138
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.1 Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

Voor welk doel mogen de WOZ-waarden in het WOZ-waardeloket worden gebruikt?

Er is geen beperking van het gebruik van de WOZ-waarden die belanghebbende ontleent aan het WOZ-waardeloket. Het WOZ-waardeloket en de openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen zijn gericht op het vergroten van de transparantie van de WOZ-waardering met het oog op het bieden van controlemogelijkheden voor belanghebbenden. Maar belanghebbenden mogen het WOZ-waardeloket ook voor andere doeleinden gebruiken.

Iedereen kan de WOZ-waarden van andere woningen inzien. Openbaarheid van woningwaarden wil echter niet zeggen dat bestuursorganen, professionele of commerciële partijen die WOZ-waarden zomaar voor alle doelen mogen gebruiken.

Een derde partij gebruikt de WOZ-waarde ‘uitsluitend bij de uitoefening van de hem verleende bevoegdheid’ (artikel 40a lid 2 Wet WOZ). De toegestane doeleinden voor dit gegeven zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ. De toegestane doeleinden of in andere woorden de formele autorisatie voor gebruik van de WOZ-waarden en WOZ-gegevens hoeft zich daarbij niet te beperken tot de WOZ-waarden van woningen en de overige gegevens in het WOZ-waardeloket. De formele autorisatie van gebruik van de WOZ-waarden en WOZ-gegevens autoriseert de aangewezen partij ook om de bij de specifieke autorisatie genoemde WOZ-waarden en/of WOZ-gegevens te ontfemen aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ).

Ook volgt uit de Wet WOZ dat nieuw gebruik van de gegevens in het WOZ-waardeloket, zoals verstrekking van een bestand met grote aantallen WOZ-waarden van woningen (bulkverstrekking), eerst in een algemene maatregel van bestuur geregeld moet worden (artikel 40a lid 3 Wet WOZ). Nu deze algemene maatregel van bestuur nog niet is



vastgesteld, is bulkverstrekking uit het WOZ-waardeloket en daarmee ook het massaal en/of geautomatiseerd onttrekken van gegevens aan het WOZ-waardeloket (nog) niet toegestaan.

Bron 1:	Artikel 40a Wet WOZ (nadere regels nodig voor gebruik derden)
Bron 2:	Artikel 40b lid 1 Wet WOZ (openbaarheid via het WOZ-waardeloket)
Bron 3:	Artikel 40b lid 2 Wet WOZ (nadere regels nodig voor “bulkverstrekking”)
Bron 4:	Hoofdstuk 4 Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ



Vraag:	139
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.1 Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

Waarom zijn de WOZ-waarden uitsluitend te raadplegen via het WOZ-waardeloket?

Het WOZ-waardeloket dient als centrale plaats waar geïnteresseerden de WOZ-waarden van woningen in alle gemeenten kunnen inzien. Dit is geregeld in artikel 40b lid 1 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 de eisen die worden vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Deze algemene maatregel van bestuur is echter nog niet vastgesteld en daarom is nu nog uitsluitend bekendmaking via het WOZ-waardeloket toegestaan. Het verstrekken van bestanden met grote aantallen WOZ-waarden (bulkverstrekking) en daarmee ook het massaal en/of langs elektronische weg onttrekken van gegevens aan het WOZ-waardeloket is op dit moment nog niet toegestaan. Om een grootschalige opvraag van gegevens te voorkomen is het aantal raadplegingen per minuut beperkt.

Bron 1:	Artikel 40a Wet WOZ (nadere regels nodig voor gebruik derden)
Bron 2:	Artikel 40b lid 1 Wet WOZ
Bron 3:	Artikel 40b lid 2 Wet WOZ (nadere regels nodig voor “bulkverstrekking”)



Vraag:	140
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.1 Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

Wanneer is een onroerende zaak een woning en mag de waarde openbaar gemaakt worden?

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 onroerendezaakbelastingen. Dus wanneer een WOZ-object in de onroerendezaakbelastingen wordt aangeslagen op basis van het “woningtarief” is de WOZ-waarde van die onroerende zaak ook zichtbaar 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.

Het feit of een onroerende zaak al dan niet voldoet aan dit criterium wordt door gemeenten vastgelegd in de Basisregistratie WOZ (LV WOZ) door middel van de gebruikscodes. Alle onroerende zaken die worden geregistreerd met een gebruikscodes “10”, “11” of “12” voldoen aan dit criterium en de waarde van deze onroerende zaken worden getoond op het WOZ-waardeloket.

Bron 1:	Artikel 37aa lid 1 Wet WOZ
---------	--



7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Vraag:	141
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Moet de gemeente aan iemand die verzoekt om een WOZ-waarde van een object waarvoor diegene geen (mede)belanghebbende is deze waarde ook verstrekken?

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 de WOZ-waarde van een niet-woning alleen als de verzoeker kan aantonen dat diegene 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 men de waarde van de eigen onroerende zaak vergelijken met de waarde van enkele andere objecten.

Bron 1:	Artikel 40 lid 1 en lid 2 Wet WOZ
---------	---



Vraag:	142
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Kan de gemeente ook de WOZ-waarde verstrekken van andere objecten (niet-woningen) van voorgaande waardepeildata?

Ja. Dit kan als de verzoeker een gerechtvaardigd belang heeft bij verstrekking van deze waarden. Per waardepeildatum moet de verzoeker aantonen dat een gerechtvaardigd belang te hebben.

De WOZ-waarden van woningen zijn openbaar vanaf waardepeildatum 1 januari 2014 en te raadplegen op het WOZ-waardeloket.

Bron 1:	www.woz-waardeloket.nl
---------	--



Vraag:	143
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Wat is de strekking van de toevoeging dat het belang “gerechtvaardigd” moet zijn?

Mensen kunnen de WOZ-waarde van enkele andere vergelijkbare objecten opvragen als men daarbij een gerechtvaardigd belang heeft.

Met het begrip “gerechtvaardigd” wordt de belangenafweging uitgedrukt die de gemeente moet maken. De gemeente weegt de belangen van de verzoeker af tegen de belangen, zoals geheimhouding van concurrentiegevoelige gegevens, van degenen van wie de gegevens worden verstrekt.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	144
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Mag een verzoeker die de waarde van andere objecten opvraagt, zelf bepalen welke objecten dat zijn?

Ja. De verzoeker mag zelf bepalen van welke objecten (niet-woningen) diegene de WOZ-waarde wil ontvangen. Voor deze objecten zal men moeten aantonen een gerechtvaardigd belang te hebben bij het verkrijgen van de WOZ-waarde.



Vraag:	145
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Kan er bij courante niet-woningen sprake zijn van vergelijkbare objecten, waarbij derden een gerechtvaardigd belang hebben bij het verstrekken van de WOZ-waarde?

Ja. Bij niet-woningen zijn er doorgaans 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.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	146
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Kan de gemeente een WOZ-waarde van een niet-woning weigeren te verstrekken?

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 er belang is 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 de WOZ-waarde.



Vraag:	147
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.2 Beoordeling van gerechtvaardigd belang

Op welke manier kan aan de belanghebbende rechtsbescherming worden geboden tegen de weigering om een WOZ-waarde van een bepaalde onroerende zaak (bijvoorbeeld vanwege concurrentiegevoelige gegevens) niet te verstrekken?

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 de opgevraagde WOZ-waarde 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 de gevraagde WOZ- waarde niet heeft verstrekt.

Bron 1:	Hoge Raad 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2667
---------	--



7.3 Onderbouwende gegevens

Vraag:	148
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.3 Onderbouwende WOZ-gegevens

Iemand verzoekt om het taxatieverslag van een pand waarvoor diegene geen belanghebbende is. Mag dit taxatieverslag worden verstrekt?

Nee. De gemeente mag die onderbouwende gegevens van andere panden niet verstrekken. In artikel 40 lid 2 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 en onderbouwende gegevens van woningen en van niet-woningen.

In het eigen taxatieverslag staan de objectkenmerken van de woningen waarmee wordt vergeleken en waarvan de transactiecijfers zijn vermeld. Via het WOZ-waardeloket kan iedereen de WOZ-waarden en enkele belangrijke objectkenmerken van andere vergelijkbare woningen bekijken.

Ook kan iemand verzoeken om de gegevens die ten grondslag liggen aan de eigen WOZ-taxatie. De taxatieverslagen van derden bevatten onderbouwende gegevens van andermans objecten en worden niet beschouwd als “aan de (eigen) taxatie ten grondslag liggende gegevens”.

Bron 1:	Artikel 40 lid 2 Wet WOZ
---------	--



7.4 Basisregistratie WOZ en afnemers

Vraag:	149
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.4 Basisregistratie WOZ en afnemers

Wie zijn de afnemers aan wie de WOZ-waarden kunnen worden verstrekt?

Afnemers zijn de bestuursorganen die op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd zijn de WOZ-waarde of WOZ-afbakening te gebruiken. De gegevens mogen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verkregen. Dit doel is vastgelegd bij de formele vastlegging van de autorisatie.

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. Daarnaast zijn de volgende bestuursorganen in artikel 10 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ als afnemers van WOZ-waarden aangewezen:

- Notarissen, ten behoeve van de bestrijding van vastgoedcriminaliteit;
- Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor de vaststelling van de belastingcapaciteit voor de uitkering uit het gemeentefonds en voor verdere statistische toepassingen;
- Het Bureau ontnemingswetgeving van het Openbaar Ministerie, om zicht krijgen op de waarde van in beslag genomen onroerende zaken;
- De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, voor de beoordeling van verkoopprijzen bij een voorgenomen verkoop van woningen door toegelaten instellingen;
- Staatsbosbeheer, om de WOZ-waarden te gebruiken bij uitgifte en vernieuwing van erfpachtrechten;
- De Huurcommissie, die de WOZ-waarden gebruikt bij de beoordeling van een correcte uitvoering van het woningwaarderingstelsel;
- De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), voor de analyses van de variabelen voor het energielabel;
- Het Instituut Mijnbouwschade Groningen, ten behoeve van de vaststelling van de waarde van onroerende zaken in de provincies Groningen, Drenthe en Friesland voor de uitvoering van de Tijdelijke wet Groningen;



- de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, voor de vaststelling van de waarde van woningen in die provincie voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van de Subsidieregeling lokale initiatieven energietransitie Zuid-Holland 2017;
- de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, voor de behandeling en betaling van de zakelijke lasten en gebruikerslasten met betrekking tot onroerende zaken waarvan de Staat eigenaar of gebruiker is;
- Het college van burgemeester en wethouders, voor uitvoering van de wettelijke taken en bevoegdheden in de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap, voor zover deze zien op het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en het behoud van de leefbaarheid in relatie tot woonruimte.

Daarnaast is de Autoriteit Consument en Markt aangewezen als gebruiker van de afbakening van de WOZ-objecten, omdat deze afbakening van belang is voor het vaststellen van een aansluiting in het kader van de Gaswet en de Elektriciteitswet.

In artikel 11 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ zijn derden aangewezen die de WOZ-waarden van woningen 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, het NWWI in het kader van het valideren van woningtaxatierapporten in het kader van een financieringsaanvraag en instellingen als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme in het kader van cliëntenonderzoek.

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

Bron 1:	Artikel 2, 37h, 40 lid 3 en 40a lid 1 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 10 en 11 Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ



Vraag:	150
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.4 Basisregistratie WOZ en afnemers

Kan een gemeente de WOZ-waarde en/of vastgoedgegevens gebruiken voor andere doeleinden binnen de gemeente dan de uitvoering van de Wet WOZ en belastingheffing?

Zeer beperkt. Gebruik van de WOZ-waarden voor andere doeleinden dan belastingheffing of de doeleinden genoemd in artikel Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ is niet mogelijk. Naast belastingheffing staat het uitvoeringsbesluit nu uitsluitend het gebruik voor uitvoering van de Huisvestingswet en de Wet goed verhuurderschap toe. Dit betreft met name het handhaven van de “opkoopbescherming”.

Gebruik van vastgoedgegevens (zoals de objectkenmerken) voor andere doeleinden binnen de gemeente is wel mogelijk voor zover dat geen persoonsgegevens betreffen, omdat deze meestal ook niet uitsluitend voor de belastingheffing zijn verzameld.

Bron 1:	Artikel 37h Wet WOZ
Bron 2:	Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ



7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Vraag:	151
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Heeft de Wet open overheid (Woo) invloed op de gegevensverstrekking op grond van de Wet WOZ?

Artikel 40, 40a en 40b van de Wet WOZ regelen de (beperkingen rondom) gegevensverstrekking aan belanghebbenden en derden. Die bepalingen over de verstrekking van gegevens zijn een *lex specialis* (bijzondere wet) ten opzichte van de Woo. Dat betekent dat de voorschriften uit de Wet WOZ voorgaan op de bepalingen in de Woo. Dit brengt met zich mee dat een verzoek met een beroep op de Woo om gegevens die onder deze artikelen vallen, wordt beoordeeld op basis van deze artikelen. De Woo vindt dan geen toepassing.

De Woo regelt de openbaarheid van publieke informatie voor eenieder. De Wet WOZ regelt dat informatie over WOZ-objecten (woningen en niet-woningen) enkel worden verstrekt aan de belanghebbende zelf. Woo-verzoeken waarop de artikelen 40, 40a of 40b Wet WOZ van toepassing zijn, worden afgewezen omdat de regels uit de Wet WOZ voorrang hebben en die regels de openbaarmaking van WOZ-gegevens in de weg staan.

De rechtspraak gaat uit van een ruime reikwijdte van artikel 40 Wet WOZ. Ook als het gaat om gegevens die niet expliciet zijn benoemd in artikel 40 Wet WOZ, laat dit onverlet dat een verzoek beoordeeld moet worden aan de hand van de in die bepaling vervatte openbaarmakingsregeling. Zo vallen daaronder gegevens over het marktsegment van een woning, verkoopgegevens en relevante kenmerken van woningen die bij het waarderingsproces van de waarde van de woning zijn betrokken, het waarderingsmodel en de kengetallen van het model die door de gemeente zijn gebruikt bij de berekening van de WOZ-waarde. Die gegevens vallen daarmee niet onder de Woo.

Bron 1:	Bijlage Woo (uitzonderingen werking Woo, waaronder Wet WOZ)
---------	---



Bron 2:	Rechtbank Den Haag 16 juli 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:12495
Bron 3:	Raad van State 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3918
Bron 4:	Raad van State 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2053
Bron 5:	Raad van State 31 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:6430



Vraag:	152
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Wat moet een gemeente doen bij een Wet open overheid (Woo) -verzoek betreffende WOZ-gegevens?

Als met een beroep op de Woo wordt verzocht om gegevens die onder artikel 40 Wet WOZ vallen, dan moet het Woo-verzoek worden afgewezen. De gegevens kunnen niet openbaar worden gemaakt. Tegen de afwijzing (ongegrondverklaring) van het Woo-verzoek staan rechtsmiddelen open.

De gemeente moet een dergelijk verzoek om informatie wel aanmerken als een ‘artikel 40 Wet WOZ-verzoek’ en op basis daarvan beoordelen wat moet worden verstrekt. Het is belangrijk om aan de verzoeker goed uit te leggen hoe het verzoek in behandeling is genomen (afwijzing Woo-verzoek en besluit over WOZ-verzoek). Gegevensverstrekking aan de belanghebbende zelf kan vaak wel, terwijl het openbaar maken (verstrekken aan derden) van dezelfde gegevens niet is toegestaan.

Tegen een afwijzing van een verzoek om ‘WOZ-taxatiegegevens’ staat geen afzonderlijk bezwaar open. Het verstrekken van gegevens kan wel aan de orde komen in een procedure tegen de WOZ-beschikking.

Bron 1:	Raad van State 11 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2326
Bron 2:	Raad van State 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3918



Vraag:	153
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Kan de gemeente in het kader van de Woo-verzoek aan een ondernemersvereniging de WOZ-waarden van niet-woningen verstrekken, als bedoeld in artikel 40 lid 1 Wet WOZ?

Nee. De WOZ-waarden van niet-woningen vallen onder 40 lid 1 Wet WOZ. Dit artikel heeft voorrang op de bepalingen in de Woo. Verstrekking van WOZ-waarden van niet-woningen aan derden is niet mogelijk op grond van de Wet WOZ en de jurisprudentie.

Het belang van de organisatie om de achterban te kunnen informeren of het publieke belang van transparantie, zijn geen zelfstandige belangen als bedoeld in artikel 40 Wet WOZ. Dit is wel het geval als de vereniging als gemachtigde optreedt voor alle ondernemers waarvoor men de WOZ-waarden vraagt.

Bron 1:	Artikel 40 Wet WOZ
Bron 2:	Raad van State 17 september 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AK4040 (geen WOZ-gegevens via Wob-verzoek)
Bron 3:	Raad van State 31 december 2025, ECLI:NL:RVS:2025:6430 (geen WOZ-gegevens via Woo-verzoek)



Vraag:	154
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Moet de gemeente in het kader van een Woo-verzoek het taxatieverslag van een andere woning verstrekken?

Nee. Ook als het gaat om het taxatieverslag heeft de Wet WOZ voorrang op de bepalingen uit de Woo. 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 lid 2 Wet WOZ.

Bij het besluit tot afwijzing van het verzoek in het kader van de Woo overweegt het college van burgemeester en wethouders of de heffingsambtenaar 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 1:	Raad van State 11 augustus 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ6644
---------	--



Vraag:	155
Hoofdstuk:	7. Openbare en niet-openbare WOZ-gegevens
Paragraaf:	7.5 Verhouding Wet WOZ en Wet open overheid

Kan de gemeente in het kader van een Woo-verzoek de indeling van de waardegebieden verstrekken?

Ja. Als 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. De waardegebieden zijn geen aan een individuele taxatie ten grondslag liggende gegevens. Als de waardegebieden al openbaar zijn (bijvoorbeeld opgenomen in het verantwoordingsdocument), hoeven zij niet opnieuw openbaar worden gemaakt.

Bron 1:	Raad van State 11 augustus 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ6645
---------	--



8 Informatie-inwinning en privacy

8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebepaling en de waardevaststelling

Vraag:	156
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebepaling en de waardevaststelling

Welke verplichtingen gelden voor belanghebbenden bij de WOZ-waardebepaling van een onroerende zaak die zij zelf in eigendom hebben of gebruiken?

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 verlenen tot gebouwen (niet zijnde een woning) en de grond, voor zover deze van belang kunnen zijn voor de waardebepaling en de waardevaststelling.

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

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 47 AWR
Bron 3:	Artikel 50 AWR
Bron 4:	Artikel 1 Algemene wet op het binnentreden
Bron 5:	Gerechtshof Den Haag 13 december 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:2640



Vraag:	157
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

Gelden er voorwaarden voor het opvragen van informatie bij belanghebbenden?

Ja. Bij het opvragen van informatie gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het proportionaliteitsbeginsel. Dit brengt onder andere met zich mee dat de gemeente bevoegdheden niet breder mag gebruiken dan nodig en dat de inhoud van de vragen ertoe moet strekken het doel te kunnen bereiken, namelijk een correcte waardebeoordeling.

Als de gemeente inlichtingen vraagt of inlichtingenformulieren verstuurt, moet men rekening houden met 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 de gegevensverstrekking helder uit te leggen.

Wanneer de gevraagde inlichtingen essentieel zijn voor de waardebeoordeling en belanghebbende niet reageert, kan de gemeente een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking nemen als bedoeld in artikel 52a lid 1 AWR. Hier gelden afzonderlijke voorwaarden voor.

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 52a lid 1 AWR



Vraag:	158
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebepaling en de waardevaststelling

Wat is de informatiebeschikking als bedoeld in artikel 52a lid 1 AWR en door wie wordt die genomen?

Uit artikel 47 van de Algemene Wet op de Rijksbelastingen (AWR) volgt de verplichting om op verzoek van de inspecteur (hier: de heffingsambtenaar) de gegevens die nodig zijn voor de WOZ-waardebepaling te verstrekken. Als deze gegevens niet worden verstrekt, kan de heffingsambtenaar een informatiebeschikking nemen. Dit is de vaststelling dat de verplichte gegevens niet verstrekt zijn. Tegelijkertijd kan hiermee een laatste gelegenheid worden geboden om de gegevens alsnog te verstrekken.

Als de gegevens alsnog niet worden geleverd en de informatiebeschikking onherroepelijk is geworden en een juridische procedure zou volgen over de juistheid van de WOZ-waarde, dan volgt uit de wet dat voor die gegevens een ‘omkering van de bewijslast’ plaatsvindt en de bewijslast verzwart. Het is dan aan de belanghebbende om aan te tonen dat de bij de WOZ-waardebepaling gebruikte gegevens niet juist zijn. Ook wordt het de heffingsambtenaar in die procedure niet tegengeworpen als de gebruikte gegevens later toch onjuist blijken.

Bron 1	Artikel 47 AWR
Bron 2	Artikel 52a lid 1 AWR
Bron 3	Hof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10522 (informatiebeschikking in bezwaarfase)



Vraag:	159
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

Hoe ziet het proces rondom het nemen van een informatiebeschikking eruit?

Wanneer een belanghebbende de (vooraf of in bezwaar) gevraagde inlichtingen niet verstrekt, maar deze wel essentieel zijn voor de WOZ-waardebepaling kan de heffingsambtenaar een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking nemen als bedoeld in artikel 52a lid 1 AWR.

Een (onherroepelijke) informatiebeschikking kan voor de belanghebbende procesrechtelijke gevolgen hebben in een procedure tegen de vastgestelde waarde. Zodra de informatiebeschikking onherroepelijk vaststaat, leidt het niet verstrekken van de gevraagde inlichtingen tot omkering van de bewijslast voor de niet-verstreekte gegevens. Omkering van de bewijslast wil zeggen dat het niet langer aan de heffingsambtenaar, maar aan de belanghebbende is om aan te tonen waarom de WOZ-waarde niet juist is. 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 het bezwaarschrift tegen de informatiebeschikking, kan de rechter deze bevestigen of vernietigen. Afhankelijk van 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. De informatiebeschikking zowel in het primaire proces (waardevaststelling) als in de bezwaarfase worden genomen.

Bron 1:	Artikel 52a lid 1 en lid 3 AWR (informatiebeschikking)
Bron 2:	Enkele voorbeelden informatiebeschikking
Bron 3:	Hoge Raad 10 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:130 (informatiebeschikking en omkering bewijslast)



Bron 4:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10521 (informatiebeschikking in bezwaarfase)
Bron 5:	Rechtbank Rotterdam 23 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:8601 (informatiebeschikking secundaire objectkenmerken)



Vraag:	160
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

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

Nee. Het verzenden van een informatiebeschikking moet 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.

In het licht van goede betrekkingen met inwoners, het niet juridiseren van het contact over de WOZ en het eigen werkproces, is het op grote schaal verzenden van informatiebeschikkingen niet wenselijk.

Voor een zorgvuldige besluitvorming is het ook mogelijk dat voorafgaand aan het vaststellen van de WOZ-waarde onderzoek wordt gedaan naar de objectkenmerken met een informatieverzoek. Het uitblijven van informatie na zo'n uitvraag kan, ook zonder informatiebeschikking, voldoende zijn om bij de waardering van de bekende gegevens uit te mogen gaan. In bijzondere gevallen, zoals belanghebbenden met veel objecten, is het mogelijk om voormeldingen te combineren met een informatieverzoek door daarbij artikel 47 AWR expliciet als grondslag te vermelden.

Bron 1	Hoge Raad 10 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:130 (informatiebeschikking en omkering bewijslast)
Bron 2	Enkele voorbeelden informatiebeschikking
Bron 3	Hof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6064



Vraag:	161
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

Zijn er voor de belanghebbende sancties wanneer de gevraagde inlichtingen niet worden verstrekt?

Ja. In de meeste gevallen vindt enkel een omkering en verzwaring van de bewijslast in de juridische procedure plaats. Daarbij is het niet langer aan de heffingsambtenaar om de waarde aannemelijk te maken, maar aan de belanghebbende om aan te tonen dat de kenmerken niet juist zijn.

Wettelijk gezien kan het 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. In de praktijk komt dit weinig voor.

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 25 lid 3 AWR
Bron 3:	Artikel 27e AWR
Bron 4:	Artikel 33 Wet WOZ
Bron 5:	Artikel 23 Wetboek van Strafrecht



Vraag:	162
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

Hoe kan de strafsanctie geëffectueerd worden?

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.



Vraag:	163
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.1 Verplichting van belanghebbenden om informatie te verstrekken voor de waardebeoordeling en de waardevaststelling

Is de gemeente bij het opvragen van inlichtingen verplicht om de inlichtingenformulieren te gebruiken uit de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ?

Hoewel de model-inlichtingenformulieren nog steeds onderdeel uitmaken van deze wettelijke regeling en in principe gebruikt moet worden als de uitvraag op papier wordt gedaan, worden gegevens tegenwoordig ook vaak digitaal opgevraagd. Niet de vorm van de uitvraag, maar de gegevens zijn leidend.

Om 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. Met deze verplichting worden de administratieve lasten voor het bedrijfsleven beperkt. Ondernemingen met meerdere vestigingen krijgen dan van de verschillende gemeenten steeds hetzelfde inlichtingenformulier.

Bron 1:	Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ
---------	--



8.2 Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

Vraag:	164
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.2 Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

Aan welke informatieverplichtingen kunnen derden worden gehouden ten behoeve van de uitvoering van de Wet WOZ?

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

Eigenaren en gebruikers van onroerende zaken moeten informatie verstrekken over verkoop- en verhuurtransacties. Deze informatie is niet (alleen) van belang voor de waardebepaling van de onroerende zaken waarbij ze zelf belanghebbend zijn, maar ook voor de waardebepaling van objecten van anderen.

Deze verplichting 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 waardebepaling en de waardevaststelling. Het gaat hierbij om de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZ) 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 waardebepaling 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 1:	Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ
---------	--



Vraag:	165
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.2 Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

Is het WOZ-datacenter bevoegd om namens gemeenten informatie bij bedrijven op te vragen?

Ja. WOZ-datacenter verzamelt continu alle stichtingskosten en andere marktinformatie. Deze informatie wordt verwerkt in landelijke taxatiewijzers, die gemeenten gebruiken om taxaties uit te voeren of te onderbouwen. Artikel 47 van de AWR verplicht belastingplichtigen om informatie te verstrekken. De medewerkers van WOZ-datacenter die de informatie opvragen moeten daarbij worden beschouwd als medewerkers die werken onder de verantwoordelijkheid van de heffingsambtenaar.

Bij de categorie WOZ-objecten waar we het hier over hebben, is het niet een “gemeentelijke taxateur” die uitvoering geeft aan deze werkzaamheden, maar het WOZ-datacenter geeft praktisch uitvoering aan deze gemeentelijke taak “onder verantwoordelijkheid van de heffingsambtenaar” van de desbetreffende gemeente. Dit praktische werk is centraal georganiseerd gezien de aard van deze taak, namelijk: het landelijk delen van taxatiegegevens tussen gemeenten. Deze verplichting volgt uit artikel 32a van de Wet WOZ.

De gegevens die WOZ-datacenter verzamelt, zijn voor meerdere gemeenten van belang. Al die gemeenten zijn dan op basis van artikel 30 van de Wet WOZ bevoegd om die gegevens op te vragen bij de informatieplichtigen. Om de administratieve lasten bij deze informatieplichtigen beperkt te houden, vraagt WOZ-datacenter deze gegevens op. Dit waarborgt dat de informatieplichtigen niet dezelfde informatie aan diverse gemeenten hoeven te verstrekken. Uit het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ volgt wie informatieplichtig is. Daaronder vallen degenen bij wie de volgens de taxatiewijzer voor het desbetreffende type object relevante (markt)gegevens informatie wordt opgevraagd.

Ook is in het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ de afzonderlijke bepaling opgenomen (gelijk aan de hiervoor beschreven artikel 30 Wet WOZ): “Voor zover dit redelijkerwijs van belang kan worden geacht voor de uitvoering van dit besluit, gelden de



in dit besluit genoemde bevoegdheden en verplichtingen ook buiten de gemeente.” Gemeenten mogen dus ook bij belanghebbenden buiten de eigen gemeente gegevens opvragen.

Bovendien, de verplichting die gemeenten hebben om aan elkaar WOZ-gegevens te leveren (artikel 32a Wet WOZ), “moet leiden tot meer gegevens- en kennisuitwisseling tussen gemeenten hetgeen de doelmatigheid ten goede komt”, aldus de wetgever in 2009 (Memorie van Toelichting).

Bron 1:	Artikel 47 AWR
Bron 2:	Artikel 32a Wet WOZ
Bron 3:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 4:	Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ



Vraag:	166
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.2 Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

Moeten de informatieplichtigen de gegevens en inlichtingen kosteloos verstrekken?

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

Bron 1:	Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ (zie ook de toelichting bij dit besluit)
---------	---



Vraag:	167
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.2 Verplichting van derden om gegevens te verstrekken

Is het WOZ-datacenter bevoegd om namens gemeenten informatie bij bedrijven op te vragen?

Ja. WOZ-datacenter verzamelt continu alle stichtingskosten en andere marktinformatie. Deze informatie wordt verwerkt in landelijke taxatiewijzers, die gemeenten gebruiken om taxaties uit te voeren of te onderbouwen. Artikel 47 van de AWR verplicht belastingplichtigen om informatie te verstrekken. De medewerkers van WOZ-datacenter die de informatie opvragen moeten daarbij worden beschouwd als medewerkers die werken onder de verantwoordelijkheid van de heffingsambtenaar.

Bij de categorie WOZ-objecten waar we het hier over hebben, is het niet een “gemeentelijke taxateur” die uitvoering geeft aan deze werkzaamheden, maar het WOZ-datacenter geeft praktisch uitvoering aan deze gemeentelijke taak “onder verantwoordelijkheid van de heffingsambtenaar” van de desbetreffende gemeente. Dit praktische werk is centraal georganiseerd gezien de aard van deze taak, namelijk: het landelijk delen van taxatiegegevens tussen gemeenten. Deze verplichting volgt uit artikel 32a van de Wet WOZ.

De gegevens die WOZ-datacenter verzamelt, zijn voor meerdere gemeenten van belang. Al die gemeenten zijn dan op basis van artikel 30 van de Wet WOZ bevoegd om die gegevens op te vragen bij de informatieplichtigen. Om de administratieve lasten bij deze informatieplichtigen beperkt te houden, vraagt WOZ-datacenter deze gegevens op. Dit waarborgt dat de informatieplichtigen niet dezelfde informatie aan diverse gemeenten hoeven te verstrekken. Uit het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ volgt wie informatieplichtig is. Daaronder vallen degenen bij wie de volgens de taxatiewijzer voor het desbetreffende type object relevante (markt)gegevens informatie wordt opgevraagd.

Ook is in het Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ de afzonderlijke bepaling opgenomen (gelijk aan de hiervoor beschreven artikel 30 Wet WOZ): “Voor zover dit redelijkerwijs van belang kan worden geacht voor de uitvoering van dit besluit, gelden de in dit besluit genoemde bevoegdheden en verplichtingen ook buiten de gemeente.” Gemeenten mogen dus ook bij belanghebbenden buiten de eigen gemeente gegevens opvragen.



Bovendien, de verplichting die gemeenten hebben om aan elkaar WOZ-gegevens te leveren (artikel 32a Wet WOZ), “moet leiden tot meer gegevens- en kennisuitwisseling tussen gemeenten hetgeen de doelmatigheid ten goede komt”, aldus de wetgever in 2009 (Memorie van Toelichting).

Bron 1:	Artikel 47 AWR
Bron 2:	Artikel 32a Wet WOZ
Bron 3:	Artikel 30 Wet WOZ
Bron 4:	Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ



8.3 Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten

Vraag:	168
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.3 Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten

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

Ja. In artikel 32a 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 Wet WOZ uitwisseling van gegevens plaatsvinden via het WOZ-datacenter.

Bron 1:	Artikel 32a Wet WOZ
---------	-------------------------------------



Vraag:	169
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.3 Gegevens en inlichtingen verstrekken aan andere gemeenten

Kan de gemeente de Belastingdienst of een waterschap verzoeken gegevens en inlichtingen te verstrekken?

Ja. In artikel 32 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 1:	Artikel 32 Wet WOZ
---------	------------------------------------



8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Vraag:	170
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Mag de gemeente woningen inpandig opnemen?

Ja. Persoonlijk contact tijdens een inpandige opname, waarbij over-en-weer uitleg wordt gegeven, wordt vaak als prettig worden ervaren. De gemeente mag woningen inpandig opnemen, maar wel alleen met toestemming van de betreffende inwoner.

De gevolgen van een weigering de taxateur van de heffingsambtenaar binnen te laten voor een inpandige opname, komen in een procedure dan wel voor rekening van de belanghebbende.

Ook bij de marktanalyse is het nodig om een goed beeld te hebben van de inpandige kwaliteit van de verkochte woning. Het uitgangspunt bij de uitvoering van de Wet WOZ is een zo groot mogelijke kwaliteit terwijl belanghebbenden daarbij zo min mogelijk administratief worden belast. In alle gevallen moet de gemeente bij de betreding van woningen het proportionaliteitsbeginsel in acht nemen.

Bron 1:	Hof Arnhem-Leeuwarden 13 juni 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:5460
---------	---



Vraag:	171
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Moet de gemeente het bezoek van de taxateur/betrokken medewerker van tevoren aankondigen?

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 belanghebbenden 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.



Vraag:	172
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Hoe wordt de privacy van bewoners gewaarborgd bij een inpandige opname van een woning?

De Algemene wet op het binnentreden waarborgt het zogenoemde huisrecht, dat in de Grondwet is verankerd. Voor het naar binnen gaan, moet de taxateur zich altijd legitimeren en het doel van het van binnen bekijken van de woning .

Bij de inpandige opname moet de taxateur 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 belanghebbenden 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;
- als foto's moeten worden gemaakt, geef aan waarom dit nodig is en hoe ze veilig worden verwerkt.

Bron 1:	Artikel 1 lid 1 Algemene wet op het binnentreden
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 januari 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BY9431 (geen dwang of bewijsuitsluiting bij inpandige taxatie)
Bron 3:	Instructie gebruik foto's in de WOZ



Vraag:	173
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

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

Het zorgvuldig opnemen van een woning om tot een WOZ-waarde te komen, draagt bij aan de kwaliteit van de gegevens. Het is belangrijk om de belanghebbende te informeren over het belang van het in pandig opnemen voor een correcte WOZ-waarde.

Zichtbaarheid van de taxateur kan bijdragen aan het vertrouwen in een zorgvuldige WOZ-waardebepaling.

Een belanghebbende kan een in pandige opname altijd weigeren. De gemeentetaxateur 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.

Ook bij in pandige opnames geldt het proportionaliteitsbeginsel. De gemeentetaxateur bekijkt of een specifiek voor deze woning opgesteld inlichtingenformulier kan volstaan om tot een correcte waardebepaling te komen. Wanneer de belanghebbende dit formulier weigert in te vullen, kan een voor bezwaar vatbare informatiebeschikking als bedoeld in artikel 52a lid 1 AWR worden genomen. Bij uitblijven van de gevraagde inlichtingen treedt omkering van de bewijslast op, zodra de informatiebeschikking onherroepelijk is.

Bron 1:	§ 2 Algemene wet op het binnentreden
Bron 2:	Artikel 52a AWR



Vraag:	174
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Moet vastgelegd worden dat de bewoner de toegang heeft geweigerd?

Ja. Bij een in pandige opname in het kader van een bezwaarprocedure 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 reden.



Vraag:	175
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Wat wordt bedoeld met een schriftelijke machtiging om binnen te treden?

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.

Bron 1:	Artikel 2 Algemene wet op het binnentreden
---------	--



Vraag:	176
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

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

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 1:	Artikel 25 lid 3 AWR
Bron 2:	Artikel 27e lid 1 AWR
Bron 3:	Artikel 52a AWR
Bron 4:	Gerechtshof Den Haag 15 juni 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1284 (heffingsambtenaar hoefde niet akkoord te gaan met voorwaarden voor in pandige opname)



Vraag:	177
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

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?

Ja. De gemeente moet de belanghebbende erop wijzen dat het weigeren van de toegang ertoe leidt dat de gemeente de waardebepaling dan zal moeten doen met de gegevens die er wel zijn. Ook kan de rechter vervolgens van belanghebbenden eisen dat die aannemelijk maakt dat de gemeente de waarde onjuist heeft vastgesteld.



Vraag:	178
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Welke afweging is aan de orde bij de vraag hoeveel en welke niet-woningen inpandig worden opgenomen?

Een algemeen uitgangspunt bij de uitvoering van de Wet WOZ is een zo groot mogelijke kwaliteit te bereiken terwijl inwoners en bedrijven daarbij zo weinig mogelijk administratief 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 en de bezwaarafhandeling worden panden betreden, wanneer dat nodig is om een goed beeld nodig is van de inpandige kwaliteit van het object of de mate waarin het object is onderhouden.

Bron 1:	Algemene wet op het binnentreden
---------	--



Vraag:	179
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

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

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

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ in samenhang met artikel 50 AWR
---------	--



Vraag:	180
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Moet de gemeente om de toegang in een niet-woning vragen?

Ja. Ongevraagd naar binnen gaan bij een niet-woning is niet behoorlijk.

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ in samenhang met artikel 50 AWR
---------	--



Vraag:	181
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.4 Betreden woningen en niet-woningen

Welke tijden gelden voor het betreden van een niet-woning?

Een niet-woning kan worden betreden tussen acht uur 's morgens en zes uur 's avonds en niet op zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen. In overleg met belanghebbende kan hiervan worden afgeweken.

Een bezoek kan eventueel wel ook op andere tijden plaatsvinden wanneer het pand op de voor het bezoek gestelde uren in gebruik is als dit belanghebbende beter uitkomt, bijvoorbeeld bij cafés en andere horecagelegenheden.

Bron 1:	Artikel 50 lid 2 en lid 3 AWR
---------	---



8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

Vraag:	182
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

Aan welke formaliteiten moet worden gedacht voordat de (externe) taxateur/medewerker in de gemeente WOZ-werkzaamheden gaat uitvoeren?

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

De heffingsambtenaar kan 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 de organisatie.

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

Daarnaast is het mogelijk dat het college ambtenaren aanwijst jegens wie de verplichtingen van belanghebbenden om gegevens en inlichtingen te verstrekken of toegang tot gebouwen te verlenen ook gelden.

Bron 1:	Artikel 30 lid 5 Wet WOZ in samenhang met artikel 56 AWR
---------	--



Vraag:	183
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

Op welke manier kunnen WOZ-medewerkers aantonen dat zij vakbekwaam zijn?

In de Waarderingsinstructie staan de vakbekwaamheidseisen alleen inhoudelijk beschreven. De Wet WOZ stelt de gemeenten uitdrukkelijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de waardebepaling en voor de uitvoering van de waardevaststelling en daarmee om voldoende vakbekwame medewerkers in te zetten om de verschillende soorten werkzaamheden uit te voeren.

Om te beoordelen of een taxateurs voldoen aan deze eisen, kan gekeken worden of zij ingeschreven zijn in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs (NRVT) met een inschrijving in de Kamer WOZ. Het NRVT stelt ook eisen aan de permanente educatie van taxateurs als ze eenmaal zijn ingeschreven.

Naast examens voor WOZ-taxateur woningen en WOZ-taxateur niet-woningen zijn er 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.

Voor alle kwalificaties moet de kandidaat zowel kennis als vaardigheden hebben aangetoond.

Bron 1:	Hoofdstuk 6 (Vakbekwaamheid), Waarderingsinstructie
Bron 2:	Website Waarderingskamer: Vakbekwaamheid



Vraag:	184
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

Geldt de geheimhoudingsverplichting ook voor de externe taxateur en medewerkers?

Ja. De geheimhoudingsverplichting geldt voor iedereen die door een bestuursorgaan wordt betrokken bij de uitvoering van een taak en daarbij de beschikking krijgt over informatie waarvan diegene het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden. Dit geldt voor eigen medewerkers als voor externe partijen bij de uitvoering van deze taak in volle breedte.

Bron 1:	Artikel 2:5 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	185
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

Is het wenselijk dat betrokken medewerkers ten overstaan van de gemeente verklaren dat zij het vertrouwelijke karakter van de gegevens en inlichtingen kent en zich zal houden aan de verplichting tot geheimhouding?

Ja. Het is wenselijk omdat de gemeente verantwoordelijk is de gegevens te beheren en de privacy te beschermen. Daarom wordt het zorgvuldig omgaan met informatie ook expliciet benoemd in de ambtseed voor ambtenaren.

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 waardebepaling Wet WOZ.

Bron 1:	Artikel 3 lid 7 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling WOZ
---------	---



Vraag:	186
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

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

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 1:	Artikel 9:2 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	187
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.5 Verplichtingen en bevoegdheden WOZ-medewerkers

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

Nee. Om belangenverstrengeling te voorkomen, moet het college erop toezien dat de taxateurs die tevens makelaar zijn, geen inlichtingen inwinnen namens de gemeente. Dit volgt rechtstreeks uit de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Bron 1:	Artikel 3 lid 7 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ
---------	---



Vraag:	188
Hoofdstuk:	12. Verplichtingen en bevoegdheden bij informatieverstrekking
Paragraaf:	12.7 Optreden taxateur of andere betrokken medewerkers

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?

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 1:	Artikel 9:1 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	189
Hoofdstuk:	12. Verplichtingen en bevoegdheden bij informatieverstrekking
Paragraaf:	12.7 Optreden taxateur of andere betrokken medewerkers

Moet de gemeente klachten over gedragingen van een taxateur/betrokken medewerker behandelen?

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 9:2 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.

De klacht wordt altijd ingediend bij het bestuursorgaan waarvoor de medewerker werkzaam is. Als dat een samenwerkingsverband is, dan kan de klacht daar worden ingediend.

Voor de gecertificeerde taxateurs geldt daarnaast tuchtrecht bij het NRVt. Een klacht kan niet gaan over de WOZ-waarde maar uitsluitend over gedragingen van de taxateur.

Bron 1	Artikel 9:2 Awb
Bron 2	Webpagina Klachten en tuchtrecht NRVt



8.6 AVG en de Wet WOZ

Vraag:	190
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.6 AVG en de Wet WOZ

Wat is de verhouding tussen de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op het verwerken van (persoons)gegevens in het kader van de WOZ-uitvoering?

De AVG is van toepassing als het gaat om de verwerking van persoonsgegevens. In het kader van de WOZ-waardebepaling en waardevaststelling wordt door gemeenten een grote hoeveelheid gegevens gebruikt. WOZ-waarden en adressen van woningen zijn persoonsgegevens. Gegevens die ten grondslag liggen aan de WOZ-waarde, zoals (object)kenmerken van de woning zelf, zijn dat niet.

Artikel 6 van de AVG schrijft voor dat voor het verwerken van persoonsgegevens een grondslag vereist is. De Wet WOZ biedt de wettelijke basis voor de gegevensverwerking. Daarmee is in het algemeen sprake van een verwerkingsgrondslag als bedoeld in artikel 6 lid 1 onderdeel e AVG. Ook als er een wettelijke grondslag is voor de verwerking van gegevens, gelden belangrijke privacy-beginselen zoals doelbinding, vertrouwelijkheid en integriteit.

De gezagsverhouding tussen inwoners en de overheid staat op gespannen voet met de grondslag 'toestemming' uit artikel 6 lid 1 onder a AVG. Dit is enkel aan de orde als het gaat om bijvoorbeeld het gebruik van een e-mailadres om contact te nemen over een vraag, en niet om het verzamelen van gegevens die nodig zijn voor de waardebepaling en -vaststelling.

Bron 1:	Artikel 6 lid 1 onder e van de AVG
Bron 2:	Raad van State 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:247 (objectkenmerken zijn geen persoonsgegevens)
Bron 3:	Raad van State 20 juli 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2053 (objectkenmerken zijn geen persoonsgegevens)



Vraag:	191
Hoofdstuk:	8. Informatie-inwinning en privacy
Paragraaf:	8.6 AVG en de Wet WOZ

Hoe moet worden omgegaan met informatie-inwinning via foto's?

Foto's die worden gebruikt in het kader van de waardebeoordeling, met name foto's die door belanghebbenden zelf worden aangeleverd, kunnen privacygevoelige informatie bevatten. Voor informatie-inwinning (ook via foto's) geldt een aantal basisbeginselen, zoals:

- zorgvuldigheid;
- informatieveiligheid; en
- dataminimalisatie.

De Waarderingskamer heeft een "Instructie gebruik foto's in de WOZ" uitgevaardigd die gemeenten in acht moeten nemen. Belangrijk daarin is dat het aanleveren van foto's door de belanghebbenden niet verplicht is. Als gegevens nodig zijn, moet belanghebbende ook andere wijze mogelijk zijn om die gegevens te verstrekken. Het verstrekken van inlichtingen over de woning is wel verplicht

De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) acht het ontvangen van informatie over woningkenmerken via foto's in het kader van de WOZ-waardering in principe mogelijk. Wanneer inwoners de mogelijkheid wordt geboden om via foto's informatie te verstrekken over de objectkenmerken, dient een "data protection impact assessment" (DPIA) te worden opgesteld. Dat is een instrument om vooraf de privacy risico's van een gegevensverwerking in kaart te brengen, zodat de organisatie maatregelen kan nemen om deze risico's te verkleinen. Iedere gemeente of uitvoeringsorganisatie die de foto's opvraagt, moet deze DPIA uitvoeren. De VNG heeft een model-DPIA opgesteld.

Bron 1:	Instructie gebruik foto's in de WOZ
Bron 2:	Model-DPIA VNG voor foto's in de WOZ
Bron 3:	Raad van State 16 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3130 (verwerking van foto's)



9 Start WOZ-bezwaarprocedure

9.1 Laagdrempelig contact

Vraag:	192
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

Bij welk bestuursorgaan moet een belanghebbende een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking indienen?

Bij de heffingsambtenaar. Dit is de ambtenaar die is belast met de heffing van gemeentelijke belastingen. 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.

Op de WOZ-beschikking staat vermeld aan wie het bezwaarschrift gericht moet worden, op welk adres en op welke wijze digitaal bezwaar kan worden gemaakt (bijvoorbeeld via een inlog met DigiD).

De bezwaarfase is bedoeld om het bestuursorgaan de gelegenheid te bieden een fout eenvoudig te herstellen en geeft belanghebbenden de mogelijkheid om een fout op laagdrempelige wijze kenbaar te maken. Ondanks de wel eens gehoorde stelling dat ‘de slager in bezwaar het eigen vlees keurt’, is deze laagdrempelige procedure een bewuste keuze van de wetgever.

De mogelijkheid om een formeel bezwaar in te dienen bij de heffingsambtenaar wordt gezien als een laagdrempelige manier om als belanghebbende om een heroverweging van de vastgestelde WOZ-waarde te vragen. Toch is het feit dat veel gemeenten en samenwerkingsverbanden ook de mogelijkheid bieden aan belanghebbenden om geheel informeel om informatie of een heroverweging van de WOZ-waarde te vragen een betekenisvolle uitbreiding op laagdrempelige rechtsbescherming.

Bron 1:	Artikel 6:4 lid 1 Awb in samenhang met artikel 22 lid 1 Wet WOZ
---------	---



Vraag:	193
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

Kan de belanghebbende ook mondeling of telefonisch bezwaar maken?

Veel gemeenten bieden belanghebbenden de mogelijkheid om langs informele weg hun bezwaren 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. Gemeenten zijn bevoegd om naar aanleiding van informeel contact de WOZ-waarde ambtshalve te verlagen.

Nadat mondeling informeel bezwaar is gemaakt, kan alsnog formeel schriftelijk bezwaar worden gemaakt. Ook als het de gemeente niet lukt om de informele bezwaren tijdig telefonisch te beantwoorden, kunnen deze informele bezwaren worden aangemerkt als formeel bezwaar.

Een formeel bezwaarschrift moet schriftelijk worden ingediend. Schriftelijk kan ook digitaal zijn, via daartoe opengestelde elektronisch weg zoals een webformulier of een gemeenteportal. De Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer (WMBEV) schrijft voor dat de gemeente uiterlijk per 1 januari 2026 ten minste één elektronische weg openstelt. Digitaal bezwaar maken is een recht van inwoners, maar geen plicht.

Bron 1:	Hoge Raad 7 juli 2023, ECLI:NL:HR:2023:1056 (verlaging na informeel contact)
Bron 2:	Rechtbank Overijssel 30 september 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:5069



Vraag:	194
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

Kan de belanghebbende een bezwaarschrift mondeling intrekken?

De hoofdregel is dat een schriftelijk ingediend bezwaar schriftelijk wordt ingetrokken. Een schriftelijke intrekking moet uitdrukkelijk en ondubbelzinnig plaatsvinden. Dit is mogelijk per e-mail. Een mondelinge intrekking van het bezwaar is enkel mogelijk tijdens de hoorzitting.

Als het bezwaarschrift tijdens een hoorzitting mondeling wordt ingetrokken, wordt in het verslag van de hoorzitting schriftelijk vastgelegd dat het bezwaar wordt ingetrokken. Als de hoorzitting tegelijkertijd met een in pandige opname plaatsvindt, is mondelinge intrekking ook mogelijk en krijgt iemand daarvan een schriftelijke bevestiging.

Het verdient aanbeveling het verslag van de hoorzitting of schriftelijke bevestiging van de intrekking van het bezwaar te laten ondertekenen door de indiener van het bezwaarschrift. Nadat iemand tijdens een in pandige opname aangeeft het bezwaar te willen intrekken, kan aan de belanghebbende een formulier worden uitgereikt waarmee het bezwaar schriftelijk kan worden ingetrokken. Een alternatief is om belanghebbende een formulier te laten tekenen waarmee het bezwaar wordt ingetrokken.

Bron 1:	Artikel 6:21 Awb
Bron 2:	Centrale Raad van Beroep 29 juli 2016, ECLI:NL:CRVB:2016:2891 (mondelinge intrekking kan alleen tijdens hoorzitting)
Bron 3:	Hof Arnhem-Leeuwarden 18 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:7358 (uitdrukkelijke en ondubbelzinnige intrekking WOZ-bezwaar per e-mail)



Vraag:	195
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

Staat bezwaar open tegen het WOZ-taxatieverslag?

Nee. Het taxatieverslag is geen voor bezwaar vatbaar besluit. Het taxatieverslag is de onderbouwing en de motivering van de WOZ-waarde. Alleen tegen de WOZ-beschikking zelf staat bezwaar open.

Als een belanghebbende (binnen de bezwaartermijn) aangeeft het niet eens te zijn met het taxatieverslag, moet dit worden aangemerkt als bezwaar tegen WOZ-beschikking.

Ook is geen bezwaar mogelijk tegen het niet op verzoek verstrekken van een taxatieverslag.

Bron 1:	Hoge Raad 25 november 2016, ECLI:NL:HR:2016:2667 (geen bezwaar tegen taxatieverslag)
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 10 september 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2483 (geen dwangsom bij verzoek om taxatieverslag)



Vraag:	196
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

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

Een bezwaar tegen een van de onderdelen moet worden gelezen als een bezwaar tegen de eindwaarde. 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 1:	Hoge Raad 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU8592 (taxatieopbouw is slechts een hulpmiddel)
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 31 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1246 (taxatieopbouw is slechts een hulpmiddel)



Vraag:	197
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.1 Laagdrempelig contact

Hoe moet worden omgegaan met een bezwaarschrift tegen een te lage WOZ-waarde?

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.

Het niet door de belanghebbende aangeven of de waarde te hoog of te laag is, leidt niet tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaar. De eisen aan de motivering van een WOZ-bezwaar zijn laag. De motivering 'Ik ben het niet eens met deze WOZ-waarde' is voldoende.

Bron 1:	Artikel 29 Wet WOZ
Bron 2:	Kamerstukken II 33 462, nr. 3, MvT bij de Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet WOZ
Bron 3:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (procedure voor hogere waarde)
Bron 4:	Hoge Raad 27 oktober 2023, ECLI:NL:HR:2023:1493 (voldoende gemotiveerd bezwaar)



9.2 Ontvangstbevestiging

Vraag:	198
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.2 Ontvangstbevestiging

Moet de gemeente de belanghebbende een ontvangstbevestiging sturen nadat het bezwaarschrift bij de gemeente is binnengekomen?

Ja. Het is zorgvuldig om deze op korte termijn te versturen, bijvoorbeeld binnen twee weken, tenzij binnen die korte termijn direct uitspraak wordt gedaan. Een ontvangstbevestiging is belangrijk om te weten dat een bericht bij de gemeente is aangekomen. Het uitblijven van de ontvangstbevestiging is een aanwijzing dat het bestuursorgaan het bericht niet heeft ontvangen.

Ook bij een langs elektronische weg ingediend bezwaar, wordt de ontvangst van het bezwaar ook elektronisch bevestigd. Bij uitblijven van een ontvangstbevestiging weet iemand dat er iets is misgegaan en diegene het bericht nogmaals moet verzenden of een andere manier van verzenden moet kiezen.

Geen ontvangstbevestiging is nodig als de verzender en het bestuursorgaan gebruikmaken van hetzelfde systeem van gegevensverwerking, zoals een Berichtenbox, en de verzender daar kan zien dat het bericht voor het bestuursorgaan beschikbaar is. Ook hoeft geen ontvangstbevestiging te worden verzonden als de afzender geen elektronisch adres heeft opgegeven waarop hij te bereiken is. De gemeente moet daar wel naar vragen in het bezwaarformulier.

Bron 1:	Artikel 6:14 Awb (ontvangstbevestiging)
Bron 2:	Artikel 2:17 Awb (digitale ontvangstbevestiging)



Vraag:	199
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.2 Ontvangstbevestiging

Aan welke eisen moet de ontvangstbevestiging voldoen?

De wet geeft geen voorschriften. Het is zorgvuldig wanneer de gemeente in de ontvangstbevestiging aangeeft ernaar te streven om binnen <...> weken uitspraak te doen en daarbij uit te leggen dat in de WOZ een langere afhandeltermijnen geldt dan in het algemeen bestuursrecht. Door voorlichting te geven over het verdere verloop van de procedure en de termijn, kunnen vragen worden voorkomen.

In geval van een belanghebbende met 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.

Samen met de ontvangstbevestiging kan direct de door de belanghebbende verzochte informatie worden meegezonden, net zoals de uitnodiging voor de hoorzitting als daarom is verzocht. Sinds de Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer (WMBEV) op 1 januari 2026 inwerking trad, schrijft de Algemene wet bestuursrecht een verplichte ontvangstbevestiging voor van ieder elektronisch bericht aan de overheid. Hierdoor zijn mensen er zeker van dat de verzending is gelukt en heeft men hiervan een bewijs. Als een webformulier is gebruikt voor een bezwaar, heeft de indiener volgens de WMBEV recht op een afschrift van ingevoerde gegevens zodat men kan nagaan wat men heeft ingevuld.

Bron 1:	Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer (WMBEV), Staatsblad 2023, 183.
Bron 2:	Artikel 2:17 Awb (digitale ontvangstbevestiging)



Vraag:	200
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.2 Ontvangstbevestiging

Wat is de doorzendplicht?

De doorzendplicht verplicht een bestuursorgaan waarbij een bezwaarschrift wordt ingediend terwijl dat bij een ander orgaan thuishoort, dit bezwaarschrift zo spoedig mogelijk door te zenden naar het bestuursorgaan dat daarop moet beslissen en laat dit aan de indiener weten.

De doorzendplicht geldt alleen als een bezwaarschrift is ingediend bij een onbevoegd bestuursorgaan. Medewerkers zijn geen bestuursorgaan in de zin van de Awb.

Bron 1:	Artikel 2:3 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 28 december 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2775 (geen doorzendplicht voor individuele ambtenaren)



9.3 Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen

Vraag:	201
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.3 Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen

Kan een ander dan de belanghebbende bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?

Ja. Mits diegene gemachtigd is om namens die belanghebbende bezwaar te maken. Iedere belanghebbende kan zich richting een bestuursorgaan door een gemachtigde laten vertegenwoordigen. Het bestuursorgaan en de rechter kunnen een recente machtiging verlangen.

Bron 1:	Artikel 2:1 lid 1 en lid 2 Awb
Bron 2:	Artikel 6:17 Awb
Bron 3:	Hof Arnhem-Leeuwarden 14 januari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:154 (recente volmacht vereist)
Bron 4:	Hof Den Haag 6 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:413 (recente volmacht vereist)



Vraag:	202
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.3 Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen

Kan de gemeente van de indiener van een bezwaarschrift die aangeeft als gemachtigde op te treden, verlangen dat diegene een schriftelijke machtiging overlegt?

Ja. Wanneer de gemeente eraan twijfelt of de belanghebbende de persoon gemachtigd heeft, kan van deze persoon een schriftelijke machtiging worden verlangd.

De omstandigheid dat een persoon eerder als vertegenwoordiger van een belanghebbende is opgetreden, staat er niet aan in de weg dat het bestuursorgaan vraagt om een actueel bewijs van de vertegenwoordigingsbevoegdheid.

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 1:	Artikel 2:1 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:1514 (machtiging niet juist ondertekend)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 24 september 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2670 (doorlopende machtiging volstaat niet)
Bron 4:	Hof Arnhem-Leeuwarden 14 januari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:154 (recente volmacht vereist)
Bron 5:	Gerechtshof Den Haag 16 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:413 (recente machtiging vereist)



Vraag:	203
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.3 Machtiging om een bezwaarschrift in te dienen

Wat als een machtiging ontbreekt?

Als een machtiging ontbreekt, moet de gemeente eerst iemand de mogelijkheid bieden dit verzuim te herstellen. Ook moet de verzuimherstelbrief wijzen op de mogelijkheid dat het bezwaar niet-ontvankelijk kan worden verklaard. Zonder die waarschuwing kan dit vormverzuim niet leiden tot niet-ontvankelijkheid.

Onder bijzondere omstandigheden brengt het zorgvuldigheidsbeginsel mee dat belanghebbende een tweede hersteltermijn voor de machtiging moet krijgen, bijvoorbeeld als wel een machtiging is afgegeven maar niet door de juiste personen is ondertekend.

Als de machtiging desondanks uitblijft, is het bezwaar niet-ontvankelijk en wordt de uitspraak aan de belanghebbende toegezonden.

Bron 1:	Artikel 6:5 Awb
Bron 2:	Artikel 6:6 Awb
Bron 3:	Hoge Raad 24 november 2023, ECLI:NL:HR:2023:1625 (onjuist adres verzuimherstelbrief)
Bron 4:	Hoge Raad 18 oktober 2019, ECLI:NL:HR:2019:1614 (waarschuwing vereist)
Bron 5:	Hof 's-Hertogenbosch 12 december 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:4475 (waarschuwing vereist)
Bron 6:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:1514 (tweede hersteltermijn voor machtiging)
Bron 7:	Gerechtshof Amsterdam 24 september 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2670 (doorlopende machtiging volstaat niet)
Bron 8:	Gerechtshof Den Haag 16 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:413 (recente machtiging vereist)
Bron 9:	Rb. Limburg 18 april 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:3661 (doormachtiging is geen voorzetting van de procedure)
Bron 10:	Gerechtshof Den Haag 3 april 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:563 (gerede twijfel vertegenwoordigingsbevoegdheid)
Bron 11:	PHR 23 mei 2025, ECLI:NL:PHR:2025:578 (conclusie over geen herstelkans bij valse machtiging)



9.4 Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen

Vraag:	204
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.4 Derden die een bezwaarschrift kunnen indienen

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

Ja. In artikel 26a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (Awr) staat dat ook bezwaar kan worden gemaakt “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”. Dit is bijvoorbeeld de partner van degene tot wie de WOZ-beschikking is gericht. De mede-eigenaar van het WOZ-object kan zelf bezwaar maken tegen die beschikking ook als diegene recht heeft op een eigen WOZ-beschikking.

Bron 1:	Artikel 26a AWR
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 20 september 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:8259 (bezwaar partner)
Bron 3:	Hoge Raad 19 juni 2015, ECLI:NL:HR:2015:1668 (bezwaar tegen beschikking partner én recht op medebelanghebbende beschikking)
Bron 4:	Artikel 28 AWR



9.5 Termijn indienen bezwaarschrift

Vraag:	205
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.5 Termijn indienen bezwaarschrift

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

Aanvang bezwaartermijn

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

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 A: dagtekening van de beschikking op maandag betekent dat de termijn op dinsdag begint. Omdat een week zeven dagen heeft, eindigt de termijn dus op een maandag.

Voorbeeld B: dagtekening van de beschikking op maandag, verzending op woensdag, dan begint de termijn op donderdag. Dit komt doordat de termijn pas begint te lopen nadat het besluit is bekendgemaakt.

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 (zie artikel 6:10 Awb).

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 aanvang van de termijn 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 aanvang van de termijn 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 het bezwaar tijdig per post is 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.

Bron 1:	Artikel 6:7 Awb
Bron 2:	Algemene termijnenwet



Vraag:	206
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.5 Termijn indienen bezwaarschrift

Hoe kan de gemeente beoordelen of een bezwaarschrift tijdig is ingediend?

Digitaal

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

Bij een storing kan een indieningstermijn worden verlengd of is de termijnoverschrijding verschoonbaar (artikel 2:21 Awb). Het bestuursorgaan heeft bij een storing de bevoegdheid om de termijn te verlengen waarbinnen het formele bericht moet zijn verzonden vanwege de verminderde elektronische bereikbaarheid. De termijn wordt in ieder geval verlengd met de tijd dat sprake was van een storing.

Per 2026 wordt een termijnoverschrijding de verzender niet kwalijk genomen wanneer er sprake was van een storing, als het bestuursorgaan de nieuwe indieningstermijn niet of niet voldoende duidelijk heeft gecommuniceerd (artikel 6:11 Awb). Van de verzender mag worden verwacht dat het formele bericht zo spoedig mogelijk, dus binnen enkele dagen, wordt ingediend, nadat het bestuursorgaan weer via de elektronische weg bereikbaar is geworden (artikel 2:21 Awb). Bij langere termijnen niet handelen, is het verzuim wel aan de bezwaarmaker toe te rekenen. In dat geval is sprake van een niet-verschoonbare termijnoverschrijding.

Uit de Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer (WMBEV) volgt dat de bewijslast rond de ontvangst en de verzending met een Berichtenbox bij het bestuursorgaan berust. Bezwaarmakers hebben dan ook recht op een afschrift van de loggegevens. Dit versterkt hun positie bij een eventueel conflict over de vraag of een bericht wel of niet verstuurd is. Het gaat hierbij dus om de datum van de bekendmaking van de WOZ-beschikking, die de start van de bezwaartermijn markeert.

Per post

Bij een bezwaar per post, kan de gemeente 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 aanbeveling om de belanghebbende het voordeel van de twijfel te geven. Bepalingen over tijdigheid van bezwaar- en beroep zijn dwingend van aard maar niet van openbare orde. Dat betekent dat enerzijds dat in de bezwaarfase dezelfde termijnen voor iedereen gelden en rechtsgelijkheid en rechtszekerheid waarborgen, maar dat anderzijds rechters niet langer ambtshalve de termijnen in de voorafgaande bezwaarfase toetsen. Dat betekent dat een rechter zich niet meer uit zichzelf buigt over de vraag of het bezwaar tijdig was.

Hoewel deze omgang door rechters geen vrijbrief is voor gemeenten om naar eigen goeddunken een te laat bezwaar alsnog in behandeling te nemen, kan in de gevallen waar iemand wel tijdig mondeling heeft aangegeven bezwaar te willen maken maar het de gemeente niet lukt om binnen de bezwaartermijn antwoord te geven, de gemeente een eventueel daaropvolgend schriftelijk bezwaar als tijdig aanmerken om zo het informele traject zo goed mogelijk te laten verlopen zonder verlies van rechten op een formeel bezwaarprocedure.

Bron 1:	Artikel 22j AWR en Artikel 2:17, 6:7, 6:8, 6:9 en 6:10 Awb
Bron 2:	Artikel 1 Algemene termijnenwet
Bron 3:	Hoge Raad 17 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7649 (poststempel en einde beroepstermijn)
Bron 4:	Hoge Raad 3 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF3797 (poststempel en einde beroepstermijn)
Bron 5:	Hoge Raad 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP2138 (uitgangspunt bij leesbaar poststempel)
Bron 6:	Hoge Raad 14 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BT7470 (ontbreken poststempel)
Bron 7:	Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer (WMBEV), Staatsblad 2023, 183, inwerkingtreding op 1 januari 2026
Bron 8:	Centrale Raad van Beroep 9 juli 2021 ECLI:NL:CRVB:2021:1500 (rechter toets tijdigheid bezwaar niet meer ambtshalve)
Bron 9:	Rechtbank Overijssel 30 september 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:5069 (omzetten informeel naar formeel bezwaar mogelijk)
Bron 10:	Rechtbank Zeeland-West-Brabant 31 juli 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:4978 (deugdelijke gemeentelijke verzendadministratie vereist voor aantonen termijnoverschrijding)
Bron 11:	Rechtbank Rotterdam 30 september 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:11437 (tijdig beroep als heffingsambtenaar niet kan aantonen wanneer de uitspraak is verzonden)



9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

Vraag:	207
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

Wat wordt bedoeld met "verschoonbaar verzuim"?

Een te laat ingediend bezwaar is niet-ontvankelijk, tenzij het de indiener niet kan worden verweten dat iemand te laat is (in verzuim is). Dit verzuim is verschoonbaar wanneer het de belanghebbende niet kan worden aangerekend dat het bezwaarschrift te laat is ingediend. De indiener van het bezwaar krijgt de gelegenheid redenen aan te dragen voor de indiening buiten de termijn. In de gevallen dat een belanghebbende aannemelijk maakt dat de fout diegene niet kan worden aangerekend, wordt gesproken over een verschoonbaar verzuim en wordt het bezwaar alsnog in behandeling genomen.

Bron 1:	Artikel 6:11 Awb
Bron 2:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 30 januari 2024, ECLI:NL:CBB:2024:31 , ECLI:NL:CBB:2024:32 , ECLI:NL:CBB:2024:33 en ECLI:NL:CBB:2024:34 (verruiming verschoonbaarheid)
Bron 3:	Hoge Raad 5 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:515 (versoepeling verschoonbaarheid bij persoonlijke omstandigheden)



Vraag:	208
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

Wanneer is sprake van een verschoonbaar verzuim in het geval dat de belanghebbende het bezwaarschrift buiten de termijn heeft ingediend?

Verschoonbaar verzuim betekent dat het door de vingers wordt gezien dat het bezwaar te laat is, omdat daar een goede reden voor is, waarna het bezwaar toch in behandeling wordt genomen.

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 waarom men niet tijdig bezwaar kon instellen, 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.

Of “redelijkerwijs niet geoordeeld kan worden dat de indiener in verzuim is”, verschilt per geval. Als belanghebbende al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs mocht worden verwacht, wordt het bezwaar behandeld. Hiertoe moet de vraag beantwoord worden of de belanghebbende niet tijdig van rechtsmiddelen gebruik heeft kunnen maken door bijzondere omstandigheden die diegene persoonlijk treffen.

De rechtspraak laat een verruiming zien van de redenen voor verschoonbaarheid ten opzichte van de eerdere strengere lijn. Bij de beoordeling moet een “op het individuele geval gerichte, contextuele benadering” worden toegepast. Bijzondere omstandigheden om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten, kunnen persoonlijke omstandigheden zijn, zoals psychisch onvermogen, ernstige ziekte of ongeval van de indiener of ziekte of overlijden van diens naasten. Dat geldt ook voor bijzondere externe omstandigheden, zoals een natuurramp, een besmettelijke dierziekte op het bedrijf of een brand in een woning of bedrijfspand.

Als de belanghebbende door een ernstig ongeval enige tijd is uitgeschakeld of wanneer diens geestestoestand dusdanig is, dat iemand niet in staat kan worden geacht diens belangen voldoende te behartigen, zal sprake zijn van verschoonbare termijnoverschrijding. Ook een ziekte die zich geopenbaard heeft tegen het einde van de



bezwaartermijn, kan grond opleveren om een te laat verzonden bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren.

Het bezwaarschrift moet vervolgens wel zo spoedig mogelijk worden ingediend. De indiener heeft een termijn van zes weken vanaf het moment dat de omstandigheid die het tijdig instellen van bezwaar verhinderde, zich niet langer voordoet.

Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de overschrijding van de termijn het gevolg is van een onjuiste vermelding op de WOZ-beschikking 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 omdat het zonder goede reden te laat is ingediend, moet de gemeente het bezwaarschrift inhoudelijk beoordelen op de juistheid van de kenmerken en de WOZ-waarde ambtshalve verminderen als de waarde meer dan 20% te hoog blijkt.

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem 15 mei 2012, ECLI:NL:GHARN:2012:BW7248 (buitenland)
Bron 2:	Hoge Raad 2 april 2005, ECLI:NL:HR:2004:AO6955 (ondeugdelijke voorlichting over bezwaarmogelijkheid)
Bron 3:	Hoge Raad 28 april 2006, ECLI:NL:HR:2006:AW4062 (nieuwe wetgeving)
Bron 4:	Hoge Raad 11 juni 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP1368 (later ontdekte betonrot)
Bron 5:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 6 augustus 2010 ECLI:NL:GHSHE:2010:BP1925 (gedetineerd)
Bron 6:	Gerechtshof Arnhem 30 augustus 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BS1145 (verblijf buitenland)
Bron 7:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 30 januari 2024, ECLI:NL:CBB:2024:31 , ECLI:NL:CBB:2024:32 , ECLI:NL:CBB:2024:33 en ECLI:NL:CBB:2024:34 (verruiming verschoonbaarheid)
Bron 8:	Hoge Raad 5 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:515 (versoepeling verschoonbaarheid bij persoonlijke omstandigheden)



Vraag:	209
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

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?

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

Als een WOZ-beschikking niet op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt, vangt de bezwaartermijn pas aan op de dag waarop de belanghebbende de beschikking onder ogen kreeg dan wel op de dag waarop de beschikking of een kopie daarvan na doorzending of herhaalde toezending door de belanghebbende is ontvangen op een actueel adres.

Als hier een geschil over is, is het aan het bestuursorgaan om de verzending te bewijzen door aannemelijk te maken aan welk postvervoerbedrijf het poststuk is aangeboden. De bewijslast van de verzending houdt in dat de heffingsambtenaar aannemelijk moet maken dat, en op welke datum, het poststuk is verzonden.

Bron 1:	Hoge Raad 19 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:59 (bewijs van verzending bestuursorgaan)
Bron 2:	Hoge Raad 24 november 2023, ECLI:NL:HR:2023:1625 (onjuiste adressering herstelbrief)
Bron 3:	Hoge Raad 15 april 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3985 (doorgegeven adreswijziging en tijdigheid bezwaar)



Vraag:	210
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

Wat moet de gemeente in de uitspraak vermelden als de termijnoverschrijding verschoonbaar is?

De uitspraak kan als volgt worden geformuleerd:

“Een bezwaar moet binnen zes weken worden ingediend. Uw bezwaar was te laat maar u heeft daarvoor een goede reden gegeven, namelijk [ABC]. Daarom neem ik het bezwaar toch in behandeling.”

Bron 1:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 30 januari 2024, ECLI:NL:CBB:2024:34 (verruiming verschoonbaarheid)
Bron 2:	Hoge Raad 5 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:515 (versoepeling verschoonbaarheid bij persoonlijke omstandigheden)



Vraag:	211
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

Wat moet de gemeente doen als het bezwaar na het verstrijken van de termijn is ingediend, maar wel gebleken is dat de waarde 20% of meer te hoog is vastgesteld.

De gemeente beoordeelt eerst of het te laat maken van het bezwaar verschoonbaar is. Wanneer dit niet het geval verklaart de gemeente het bezwaarschrift niet-ontvankelijk. De waarde wordt in dit geval wel ambtshalve verminderd. De uitspraak kan dan luiden:

“Een bezwaar moet binnen zes weken worden ingediend. Uw bezwaar was te laat. U heeft ook onvoldoende redenen gegeven waarom het bezwaar te laat was en het toch in behandeling moet worden genomen. Daarom neem ik het bezwaar niet in behandeling. Ik verklaar het bezwaar niet-ontvankelijk omdat het te laat is.

Ondanks dat het bezwaar te laat is, heb ik wel gekeken naar de juistheid van de WOZ-waarde. Uit die controle blijkt dat de waarde meer dan 20% te hoog was. Het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ schrijft in zo’n geval voor dat de waarde toch wordt verminderd. De waarde wordt verlaagd naar <...> euro. Dit noemen we een ambtshalve vermindering van de WOZ-waarde.

U kunt binnen zes weken na de datum op deze uitspraak beroep instellen bij de rechtbank. De rechter zal de niet-ontvankelijkheid van het bezwaar beoordelen. Tegen de ambtshalve vermindering kan geen beroep worden ingesteld.”



Vraag:	212
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.6 Buiten de termijn ingediende bezwaarschriften

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

De gemeente beoordeelt eerst of het te laat maken van het bezwaar verschoonbaar is. Wanneer dit niet het geval verklaart de gemeente het bezwaarschrift niet-ontvankelijk. 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 dat in de uitspraak dat het bezwaar niet-ontvankelijk is te vermelden.

“Een bezwaar moet binnen zes weken worden ingediend. Uw bezwaar was te laat. U heeft ook onvoldoende redenen gegeven waarom het bezwaar te laat was en het toch in behandeling moet worden genomen. Daarom neem ik het bezwaar niet in behandeling. Ik verklaar het bezwaar niet-ontvankelijk omdat het te laat is.

Ondanks dat het bezwaar te laat is, heb ik wel gekeken naar de juistheid van de WOZ-waarde. Uit die controle blijkt niet dat de waarde meer dan 20% te hoog was. Het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ schrijft voor dat de WOZ-waarde alleen ambtshalve, dus buiten de bezwaartermijn om, alleen wordt verminderd als blijkt dat deze minimaal 20% te hoog was vastgesteld. De WOZ-waarde verandert daarom niet.

Wel worden de kenmerken in de gemeentelijke administratie gecontroleerd, en waar nodig aangepast, zodat deze in de volgende WOZ-waardering correct wordt meegenomen.”

Bron 1:	Artikel 6:6 Awb
---------	---------------------------------



9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Vraag:	213
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Wat is een pro-forma bezwaarschrift?

In een pro-formabezwaarschrift geeft iemand aan dat bezwaar wordt gemaakt, maar dat de redenen voor het bezwaar pas later worden gegeven (het bezwaarschrift op een later moment motiveert).

Een pro-forma bezwaarschrift is daarmee 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.

Bron 1:	Artikel 6:6 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	214
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Hoe moet de gemeente een pro-forma bezwaarschrift behandelen?

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 waardebepaling in het geding is.

Een termijn van vier weken is over het algemeen een redelijke termijn. Het Besluit Fiscaal Bestuursrecht noemt bijvoorbeeld een termijn van vier weken en vervolgens twee extra weken na een herhaald verzoek.

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. Dat is noodzakelijk, omdat anders het bezwaar bij het uitblijven van een motivering niet niet-ontvankelijk mag worden verklaard. Wanneer er dan (ook na herhaald verzoek) 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. Een dergelijk bezwaarschrift moet dus wel inhoudelijk behandeld worden ook als geen aanvulling wordt ontvangen.

Bron 1:	Besluit Fiscaal Bestuursrecht , Staatscourant 2023, 31898
Bron 2:	Artikel 6:6 Awb
Bron 3:	Hoge Raad 18 oktober 2019, ECLI:NL:HR:2019:1614 (waarschuwen voor niet-ontvankelijkheid)



Vraag:	215
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

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

Ja. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft ruimte voor verlenging. Een verlenging twee weken is in de meeste gevallen redelijk, maar men kan rekening houden met hoe complex de materie is ten aanzien van de waardebepaling.



Vraag:	216
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Moet de gemeente de belanghebbende een herhaald verzoek sturen als de belanghebbende de motivering niet binnen de gestelde termijn heeft ingediend?

Ja. Hoewel dit niet bij wet is voorgeschreven, vereist de zorgvuldigheid dat.

Wanneer er (ook na rappel) geen motivering wordt gegeven, verklaart de gemeente het bezwaar niet-ontvankelijk. Dit kan alleen wanneer bij het verzoek om een (nadere) motivering ook gewaarschuwd is voor het mogelijk niet-ontvankelijk verklaren van het bezwaar. Wel wordt ook bij niet-ontvankelijk verklaren het bezwaar altijd (ambtshalve) beoordeeld.

Toch zal het niet-ontvankelijk verklaren van een WOZ-bezwaar niet snel aan de orde zijn omdat de eisen aan de motivering laag zijn. “Ik ben het niet eens met de WOZ-waarde” is volgens vaste rechtspraak een voldoende gemotiveerd bezwaar. Na afloop van de rappeltermijn, kan de gemeente het bezwaar in dat geval inhoudelijk afhandelen.

Bron 1:	Hoge Raad 29 september 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2907 (geen strenge motiveringseisen)
Bron 2:	Hoge Raad 27 oktober 2023, ECLI:NL:HR:2023:1493 (voldoende motivering)



Vraag:	217
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Moet een informeel mondeling bezwaar worden aangemerkt als pro forma bezwaar?

Een bezwaarschrift moet binnen zes weken schriftelijk worden ingediend en zijn voorzien van een motivering (de gronden voor het bezwaar). Een pro forma bezwaar is een bezwaarschrift waarin wordt aangegeven dat die gronden pas later worden aangevoerd.

Bij veel gemeenten is het ook al mogelijk om een bezwaar mondeling kenbaar te maken maar niet ieder mondeling bezwaar kan in het eerste gesprek geheel worden beantwoord. Zo kan het voorkomen dat de termijn van zes weken om bezwaar te maken verloopt, terwijl de belanghebbende nog geen inhoudelijke reactie heeft gekregen op het mondeling kenbaar gemaakte bezwaar.

Het is dan mogelijk om het mondelinge bezwaar voorwaardelijk als formeel pro forma bezwaar aan te merken. Wij denken dat een dergelijke formeel juridische benadering van een informele procedure niet altijd nodig is.

Een andere praktische oplossing kan zijn om deze bezwaarmakers, waarvan een schriftelijk aantekening wordt gemaakt, dat zij tijdig mondeling bezwaar maakten, de kans te geven om alsnog formeel bezwaar te maken (dus schriftelijk aan te vullen) nadat het informele traject is afgerond – ook als dat buiten de bezwaartermijn is. Dit kan bijvoorbeeld na de toezegging van de gemeente: “U kunt ons bellen over uw bezwaar. Mochten wij u in dat gesprek niet direct kunnen antwoorden, maar pas na het einde van de termijn, dan kunt u dan nog schriftelijk bezwaar maken.” Inwoners zijn gebaat bij (digitale) bevestiging van hun verzoek om informeel contact zodat zij niet in onzekerheid verkeren over of het “informele bezwaar” goed is ontvangen.

Deze inwonergegerichte werkwijze is mogelijk omdat bepalingen over tijdigheid van bezwaarschriften weliswaar dwingend van aard zijn, maar niet langer van openbare orde. Dat betekent dat een rechter zich niet meer uit zichzelf buigt over de vraag of het bezwaar tijdig was. Concreet houdt dit in als een gemeente een “te laat bezwaar” ten gunste van de inwoner toch in behandeling neemt, dit de gemeente niet door de rechter wordt tegengeworpen.



Door in deze specifieke gevallen een later ingediend schriftelijk bezwaar toch in behandeling te nemen, kan het informele traject zo goed mogelijk verlopen zonder verlies van rechten op een formeel bezwaarprocedure. Gezien de voordelen van het informele contact voor zowel gemeenten als inwoners, verdient deze praktische werkwijze aanbeveling.

Bron 1:	Centrale Raad van Beroep 9 juli 2021 ECLI:NL:CRVB:2021:1500 (rechter toets tijdigheid bezwaar niet meer ambtshalve)
Bron 2:	Rechtbank Overijssel 30 september 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:5069 (omzetten informeel naar formeel bezwaar is mogelijk)



Vraag:	218
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Geldt de 20%-drempel voor ambtshalve vermindering ook binnen de bezwaartermijn?

Nee. De drempel van 20% zoals opgenomen in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ, geldt pas als de beschikking onherroepelijk vaststaat.

Bron 1:	Artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
---------	--



Vraag:	219
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.7 Motiveringseis voor bezwaarschriften

Hoe moet de gemeente omgaan met een bezwaarschrift waarin alleen is opgenomen dat iemand het niet eens is met de waarde?

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. Belanghebbenden worden op die manier in de gelegenheid worden gesteld hun visie te motiveren en de gemeente kan van de gelegenheid gebruik maken om de vastgestelde waarde toe te lichten.

Bron 1:	Hoge Raad 29 september 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2907
---------	---



9.8 Bezwaarfase overslaan

Vraag:	220
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.8 Bezwaarfase overslaan

Kan de belanghebbende rechtstreeks beroep instellen tegen de WOZ-beschikking?

De hoofdregel van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is dat eerst bezwaar wordt gemaakt. Voor de WOZ-beschikking/het 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 het inhoudelijk gemotiveerde bezwaarschrift de heffingsambtenaar te verzoeken in te stemmen met een rechtstreeks beroep.

Bron 1:	Artikel 7:1a Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	221
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.8 Bezwaarfase overslaan

Wanneer kan de gemeente instemmen met een verzoek om rechtstreeks beroep in te stellen?

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.

Bron 1:	Artikel 7:1a Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	222
Hoofdstuk:	9. Start WOZ-bezwaarprocedure
Paragraaf:	9.8 Bezwaarfase overslaan

Wat moet de gemeente doen wanneer men instemt met het verzoek om rechtstreeks beroep?

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 laat het doorzenden aan de rechtbank aan de belanghebbende weten.

Wanneer de gemeente besluit niet in te stemmen met het verzoek, dan laat de gemeente dit aan de belanghebbende weten en behandelt het bezwaarschrift op de gebruikelijke wijze.

Bron 1:	Artikel 7:1a lid 5 en lid 6 Awb
---------	---



10 Behandeling WOZ-bezwaren

10.1 Bezoeken van het object in de bezwaarfase

Vraag:	223
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.1 Bezoeken van het object in de bezwaarfase

Is in de bezwaarfase een opname ter plaatse of een inpandige opname nodig?

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, kan een opname van het object nodig zijn. Soms kan een belanghebbende ook volstaan met foto's van de gebreken.

Als de belanghebbende in het 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 inpandige opname van het object of van de vermelde andere objecten 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. Daartegenover staat dat een inwoner een inpandige opname van de woning kan weigeren als diegene daar bezwaar tegen heeft. Die vrijheid kan wel tot gevolg hebben dat de gemeente de grieven over de binnenzijde van de woning niet overneemt.

Wanneer in het bezwaarschrift argumenten worden aangevoerd over bijvoorbeeld de waardestijging ten opzichte van de vorige waardepeildatum, dan is een opname ter plaatse niet altijd nodig. Een dergelijk bezwaar kan de gemeente afhandelen op basis van de aanwezige (markt)informatie. Wel kan toelichting op de gebruikte onderbouwing en verklaring van de onderlinge verschillen een bijdrage leveren aan de acceptatie van de vastgestelde WOZ-waarde.

Bron 1:	Rb. Oost-Brabant 6 november 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:5222 (omkering bewijslast bij weigering inpandige opname)
---------	--



Bron 2:	Rb. Overijssel 10 september 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:5498 (omkering bewijslast weigering inpandige opname)
---------	--



Vraag:	224
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.1 Bezoeken van het object in de bezwaarfase

Moet de heffingsambtenaar akkoord gaan met de voorwaarden die belanghebbende stelt aan een inpandige opname?

Nee. De heffingsambtenaar hoeft niet akkoord te gaan met door een belanghebbende gestelde voorwaarden voor een inpandige opname, zoals de eis dat de opname alleen gedaan mag worden door een externe taxateur die niet in dienst is van de gemeente. Als er daardoor geen informatie beschikbaar komt over de inpandige toestand van de woning, komt dat voor rekening van de belanghebbende. Als de gestelde voorwaarden redelijk zijn kan hieraan uiteraard wel tegemoetgekomen worden, zoals verzoeken om de opname te doen op een bepaald tijdstip of op een moment dat de partner aanwezig kan zijn.

Overigens mag een belanghebbende altijd de toegang tot de woning weigeren. Ook dan geldt dat het “ontbreken” van bepaalde gegevens bij de gemeente voor rekening van de belanghebbende komt.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 15 juni 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1284 (belanghebbende kan geen voorwaarden stellen aan inpandige opname)
---------	---



10.2 De belanghebbende horen

Vraag:	225
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Wat is de bedoeling van het horen?

Het horen heeft verschillende functies. Het is een moment waarop belanghebbenden mondeling hun standpunten kunnen toelichten. De gemeente kan hierop reageren en uitleggen hoe tot deze waarde is gekomen. Ook biedt het horen de mogelijkheid om informatie te vergaren.

Het is daarnaast om te komen tot een oplossing van het geschil of tot begrip voor het genomen besluit. Het horen heeft daarmee een legitimerende functie. Door het horen kunnen inwoners het gevoel krijgen dat, ongeacht de uitkomst, rekening is gehouden met hun standpunten.

Het horen kan gebeuren door een hoorzitting bijvoorbeeld op het gemeentehuis, maar ook door een gesprek tijdens een in pandige opname of een informeel telefonisch contact.



Vraag:	226
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Hoe komt een afspraak tot een hoorzitting tot stand?

De gemeente kan een datum en tijdstip voor een hoorzitting melden aan de belanghebbende of de gemachtigde. Dit kan direct in de ontvangstbevestiging van het bezwaar. Door meerdere mogelijke concrete data, inclusief tijdstip en locatie te noemen, wordt iemand voldoende in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord.

Voor het tijdig en zorgvuldig bekend maken van de uitnodiging voor de hoorzitting ligt de bewijslast bij de gemeente. Als een e-mailadres bekend is en door gemachtigde wordt gebruikt om te communiceren met de gemeente, dan mag de gemeente de uitnodigingen daarheen sturen.

Bijzondere aandacht verdient het plannen van een hoorzitting, wanneer een professionele partij de gemeente in gebreke heeft gesteld met betrekking tot de snelheid van het doen van een uitspraak maar vervolgens aangeeft dat men niet binnen de termijn van twee weken kan komen voor de hoorzitting. In deze situatie is er geen recht op vergoeding van een dwangsom.

Bron 1:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 7 augustus 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2525 (concrete uitnodiging nodig)
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 2 februari 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:640 (voldoende in de gelegenheid gesteld)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 7 september 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8435 (bewijslast bij gemeente)
Bron 4:	Hoge Raad 19 oktober 2018, ECLI:NL:HR:2018:1967 (uitnodiging per e-mail)
Bron 5:	Gerechtshof Amsterdam 18 augustus 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2801 (geen dwangsom bij geen beschikbaarheid)



Vraag:	227
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Moet een gemeente de belanghebbende die bezwaar maakt altijd horen?

Nee. Horen is in belastingzaken 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 vijf gevallen waarbij dit kan:

- het bezwaar is kennelijk niet-ontvankelijk;
- het bezwaar is kennelijk ongegrond;
- de belanghebbende heeft verklaard geen gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord;
- de belanghebbende verklaart niet binnen een door het bestuursorgaan gestelde redelijke termijn gebruik te willen maken van het recht te worden gehoord;
- 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 een grond zijn om de uitspraak te vernietigen en terug te verwijzen naar de gemeente om de belanghebbende alsnog te horen.

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 1:	Artikel 25 lid 1 AWR
Bron 2:	Artikel 7:3 Awb
Bron 3:	Artikel 8:72 lid 4 Awb
Bron 4:	Hoge Raad 18 april 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF7495 (afwegingen als ten onrechte niet is gehoord)
Bron 5:	Gerechtshof 's-Gravenhage 28 april 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BI4874 (verzoek om reactie is een verzoek om te worden gehoord)
Bron 6:	Hoge Raad 29 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:114 (belanghebbende benadeeld in geval van niet horen bij verschil over de feiten)



Vraag:	228
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Moet een gemeente andere belanghebbenden die een beschikking hebben ontvangen, betrekken in de procedure?

Uit de Beleidslijn bij tegengestelde belangen in WOZ-zaken van de Waarderingskamer volgt dat andere belanghebbenden onder voorwaarden in de bezwaarprocedure betrokken moeten worden. Dit is het geval bij voorgenomen wijziging van de waarde waardoor een andere belanghebbende rechtstreeks in diens belang kan worden geraakt, en indien verwacht wordt dat die ander een tegengesteld belang heeft bij de uitkomst. Dat kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een geschil over de waarde van een sociale of middenhuur-woning of in ervenkwesties.

Bron 1:	Hoge Raad 13 september 2019, ECLI:NL:HR:2019:1315 (verhuurder sociale huurwoning kan deelnemen in cassatie)
Bron 2:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:468 (verhuurder betrekken bij beroep huurder)
Bron 3:	Website Waarderingskamer: Beleidslijn tegengesteld belang



Vraag:	229
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Wie kan de belanghebbende horen?

De heffingsambtenaar kan een medewerker machtigen om te horen. Uitgangspunt is dat degene die de hoorzitting doet, niet het besluit zelf in mandaat heeft genomen. De heffingsambtenaar kan dus wel altijd zelf horen.

Het verdient wel aanbeveling om degene die de waardebepaling of de hertaxatie heeft beoordeeld, zoals een taxateur, 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 waardebepaling en de vergelijking met andere onroerende zaken. Ook kan men direct bespreken of de door de belanghebbende aangedragen argumenten mogelijk kunnen leiden tot een herziene vaststelling van de waarde. Een informele insteek van het hoorgesprek kan bijdragen aan de acceptatie van de (mogelijk herziene) waarde.

Bron 1:	Artikel 7:5 Awb
Bron 2:	Artikel 25 lid 2 AWR



Vraag:	230
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Kan een WOZ-medewerker bij een bezoek aan de indiener van een bezwaarschrift voor een opname ter plaatse de belanghebbende ook formeel horen?

Ja. De betrokken medewerker die de in pandige opname doet, kan de belanghebbende ter plaatse ook horen als de belanghebbende daarmee instemt.

Bij het bezoek kan aan belanghebbenden worden gevraagd of men ermee instemt dat tijdens het bezoek ook een hoorzitting plaatsvindt. Dit moet concreet en helder aan de orde worden gesteld, waarbij na instemming ook wordt meegedeeld dat het verslag van de hoorzitting wordt toegestuurd.

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 geen verplichting om de hoorzitting tegelijkertijd met de in pandige opname te laten plaatsvinden.

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

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 september 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:7134 (geen toestemming voor horen in woning)
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 6 februari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:1138 (in pandige taxatie en hoorzitting hoeft niet gelijktijdig)



Vraag:	231
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

De belanghebbende verklaart mondeling tijdens de inpandige opname het bezwaarschrift te willen intrekken. Kan dit?

Ja. Een bezwaar kan mondeling worden ingetrokken tijdens het horen. Als tijdens een inpandige opname de belanghebbende gelegenheid krijgt om bezwaren en standpunten mondeling toe te lichten, kan dit kwalificeren als horen.

Een schriftelijke vastlegging van de intrekking kan door het hoorzittingsverslag waarin staat dat belanghebbende het bezwaar intrekt, te laten ondertekenen of via het ondertekenen van een afzonderlijk intrekkingformulier. Het kan doelmatig zijn als de medewerker een intrekkingformulier bij zich heeft om de belanghebbende de mogelijkheid te bieden een schriftelijke intrekkingverklaring direct tijdens de inpandige opname te ondertekenen, nadat men heeft aangegeven dat de uitleg van de betrokken medewerker voldoende is en de procedure niet wenst voort te zetten.

Bron 1:	Artikel 6:21 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	232
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Kan de hoorzitting telefonisch of per videoverbinding plaatsvinden?

Ja. Telefonisch horen kan plaatsvinden als de gemeente en de belanghebbende allebei vinden dat deze wijze van horen volstaat.

Een verzoek om telefonisch te worden gehoord, kan (alleen) worden afgewezen als het horen op deze wijze gelet op de omstandigheden van het geval niet voldoende zorgvuldig zou kunnen geschieden. Het altijd afwijzen van telefonisch horen door de gemeente en het daarbij geen betekenis toekennen aan de belangen van de belanghebbende (bijvoorbeeld het niet hoeven maken van reiskosten), is niet toegestaan. De gemeente zal moeten motiveren waarom van telefonisch horen is afgezien.

De gemeente kan ook het initiatief nemen voor het telefonisch horen. In dat telefoongesprek kan aan belanghebbenden worden gevraagd of men 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 Algemene wet bestuursrecht (Awb) aan het horen worden gesteld, indien de belanghebbende uitsluitend de gelegenheid wordt geboden telefonisch te worden gehoord.

Bron 1:	Artikel 7:2 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 14 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2306



Vraag:	233
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Kan een hoorzitting schriftelijk plaatsvinden?

Nee. Formeel gezien bestaat een schriftelijke hoorzitting niet.

In tijden van grote aantallen bezwaren van gemachtigden, werken sommige gemeenten vanuit praktische overwegingen mee aan het verzoek van deze gemachtigden om schriftelijk te horen. Toch is dit schriftelijk horen in het bestuursrecht formeel niet mogelijk aangezien de kern van de hoorzitting de mondelinge toelichting is. Het schriftelijk horen is eigenlijk een aanvulling op het bezwaar. Anders dan voor het horen kan voor het geven van een aanvulling op het bezwaar geen afzonderlijke proceskostenvergoeding worden toegekend.

Schriftelijk horen is daarmee een “contradictio in terminis”.

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 13 maart 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:1843
Bron 2:	Rechtbank Oost-Brabant 19 augustus 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:3739



Vraag:	234
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Moet er van het horen een verslag worden gemaakt?

Ja. Aan de plicht tot verslaglegging kan wel op verschillende wijzen vorm worden gegeven. In plaats van een afzonderlijk verslag kan ook in de beslissing op het bezwaar worden beschreven wat er tijdens de hoorzitting is besproken.

Het verslag moet (kort) de naar voren gebrachte onderwerpen en de standpunten van de belanghebbende weergeven. In het verslag kan worden volstaan met een beknopte, zakelijke vermelding van wat er tijdens de hoorzitting is besproken. Het hoorzittingsverslag behoeft niet een woordelijke weergave in te houden van al hetgeen tijdens de hoorzitting is gezegd.

Tussen belanghebbende en gemeente kunnen nadere afspraken worden gemaakt over de vorm en de verslaglegging van de hoorzitting. Als de gemeente beeld- of geluidsopnames maakt, dan geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) want stemgeluid en beeld is een persoonsgegeven. Dit vereist diverse extra waarborgen, zoals toestemming vooraf en dataminimalisatie, bijvoorbeeld door de opname te verwijderen zodra het verslag op papier staat.

Bron 1:	Artikel 7:7 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 30 juni 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1878



Vraag:	235
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Moet de gemeente aan de belanghebbende een verslag sturen van het horen?

Het is niet wettelijk verplicht om het verslag van het horen toe te sturen aan belanghebbende. Het maken van een verslag is wel verplicht.

In het verkeer tussen de gemeente en de belanghebbenden is het wel zorgvuldig om het verslag ook toe te sturen aan belanghebbende. Het verslag kan worden meegestuurd met de uitspraak op het bezwaarschrift of kan in de uitspraak worden opgenomen.

Kortom, het toesturen van het verslag moet niet, maar mag wel en is ook wenselijk.

Bron 1:	Gerechtshof Amsterdam 30 juni 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1878
---------	---



Vraag:	236
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Wat gebeurt er met een eventuele reactie van de belanghebbende op het verslag?

Een eventuele reactie van belanghebbende wordt in het dossier gevoegd. Het verslag hoeft niet te worden aangepast, maar de reactie kan wel worden meegenomen in de uitspraak op bezwaar.



Vraag:	237
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Hoe vaak moet de belanghebbende of gemachtigde in de gelegenheid worden gesteld te worden gehoord?

De belanghebbende, of de gemachtigde daarvan, moet voldoende gelegenheid worden geboden om te verschijnen op een hoorzitting. Hoe vaak dit is, kan verschillen per partij: gaat het om professionele gemachtigde of een individuele inwoner. Over het algemeen is een gemachtigde met twee uitnodigingen, met daarin meerdere opties, “voldoende in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord”. Eén uitnodiging met één tijdstip is dat meestal niet.

Uitgangspunt is dat het aan de gemeente is om naar eigen inzicht tijd en plaats van het hoorgesprek te bepalen. Een hoorgesprek wordt niet alleen gehouden op een plaats en tijdstip die de belanghebbende en diens gemachtigde uitkomen. Wel zal telkens rekening moeten worden gehouden met de redelijke belangen van zowel de betrokkene als het bestuursorgaan.

Als de gemeente een hoorzitting heeft gepland, zal het een redelijk verzoek van de belanghebbende om uitstel van dat gesprek als regel moeten inwilligen. De gemeente wijst zo’n verzoek alleen af als zwaarder wegende bij de behandeling van de zaak betrokken belangen aan zo’n uitstel in de weg staan.

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 professionele vertegenwoordigers mag eerder worden verwacht dat men in de gelegenheid is om naar de hoorzitting te komen, dan van belanghebbenden die zelf bezwaar maken.

Als ondanks meerdere pogingen, de hoorzitting niet heeft plaatsgevonden, wordt het verloop van het komen tot een afspraak vermeld in de uitspraak op bezwaar.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 3 april 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:760 (schending hoorplicht)
---------	--



Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 24 maart 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:723 (geen schending hoorplicht)
Bron 3:	Hoge Raad 9 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1597 (keuze plaats hoorzitting is begrensd door beginselen van behoorlijk bestuur)
Bron 4:	Hoge Raad 25 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1739 (belangenafweging bij uitnodiging tijd en plaats hoorzitting)
Bron 5:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 7 augustus 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2525 (concrete uitnodiging nodig)
Bron 6:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 2 februari 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:640 (voldoende in de gelegenheid gesteld)



Vraag:	238
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.2 De belanghebbende horen

Kan een belanghebbende voorwaarden stellen aan het houden van een hoorzitting?

Nee. Het is niet aan de belanghebbende om voorwaarden te stellen waaraan moet zijn voldaan voordat diegene kan worden uitgenodigd voor een hoorgesprek als de afhandeling van bezwaren teveel zou worden vertraagd. Als de gestelde voorwaarden redelijk zijn, kan hieraan uiteraard wel worden tegemoetgekomen.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 25 januari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:74
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 27 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1946



10.3 Compromis sluiten in de bezwaarfase

Vraag:	239
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.3 Compromis sluiten in de bezwaarfase

Is het mogelijk om een compromis te sluiten in de bezwaarfase?

Een compromis is een wederzijdse inhoudelijke afspraak (vaak over de waarde) tussen de heffingsambtenaar en de belanghebbende. Aan die afspraak kunnen beide partijen worden gehouden.

Het sluiten van een compromis in de bezwaarfase is mogelijk zolang de overeengekomen WOZ-waarde in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Wet WOZ (zorgvuldigheid, waardering op marktwaarde).

Een compromis kan vergezeld gaan met een intrekking van een ingediend bezwaarschrift, maar dit is niet noodzakelijk. Dit volgt uit de partijautonomie waarbij een partij een procedure te allen tijde kan intrekken.

Het heeft niet de voorkeur om particuliere belanghebbenden een bezwaar te laten intrekken omdat dit hun rechtsmiddelen kan inperken. Het kan bijvoorbeeld wel dat de betrokken taxateur tijdens de afhandeling tijdens een bezoek aan een woning van de belanghebbende een andere WOZ-waarde voorstelt. Wanneer dit voorstel wordt geaccepteerd als compromis zal dit de vastgestelde WOZ-waarde worden.

Bij grootzakelijkgerechtigden of incurante objecten, gebeurt het sluiten van een compromis vaker, bijvoorbeeld in de vorm van een vaststellingsovereenkomst.

Bron 1:	-
---------	---



10.4 Collectief ingediende bezwaarschriften

Vraag:	240
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.4 Collectief ingediende bezwaarschriften

In het kader van de WOZ wordt wel gesproken over collectief ingediende bezwaarschriften. Wat wordt daaronder verstaan?

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.



Vraag:	241
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.4 Collectief ingediende bezwaarschriften

Kunnen de belanghebbenden bij een collectieve actie volstaan met één bezwaarschrift?

Alle belanghebbenden moeten voor hun woning afzonderlijk bezwaar 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.

Als er één brief wordt ingediend, moet deze ondertekend zijn door elk van de belanghebbenden. Deze brief wordt als bezwaar voor elk WOZ-object waarop het betrekking heeft afzonderlijk geregistreerd en er worden dus evenzoveel afzonderlijke objecten onder bezwaar geregistreerd.

Als een partij is gemachtigd, kan die namens alle belanghebbenden bezwaar indienen maar ook dan zijn het formeel afzonderlijke bezwaarschriften per WOZ-object, waarop afzonderlijk uitspraak moet worden gedaan.

Bron 1:	Artikel 6:5 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	242
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.4 Collectief ingediende bezwaarschriften

Hoe kan de gemeente collectief ingediende bezwaarschriften praktisch afhandelen?

De gemeente dient voor elke belanghebbende die bezwaar heeft gemaakt, individueel uitspraak te doen. Deze individuele uitspraken kunnen niet (met toepassing van artikel 25 lid 4 AWR) in één geschrift vervat worden. Dit kan alleen als het dezelfde belanghebbende betreft, bijvoorbeeld over verschillende jaren. Voor verschillende belanghebbenden kan niet één uitspraak worden gedaan, ook niet wanneer ze dezelfde gemachtigde hebben ingeschakeld.

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 – als de zaken zich daarvoor lenen – (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.

Bron 1:	Artikel 25 lid 4 AWR
---------	--------------------------------------



Vraag:	243
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.4 Collectief ingediende bezwaarschriften

Zijn "samenhangende zaken" hetzelfde als collectief ingediende bezwaren?

Nee. Samenhangende zaken zijn door een of meer belanghebbenden gemaakte bezwaren of ingestelde beroepen, waarin rechtsbijstand wordt verleend door dezelfde persoon en van wie de werkzaamheden in elk van de zaken nagenoeg identiek kunnen zijn. Deze zaken kunnen door het bestuursorgaan of de bestuursrechter gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig worden behandeld.

Het begrip samenhangende zaken is vooral van belang om te bepalen wat een redelijke tegemoetkoming is in de kosten voor de procedure.

Bron 1:	Besluit proceskosten bestuursrecht
---------	--



10.5 Betekenis van het gelijkheidsbeginsel

Vraag:	244
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.5 Betekenis van het gelijkheidsbeginsel

In het bezwaarschrift wordt gesteld dat sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel. Wanneer kan daar sprake van zijn?

Schending van het gelijkheidsbeginsel kan aan de orde zijn als één of meer belanghebbenden worden bevoordeeld of begunstigd ten opzichte van andere belanghebbenden. Van schending van het gelijkheidsbeginsel kan sprake zijn als:

- 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 waarbij de meerderheid van nagenoeg identieke gevallen een lagere waarde heeft.

Anders dan de meerderheidsregel, zal begunstigend beleid of het oogmerk van begunstiging niet snel aan de orde zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ.

Een natuurterrein dat wordt beheerd door een natuurbeschermingsorganisatie, wordt bijvoorbeeld niet gezien als een “gelijk geval” als het eigen terrein bij een woning, waardoor de vrijstelling voor natuurterreinen niet van toepassing is op tuinen.

Bron 1:	Hoge Raad 28 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:66
---------	--



Vraag:	245
Hoofdstuk:	10. Behandeling WOZ-bezwaarschriften
Paragraaf:	10.5 Betekenis van het gelijkheidsbeginsel

Wat is het beoordelingskader als de belanghebbende een beroep op de meerderheidsregel doet?

De meerderheidsregel is de uitwerking van het gelijkheidsbeginsel in de WOZ. De regel houdt in dat als een meerderheid van nagenoeg identieke gevallen een lagere waarde heeft, de waarde van het betreffende object daarmee in lijn moet worden gebracht.

Voor toepassing van de meerderheidsregel moet een vergelijking worden gemaakt met objecten die bijna identiek zijn. Dat wil zeggen dat de onderlinge verschillen verwaarloosbaar zijn. Dit wordt vrij strikt geïnterpreteerd. Verschillen met buurpanden zijn bijvoorbeeld niet verwaarloosbaar als het gaat om woningen van verschillende types, uitstraling, ligging, omvang perceel of de bijgebouwen. Een beroep op de meerderheidsregel slaagt in zo'n geval niet.

Ook moet het gaan om de meerderheid van de gevallen. Een beroep op de meerderheidsregel moet worden ondersteund met de stelling dat minstens twee met de woning vergelijkbare objecten lager zijn gewaardeerd. De heffingsambtenaar kan daarbij andere nagenoeg identiek woningen tegenin brengen.

Bron 1:	Hoge Raad 8 juli 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8942
Bron 2:	Hoge Raad 6 oktober 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY9489
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 23 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1979



11 Uitspraak op bezwaar

11.1 Algemeen

Vraag:	246
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

Wie is bevoegd om uitspraak te doen op een bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking?

In de procedure van bezwaar wordt een beschikking heroverwogen door het orgaan dat bevoegd is om de beschikkingen te nemen.

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.

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 1:	Artikel 30 Wet WOZ en Artikel 7:10 Awb
Bron 2:	Artikel 231 Gemeentewet
Bron 3:	Artikel 232 Gemeentewet
Bron 4:	Hoge Raad 30 januari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AI0753



Vraag:	247
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

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?

Nee. De aangewezen heffingsambtenaar heeft zelf de bevoegdheid om uitspraak te doen. Deze bevoegdheid kan de heffingsambtenaar mandateren, maar dit mag niet aan dezelfde persoon aan wie de bevoegdheid voor het nemen van die WOZ-beschikking is gemandateerd. De heffingsambtenaar kan bevoegdheid wel mandateren aan een andere ongeschikte.

Bron 1:	Artikel 10:3 lid 3 Awb
---------	--



Vraag:	248
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

Kan een ander in opdracht van de heffingsambtenaar de uitspraak op bezwaar ondertekenen?

Ja, als daartoe een ondertekeningsmandaat 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 ondertekeningsmandaat en een besluitmandaat.

Bij een ondertekeningsmandaat gaat het om de bevoegdheid besluiten van de heffingsambtenaar te ondertekenen. Bij een besluitmandaat gaat het om de bevoegdheid om ook het besluit te nemen en dus inhoudelijk vorm te geven.

Bron 1:	Hoge Raad 16 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BK0271
---------	--



Vraag:	249
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

De belanghebbende maakt bezwaar tegen zowel de WOZ-waarde als de OZB-aanslag. Hoe moet de gemeente hiermee omgaan?

Ook als een belanghebbende in afzonderlijke geschriften bezwaar zou maken, doet de gemeente in één geschrift uitspraak. Een bezwaarschrift tegen een OZB-aanslag wordt geacht mede te zijn gericht tegen die beschikking, tenzij uit het bezwaarschrift het tegendeel blijkt.

Een bezwaar tegen WOZ-waarde en de overige heffingen, moet in één uitspraak worden afgehandeld. Het opknippen van de uitspraak in twee delen zou de rechtspositie van de belanghebbende verslechteren.

Bron 1:	Artikel 30 lid 4 Wet WOZ
Bron 2:	Rechtbank Breda 24 januari 2006, ECLI:NL:RBBRE:2006:AV3399
Bron 3:	Hoge Raad 27 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:75
Bron 4:	Rb. Zeeland-West-Brabant 18 juni 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:3808 (onverdeelde uitspraak vereist)



Vraag:	250
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

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. Kan de gemeente dan in één geschrift uitspraak doen op de bezwaarschriften?

Ook in dit geval kan de gemeente de twee uitspraken in één geschrift samenvoegen. Afzonderlijke procedures kunnen op die manier zoveel mogelijk worden voorkomen.

Bron 1:	Artikel 30 lid 4 Wet WOZ
---------	--



Vraag:	251
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

De WOZ-beschikking en de OZB-aanslag zijn opgenomen op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. De belanghebbende maakt bezwaar omdat de "kassenvrijstelling" in de OZB niet is toegepast. Hoe moet de gemeente met dit bezwaar omgaan?

De "kassenvrijstelling" houdt in dat bij de heffing van de OZB de waarde van tuinbouwkassen buiten aanmerking blijft. Deze kassenvrijstelling geldt alleen voor de OZB en niet voor andere belastingen die gebruik maken van de WOZ-waarde. De "kassenvrijstelling" is daarom niet opgenomen in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. Bij de WOZ-waarde is dus terecht geen rekening gehouden met de vrijstelling. Hetzelfde kan zich voordoen bij de woondelenvrijstelling van artikel 220e Gemeentewet.

Als er geen twijfel is, merkt de gemeente het aan als een bezwaar gericht tegen de OZB-aanslag en doet uitsluitend uitspraak op het bezwaar tegen de OZB-aanslag. Als de gemeente aan het bezwaar tegemoetkomt, vermindert de heffingsmaatstaf OZB. De WOZ-waarde blijft onveranderd.

Toch zal in veel gevallen het bezwaar tegen de OZB-aanslag tevens tegen de WOZ-waarde zijn gericht en zal ook daarop uitspraak moeten worden gedaan. Bij twijfel kan bij belanghebbende worden nagegaan is het bezwaar mede is gericht tegen de beschikking.

Bron 1:	Artikel 220d Gemeentewet
Bron 2:	Artikel 220e Gemeentewet



Vraag:	252
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

Kan de gemeente meerdere bezwaren van dezelfde belanghebbende tegelijkertijd afhandelen in één uitspraak?

Ja. Dit betreft de situatie dat iemand meerdere WOZ-objecten heeft. De gemeente is niet verplicht om uitspraken voor één belanghebbende in één geschrift samen te voegen.

Het combineren van uitspraken in één geschrift is doelmatig bij eigenaren van een groot aantal objecten.

Bron 1:	Artikel 25 lid 4 AWR
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 14 september 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1910



Vraag:	253
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

Kan de gemeente bezwaren van meerdere belanghebbende tegelijkertijd afhandelen in één uitspraak?

Nee. Eén uitspraak kan geen 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.



Vraag:	254
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

De belanghebbende heeft in het bezwaarschrift aangegeven dat er een gemachtigde is. Moet de gemeente de uitspraak dan aan de gemachtigde of aan de belanghebbende sturen?

De gemeente stuurt de uitspraak in ieder geval aan de gemachtigde. Wel kan de gemeente een afschrift (kopie) sturen aan de belanghebbende.

Zeker in het geval dat sprake is van een proceskostenvergoeding is het zorgvuldig dat de belanghebbende op de hoogte is van de uitspraak en van het feit dat de uitbetaling van de proceskostenvergoeding op de rekening van belanghebbende zal plaatsvinden.

Bron 1:	Artikel 6:17 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	255
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.1 Algemeen

Kan aan een medewerker mandaat worden verleend om met de belanghebbende die bezwaar heeft gemaakt tot een akkoord te komen?

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 in het kader van de afhandeling van een bezwaar 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.

Op vergelijkbare wijze kan een medewerker in de informele fase, waarin dus nog geen bezwaar is ingediend, de toezegging doen dat de waarde ambtshalve verminderd wordt. De aanpassing van de waarde moet zo snel mogelijk schriftelijk worden bevestigd zodat de belanghebbende weet waar die aan toe is en niet de mogelijkheid wordt ontnomen bezwaar te maken (tegen de aangepaste waarde).



11.2 Uitspraaktermijn

Vraag:	256
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Binnen welke termijn moet de heffingsambtenaar uitspraak doen op een bezwaarschrift?

De heffingsambtenaar moet uitspraak hebben gedaan binnen het kalenderjaar dat het bezwaarschrift is ingediend.

Als het bezwaarschrift is ingediend in de laatste zes weken van het kalenderjaar geldt de hoofdregel van de Algemene wet bestuursrecht (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.

De gemeente heeft de mogelijkheid om de uitspraak te verdagen, dat wil zeggen eenmalig met zes weken uit te stellen. De belanghebbende moet tijdig, dus vóór het einde van het kalenderjaar, op de hoogte worden gesteld van de verdaging.

De belanghebbende moet ook vóór het einde van de termijn op de hoogte gesteld worden als de termijn voor het doen van de uitspraak is opgeschort in verband met de periode die de belanghebbende nodig heeft gehad voor het aanvullen van het (pro-forma) bezwaar of het herstellen van eventuele gebreken aan het bezwaarschrift.

Wel geldt ook WOZ-zaken de “redelijke termijn” om te beslissen op een bezwaar van een half jaar als beroep wordt ingesteld en de totale procedure langer dan twee jaar duurt. Deze redelijke termijn is van belang om te beoordelen of de belanghebbende recht heeft op een vergoeding voor immateriële schade in verband met het lang moet wachten op een beslissing op bezwaar/beroep.

Bron 1:	Artikel 30 lid 9 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 7:10 lid 1 Awb
Bron 3:	Hoge Raad 30 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3173 (redelijke termijn geldt ook voor WOZ)
Bron 4:	Hoge Raad 5 april 2019, ECLI:NL:HR:2019:494 (verdagingsmogelijkheid)
Bron 5:	Hoge Raad 11 juli 2025, ECLI:NL:HR:2025:1129 (geen immateriële schadevergoeding bij gering financieel belang en overschrijding minder dan 12 maanden)



Vraag:	257
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Wordt de termijn voor het doen van uitspraak opgeschort als de gemeente belanghebbende heeft verzocht om een pro-forma bezwaarschrift te motiveren?

Ja. De termijn voor het doen van uitspraak wordt opgeschort voor de termijn die de belanghebbende nodig heeft om te motiveren.

De opschortingstermijn 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 of de gestelde termijn ongebruikt is verlopen. Dit betekent dat de afhandeltermijn wordt verlengd met de duur van de opschorting.

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 gestelde termijn, gaat met ingang van de dag dat de termijn (ongebruikt) 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 herstellen van formele gebreken. Wanneer de gemeente gebruik maakt van deze opschorting, dan is het wel nodig dat de belanghebbende vóór het einde van de termijn op de hoogte wordt gesteld.

Bron 1:	Artikel 7:10 lid 2 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 5 april 2019, ECLI:NL:HR:2019:494 (verdaging termijn)



Vraag:	258
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Kan de gemeente de wettelijke termijn waarbinnen uitspraak gedaan moet worden, verdagen?

Ja. De gemeente kan de termijn waarbinnen uitspraak moet worden gedaan met zes weken verdagen.

Bron 1:	Artikel 7:10 lid 3 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 5 april 2019, ECLI:NL:HR:2019:494



Vraag:	259
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Is de gemeente verplicht om de belanghebbende mee te delen dat de termijn is opgeschort of verdaagd?

Ja. Van opschorting (verlenging termijn in verband met de tijd die belanghebbende nodig heeft gehad om bezwaarschrift aan te vullen of gebreken te herstellen) of van een verdaging (extra tijd die de gemeente nodig heeft voor de behandeling) moet de belanghebbende schriftelijk op de hoogte gebracht worden, voordat de beslistermijn afloopt. Wanneer de termijn verstreken is, kan deze niet meer worden verdaagd.

Bron 1:	Artikel 6:12 Awb
Bron 2:	Artikel 7:10 lid 5 Awb



Vraag:	260
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Het doen van uitspraak is met zes weken verdaagd. Kan de gemeente de termijn voor het doen van uitspraak nog verder uitstellen?

Ja. Verder uitstel is mogelijk wanneer de belanghebbende daarmee instemt. Het is verstandig om de afgesproken termijn goed vast te leggen.

Verder verdagen in samenspraak met een belanghebbende kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer men wacht op een uitspraak van de rechter over dezelfde onroerende zaak voor een eerder jaar of over een vergelijkbare casus.

Bron 1:	Artikel 7:10 lid 4 Awb
---------	--



Vraag:	261
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Wie is bevoegd om de termijn voor het doen van uitspraak te verdagen?

Alleen het bestuursorgaan dat bevoegd is uitspraak te doen, is bevoegd de termijn voor het doen van uitspraak te verdagen. Dit is dus voor de WOZ-bezwaren de heffingsambtenaar van de gemeente. De heffingsambtenaar kan deze bevoegdheid ook mandateren.



Vraag:	262
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

Wat is de consequentie als de gemeente niet binnen de wettelijke (opgeschorte en eventueel verdaagde) termijn uitspraak doet?

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, is de gemeente een dwangsom verschuldigd.

Daarnaast kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het niet tijdig beslissen op bezwaar, mits twee weken zijn verstreken na de dag waarop belanghebbende de gemeente schriftelijk heeft medegedeeld dat het in gebreke is.

Bron 1:	Artikel 4:17 Awb
Bron 2:	Artikel 6:12 Awb



Vraag:	263
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.2 Uitspraaktermijn

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?

Nee. Wanneer deze situatie zich voordoet, heeft het meestal de voorkeur de WOZ-beschikking voor het lopende jaar gewoon te nemen. Hiermee voorkomt de gemeente dat belanghebbenden geconfronteerd worden met meerdere belastingaanslagen tegelijk of in ieder geval meerdere belastingaanslagen kort na elkaar. Het pas later in een jaar bekend maken van de nieuwe WOZ-waarde en toesturen van het aanslagbiljet kan ook betekenen dat belanghebbenden niet meer van alle betaaltermijnen gebruik kunnen maken. Soms moet het bedrag zelfs in één keer betaald worden.



11.3 Inhoud uitspraak

Vraag:	264
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen, dat aan een gebruiker (huurder) 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?

Het uitgangspunt is dat iedereen die een WOZ-beschikking op naam heeft gehad, daartegen bezwaar kan maken. Een huurder van een sociale huurwoning of middenhuurwoning, kan belang hebben bij de WOZ-waarde omdat die onderdeel uitmaakt van de puntentelling voor de hoogte van de huur (zoals bepaald in het woningwaarderingstelsel).

Maar als een huurder bezwaar maakt, terwijl er geen enkel belang bestaat bij de WOZ-waarde, dan moet het bezwaar niet-ontvankelijk worden verklaard. Dit is het geval als de huurder door een wijziging van de WOZ-waarde op geen enkele manier in een gunstigere positie kan komen. Dan ontbreekt enig (proces)belang en is het bezwaar niet-ontvankelijk.

Een (proces)belang ontbreekt bijvoorbeeld als geen sprake is van een relatie van de WOZ-waarde met de (toegestane) huurprijs en iemand ook anderszins geen direct financieel gevolg ondervindt bij een wijziging van de WOZ-waarde. Er kunnen zich grensgevallen voordoen, denk aan een huurwoning in de vrije sector rondom de liberalisatiegrens waarbij een huurgeschil loopt over of deze woning terecht “geliberaliseerd” is. De gemeente moet hiermee zorgvuldig omgaan en bij twijfel over het belang, het bezwaar in behandeling nemen.

Belangrijk is dat het gaat hier om het procesbelang bij het maken van bezwaar. Deze belangentoets vindt dus pas plaats in de bezwaarfase, en bijvoorbeeld niet als een huurder om een WOZ-beschikking verzoekt. Overigens zal voor een huurder die enkel op zoek is naar de WOZ-waarde, een verwijzing naar het WOZ-waardeloket volstaan.

Bij de beoordeling of huurder (bewoner) recht heeft op een WOZ-beschikking, geldt enkel als voorwaarde: woonde diegene er op 1 januari. Dit is niet dezelfde toetsing van artikel 28 Wet WOZ (medebelanghebbendebeschikking). Bij de toetsing in het kader van



artikel 28 moet sprake zijn van een “belang op basis van een wettelijk voorschrift”. De huurders is immers geen medebelanghebbende van de eigenaar, maar zelf belanghebbende op basis van artikel 24 lid 3 onder b Wet WOZ.

Bron 1:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:467 (bezwaarmogelijkheid beschikking op naam)
Bron 2:	Hoge Raad 8 maart 2024, ECLI:NL:HR:2024:238 (niet-ontvankelijk bij ontbreken procesbelang)
Bron 3:	Hof Arnhem-Leeuwarden 23 september 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:5901 (ontbreken procesbelang huurder)
Bron:	Artikel 24 Wet WOZ



Vraag:	265
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Moet de gemeente een nieuwe WOZ-beschikking nemen na een uitspraak op bezwaar of beroep waarbij de waarde anders wordt vastgesteld?

Nee. In de uitspraak wordt de waarde verlaagd/verhoogd, en de OZB-aanslag zo nodig overeenkomstig verminderd.

Voor een eventuele andere belanghebbende bij hetzelfde WOZ-object die zelf geen bezwaarschrift heeft ingediend, wordt de waarde en de aanslag ambtshalve verminderd en de waarde herzien. Hiervoor gelden geen drempels. Ook deze andere belanghebbenden ontvangen geen "nieuwe" WOZ-beschikking/aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. De reden hiervoor is dat een object per tijdvak maar één waarde kan hebben.

Indien sprake is van een bezwaar of beroep voor een onroerende zaak waarbij mogelijk sprake is van een tegengesteld belang bij de verschillende belanghebbenden is het wenselijk dat beide belanghebbenden bij de procedure worden betrokken, zodat ook beide belanghebbenden een uitspraak krijgen waarin voor beiden ook dezelfde eventuele waardeverandering wordt geformaliseerd.

Bron 1:	Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken
---------	--



Vraag:	266
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Moet de gemeente in de uitspraak opnemen dat de belanghebbende (niet) is gehoord?

Het is zorgvuldig richting belanghebbende om in de uitspraak te vermelden dat er een hoorzitting is geweest. In de praktijk is het gebruikelijk om het verslag van de hoorzitting in de uitspraak op te nemen of bij te voegen.

Als de gemeente niet is tegemoetgekomen aan een verzoek van belanghebbende om te worden gehoord (bijvoorbeeld omdat het bezwaar kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond was), dan is het verplicht om dit gemotiveerd in de uitspraak te vermelden.

Als de belanghebbende niet is gehoord en ook geen verzoek heeft gedaan om gehoord te worden, dan hoeft dit niet in de uitspraak vermeld te worden.

Bron 1:	Artikel 7:2 Awb
Bron 2:	Artikel 7:3 Awb
Bron 3:	Artikel 7:12 Awb
Bron 4:	Gerechtshof Amsterdam 30 juni 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1878



Vraag:	267
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Moet de gemeente in de uitspraak afzonderlijk ingaan op de argumenten die de belanghebbende naar voren heeft gebracht?

Ja. Een uitspraak moet zijn voorzien van een zorgvuldige en begrijpelijke motivering. Die zorgvuldigheid brengt met zich mee dat de gemeente door de belanghebbende aangevoerde argumenten gemotiveerd moet weerleggen. Dit geldt ook voor de argumenten die in een hoorzitting naar voren zijn gebracht.

Het gaat erom dat uit de uitspraak op bezwaar duidelijk volgt op welke motivering deze is gestoeld en dat deze motivering de beslissing kan dragen. Voor een deugdelijke motivering is het niet altijd noodzakelijk dat de heffingsambtenaar expliciet ingaat op het waarde-effect van iedere afzonderlijke klacht.

Naast de juridische eisen aan de motivering is een begrijpelijke uitleg over waarom de WOZ-waarde is zoals die is, een belangrijke voorwaarde voor de acceptatie van de beslissing. Dit geldt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, bij een afwijzing van het bezwaar.

Bron 1:	Artikel 7:12 lid 1 Awb (deugdelijke motivering)
Bron 2:	Hoge Raad 19 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5545 (bewijslastverdeling)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 23 juni 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:4809 (schending motiveringsplicht)
Bron 4:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 september 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3286 (proceskostenvergoeding bij motiveringsgebrek)
Bron 5:	Gerechtshof Amsterdam 14 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2879 (geen schending motiveringsplicht)



Vraag:	268
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

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?

Nee. Het bezwaar maken kan niet in het nadeel van de belanghebbende werken. Alleen in het geval dat de belanghebbende zelf om een hogere waarde verzoekt, kan de waarde worden verhoogd. Vandaar dat in een procedure tegen een te hoge WOZ-waarde beoordeeld wordt of de WOZ-waarde “niet te hoog” is vastgesteld. Een beoordeling of de WOZ-waarde mogelijk te laag is, vindt niet plaats.

Een uitspraak die leidt tot een waardeverhoging bij een bepleite waardeverlaging kan alleen ontstaan in een situatie dat belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak een tegengesteld belang hebben en beide een procedure hebben gestart.



Vraag:	269
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Hoe ga je om met de situatie dat de ene belanghebbende in bezwaar de waarde omlaag wil en de andere belanghebbende omhoog?

Bij uitzonderling komt het voor 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 een wijziging van de WOZ-waarde krijgt in de andere richting dan waarom men in het bezwaar heeft verzocht. In de situatie dat de conclusie is dat de WOZ-waarde wordt verhoogd, zal de OZB-aanslag niet worden verhoogd.

Bij een dergelijk tegengesteld belang is het daarom belangrijk om de grieven van beide partijen in één procedure te behandelen en aan belanghebbende duidelijk te maken dat de gemeente dit doet. De Beleidslijn tegengesteld belang geeft aan op welke wijze meerdere belanghebbenden betrokken kunnen worden in één procedure, ook wanneer niet beide zelf bezwaar hebben gemaakt of beroep hebben aangetekend.

Bron 1:	Beleidslijn tegengesteld belang
Bron 2:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:468 (verhuurder is derde-belanghebbende)
Bron 3:	Hoge Raad 13 september 2019, ECLI:NL:HR:2019:1315 (derde-belanghebbende in cassatie)
Bron 4:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (verhoging waarde, geen naheffing 18a AWR)



Vraag:	270
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Een belanghebbende maakt nog een keer bezwaar nadat de gemeente uitspraak heeft gedaan op het bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking. Hoe moet de gemeente hiermee omgaan?

De gemeente moet dit tweede bezwaar formeel gezien aanmerken als beroepschrift en zo snel mogelijk doorsturen naar de rechtbank. In de praktijk is het zorgvuldig om eerst contact op te nemen met de belanghebbende om een beroepsprocedure te voorkomen.

Bron 1:	Artikel 6:15 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 14 februari 2020, ECLI:NL:HR:2020:267



Vraag:	271
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Moet elke reactie van een belanghebbende op de uitspraak op bezwaar als beroepschrift worden doorgestuurd naar de rechtbank?

Nee. Als de belanghebbende vraagt om de uitspraak op bezwaar te herzien, hoeft de gemeente de brief niet door te sturen. Uit de bewoordingen van de brief moet dan wel duidelijk blijken dat het niet de bedoeling van belanghebbende is om rechtsmiddelen aan te wenden.

De reactie mag echter niet inhoudelijk behandeld worden als een “tweede bezwaar” leidend tot een “tweede uitspraak”. Er is uitsluitend ruimte voor een nadere toelichting op de uitspraak of herstel van een kennelijke fout in de uitspraak.

Bron 1:	Hoge Raad 5 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ5557
---------	--



Vraag:	272
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Hoe kan de gemeente een foute uitspraak op een bezwaarschrift herstellen?

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 op die manier de vastgestelde waarde eventueel nog worden aangepast.

Bron 1:	Hoge Raad 8 december 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ3875
---------	---



Vraag:	273
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Hoe moet de gemeente omgaan met een bezwaar waarin de belanghebbende een hogere WOZ-waarde bepleit?

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 als belanghebbende daarom verzoekt.

Een uitspraak op bezwaar zal niet leiden tot een hogere WOZ-waarde wanneer belanghebbende verzoekt om een lagere waarde. Omgekeerd is dit ook het geval.

Bron 1:	Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken , TK 2012/13, 33462 nr. 3
Bron 2:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (verhoging waarde maar geen naheffing OZB op grond van artikel 18a AWR)



Vraag:	274
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Een belanghebbende brengt in het bezwaarschrift naar voren dat de gemeente is uitgegaan van onjuiste objectgegevens. Er zijn bijvoorbeeld te veel vierkante meters grond vermeld op het taxatieverslag. Dat blijkt inderdaad zo te zijn, maar de waarde is toch juist. Moet de waarde dan worden verlaagd?

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 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.



Vraag:	275
Hoofdstuk:	11. Uitspraak op bezwaar
Paragraaf:	11.3 Inhoud uitspraak

Een belanghebbende stuurt met het bezwaarschrift een taxatierapport van een makelaar mee. Hoeveel gewicht moet daaraan worden toegekend?

Een taxatierapport kan nuttig zijn als onderbouwing maar is niet in alle gevallen één op één bruikbaar voor de WOZ.

Voor de vraag hoeveel gewicht moet worden toegekend aan een taxatierapport van een makelaar dat in een bezwaarprocedure wordt overgelegd, is relevant met welk doel dit rapport is opgesteld en of het is opgesteld in overeenstemming met de waarderingsvoorschriften van artikel 17 lid 2 Wet WOZ. Belangrijk is dat dezelfde uitgangspunten, zoals het waardebegrip en waardepeildatum en toestandspeildatum, worden gebruikt.

Bron 1:	Hoge Raad 28 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE4721 (voorbijgaan aan taxatierapport)
Bron 2:	Hoge Raad 14 maart 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC6467 (vergelijksobjecten op taxatierapport)



12 Beroep, hoger beroep en cassatie

12.1 Algemeen

Vraag:	276
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Welk procesrecht geldt voor beroepsprocedures over de WOZ-beschikking?

Zowel de Algemene wet bestuursrecht (Awb) als de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) zijn van toepassing op beroepsprocedures over de WOZ-beschikking.

De Awb biedt de algemene regeling en in artikel 30 van de Wet WOZ zijn ook de bepalingen inzake beroep die zijn opgenomen in de AWR van overeenkomstige toepassing verklaard.

Op sommige punten bevat de AWR een afwijking van bepalingen in de Awb. Enkele verschillen zijn bijvoorbeeld het gesloten stelsel van rechtsmiddelen in de AWR, het beroep in cassatie en de niet-openbare rechtszitting. Verder biedt de AWR mogelijkheden voor het splitsen en voegen van beroepsprocedures.

Bron 1:	Artikel 30 Wet WOZ
---------	------------------------------------



Vraag:	277
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Zijn er richtlijnen die rechtbanken en de gerechtshoven hanteren voor de eisen die aan procedures worden gesteld?

Ja. Het Procesreglement bestuursrecht rechtbanken en de Procesregeling belastingkamers gerechtshoven 2025 bevatten onder andere richtlijnen voor de behandeling van bestuursrecht- en belastingzaken bij de rechtbanken en gerechtshoven. De procesregelingen worden gepubliceerd in de Staatscourant.

Bron 1:	Procesreglement bestuursrecht rechtbanken
Bron 2:	Procesregeling belastingkamers gerechtshoven 2025
Bron 3:	Procederen in het bestuursrecht (Rechtspraak)



Vraag:	278
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Hoe werkt de bewijslastverdeling in een beroepsprocedure over de WOZ-beschikking?

Op de gemeente rust de last de vastgestelde WOZ-waarde aannemelijk te maken. Dit betekent dat als de belanghebbende stelt dat de woning te hoog is gewaardeerd en de stelling motiveert op grond van bijvoorbeeld verschillen tussen de eigen woning en een vergelijkingsobject, dan rust op de gemeente de last aannemelijk te maken dat die verschillen er niet zijn, de verschillen geen invloed hebben op de waarde of dat met de verschillen voldoende rekening is gehouden en de door de gemeente vastgestelde waarde juist is.

Na afweging van alles wat de gemeente en de belanghebbende over en weer in het geding hebben aangevoerd, beoordeelt de rechter of de gemeente de vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt. De rechter betreft daarbij ook hetgeen de belanghebbende heeft aangevoerd.

Dat “aannemelijk maken” is overigens een lichte bewijsvorm. De rechter dient ervan overtuigd te worden dat het waarschijnlijk is dat de feiten juist zijn. Dat houdt in dat niet elke twijfel daarover uitgesloten hoeft te zijn. Het is geen volledig bewijs, maar een lichtere vorm van bewijs dan bijvoorbeeld “doen blijken”, waarbij feiten volledig moeten worden bewezen, oftewel overtuigend moeten worden aangetoond.

Indien de rechter oordeelt dat de gemeente de vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt, is het beroep voor wat betreft de vastgestelde waarde ongegrond. Heeft de gemeente de waarde niet aannemelijk gemaakt en de belanghebbende diens voorgestane waarde wél, dan volgt de rechter de belanghebbende.

Wanneer de rechter van mening is dat geen van beide partijen de waarde aannemelijk hebben gemaakt, kan de rechter de waarde “in goede justitie” (schattenderwijs) vaststellen. In uitzonderingsgevallen kan de rechter de zaak terugwijzen naar de gemeente om opnieuw uitspraak te doen.

Bron 1:	Hoge Raad 19 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5545 (bewijslastverdeling)
---------	---



Bron 2:	Hoge Raad 19 december 2003, ECLI:NL:HR:2003:AO0656 (bewijslastverdeling)
Bron 3:	Hoge Raad 14 oktober 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU4300 (Oostflakkee-arrest, drietrapsraket)
Bron 4:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch Hof Den Bosch 15 juni 2012 ECLI:NL:GHSHE:2012:BW9025 (in de eerste trap wel meenemen wat belanghebbende stelt)
Bron 5:	Hoge Raad 12 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:571 (wie stelt moet, bij betwisting, bewijzen)



Vraag:	279
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Wat betekent de vrije bewijsleer voor procedures in het kader van de WOZ?

De vrije bewijsleer houdt in dat de bestuursrechter beschikt over een aanzienlijke mate van vrijheid bij de selectie en waardering van hetgeen als bewijs is aangedragen. De bewijslastverdeling in WOZ-procedures komt erop neer 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 aantoont er alles aan te hebben gedaan om tot een goede taxatie te komen en dit ook goed voor het voetlicht brengt;
- het feit dat de gemeente zorgvuldig met de belanghebbende is omgegaan, bijvoorbeeld dat de belanghebbende voldoende in staat is gesteld zich een oordeel te vormen over de onderbouwende gegevens;
- de verklaringen van de belanghebbende;
- de onderbouwende documentatie 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).



Vraag:	280
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Is het mogelijk dat de rechtbank of het gerechtshof de waarde in goede justitie (schattenderwijs) vaststelt?

Ja. Als zowel de gemeente als de belanghebbende de door hun voorgestane waarden onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt, 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 vastgestelde waarde in de uitspraak moeten motiveren. Daarbij moet wel in acht moet worden genomen dat waardebepaling in goede justitie zich, volgens de Hoge Raad, slechts in beperkte mate voor motivering leent.

Bron 1:	Hoge Raad 6 oktober 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY9493 (niet altijd het gemiddelde)
Bron 2:	Hoge Raad 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136 (woonark, beperkte motivering bij waardebepaling in goede justitie)



Vraag:	281
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Op wie rust de last te bewijzen dat bij de gecorrigeerde vervangingswaarde met een correctie (on)voldoende rekening is gehouden?

Ten aanzien van economische veroudering (als onderdeel van de correctie voor functionele veroudering) heeft de Hoge Raad de bewijslast bij de belanghebbende neergelegd. Ten aanzien van technische veroudering gelden de normale regels omtrent stelplicht en bewijslast.

Deze verdeling vloeit voort uit het uitgangspunt dat de bewijslast op de partij rust die het beste is toegerust om het bewijs te leveren. Bij de economische veroudering is dat de belanghebbende terwijl bij de technische veroudering dit de gemeente is.

Bron 1:	Hoge Raad 10 juli 2015, ECLI:NL:HR:2015:1818 (economische veroudering)
Bron 2:	Hoge Raad 23 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1671 (technische veroudering)
Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 31 juli 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:1383 (verlenging levensduur en restwaarde aannemelijk gemaakt)



Vraag:	282
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Op wie rust de last te bewijzen dat een waarderingsuitzondering juist is toegepast?

De hoofdregel is dat het aan de gemeente is om de waarde, inclusief de omvang van de waarderingsuitzonderingen, zoals de uitzondering voor bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, aannemelijk te maken. Dit hoort bij de zorgvuldige voorbereiding van een besluit.

Bij waarderingsuitzonderingen maar ook bij waardedrukkende factoren, zoals vervuiling of veroudering, kan het zijn dat de stel- en bewijslast bij belanghebbende ligt wanneer die zich hierop beroept of als het gaat om informatie waar de gemeente niet over kan beschikken en de belanghebbende deze informatie eerder niet heeft verstrekt. Belanghebbende is in dat geval het beste toegerust om deze informatie te verstrekken.

Bron 1:	Artikel 3:2 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7648 (bewijslast waardedrukkende factoren ligt bij belanghebbende)
Bron 3:	Rechtbank Noord-Holland 5 juni 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:5985 (bewijslast cultuurgronduitzondering ligt bij belanghebbende)



Vraag:	283
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het besluit van de gemeente om het bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren?

Ja. De belanghebbende kan de belastingrechter laten toetsen of de gemeente juist geoordeeld heeft over:

- het ontbreken van een adequate motivering (al komt dit in de WOZ nauwelijks voor gezien de lage motiveringseis aan bezwaarschriften);
- de termijnoverschrijding;
- de verschoonbaarheid van verzuimen;
- de vraag of belanghebbende een belang heeft.

Verder kan de belastingrechter 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.

Bron 1:	Artikel 8:1 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	283a
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Kan iemand beroep instellen tegen een uitspraak op bezwaar gericht aan de (ex-)partner, zonder dat diegene eerst zelf bezwaar maakte?

Onder omstandigheden is dit mogelijk. De hoofdregel is dat geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende die niet eerst bezwaar heeft gemaakt. Dit is alleen anders als diegene redelijkerwijs niet kan worden verweten dat diegene geen bezwaar heeft gemaakt.

Bij de vraag of het ‘niet eerst bezwaar maken’ verwijtbaar is, komt het erop aan of van diegene onder de gegeven omstandigheden in redelijkheid kon worden gevergd om op eigen naam bezwaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand zijn bij een gegrond WOZ-bezwaar waarbij de verlaging negatief uitvalt voor een ex-partner.

Toch is het volgens de Hoge Raad niet doorslaggevend of de positie van de betrokkene door de bestreden uitspraak verslechtert. Ook als zo’n verslechtering zich niet voordoet, bestaat soms de mogelijkheid – afhankelijk van de overige omstandigheden van het geval – om toch beroep in te kunnen stellen.

Bron 1:	Artikel 6:13 Awb
Bron 2:	PHR 21 maart 2025, ECLI:NL:PHR:2025:357 (conclusie over verwijtbaarheid uit artikel 6:13 Awb)
Bron 3:	Hoge Raad 28 november 2025, ECLI:NL:HR:2025:1801 (verwijtbaarheid geen bezwaar op eigen naam bij procedure tegen aanslag ex-partner?)



Vraag:	284
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Is een beroepschrift tegen de uitspraak dat het bezwaar ongegrond is verklaard, ontvankelijk wanneer de belanghebbende daarin nieuwe feiten naar voren brengt?

Ja. Het beroepschrift is ontvankelijk als dit tijdig door de belanghebbende is ingediend en aan de overige ontvankelijkheidseisen voldoet. Partijen zijn vervolgens vrij om in de beroepsprocedure feiten en standpunten aan te voeren die in de bezwaarprocedure niet aan de orde zijn geweest.

In het beroepschrift kan ook sprake zijn van een ander, bijvoorbeeld verdergaand, standpunt over de waarde of de afbakening. Een dergelijke standpuntwijziging is ook binnen een lopende beroepsprocedure mogelijk, zolang het niet in strijd is met de goede procesorde. Dat betekent dat de gemeente in de gelegenheid moet zijn geweest daarop een adequate reactie te formuleren. Een standpuntwijziging ter zitting is over het algemeen in strijd met de goede procesorde.

Bron 1:	Hoge Raad 7 oktober 1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2310 (standpuntwijziging inspecteur en vertrouwensbeginsel)
Bron 2:	Rb. Oost-Brabant 28 april 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:2028 (standpuntwijziging ter zitting door eiser)



Vraag:	285
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Er loopt nog een beroepsprocedure tegen de beschikking over een voorgaand jaar. Kan de gemeente dan een WOZ-beschikking nemen voor dit jaar?

Ja. De Wet WOZ bepaalt dat jaarlijks een beschikking wordt genomen. Ook is het belangrijk dat jaarlijks gemeentelijke belastingaanslagen worden opgelegd. Hiermee voorkomt de gemeente dat de belastingsschuld van de belanghebbende oploopt, mogelijk zonder dat iemand zich daarvan bewust is. Daarom verdient het de voorkeur om ook bij een lopende (bezwaar- of) beroepsprocedure de nieuwe WOZ-beschikking binnen de reguliere termijn te nemen, maar hierover wel helder te communiceren met de belanghebbende.

De uitkomst van de beroepsprocedure tegen de beschikking van een voorgaand jaar kan wel aanleiding zijn om de waarde en de aanslagen ambtshalve dit jaar te verminderen als die nog niet onherroepelijk vaststaat. Door bijvoorbeeld het in overleg indienen van een pro-forma bezwaar voor de nieuwe beschikking, kan een dergelijke ambtshalve aanpassing van de WOZ-waarde aan een gerechtelijke uitspraak van een voorgaand jaar ook nog worden gedaan buiten de reguliere bezwaartermijn.

Eventueel kan ook in overleg met belanghebbende worden afgesproken dat voor het nieuwe jaar nog geen WOZ-beschikking wordt genomen en dat de uitspraak van de rechter wordt afgewacht. Op die manier is de belanghebbende in ieder geval op de hoogte dat er sprake is van een belastingverplichting.



Vraag:	286
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Wat moet de gemeente doen als een belanghebbende beroep aantekent omdat de gemeente niet tijdig uitspraak heeft gedaan?

Een belanghebbende kan beroepen aantekenen tegen het niet tijdig doen van een uitspraak. Dit kan wel pas nadat twee weken zijn verstreken na de dag waarop belanghebbende het bestuursorgaan schriftelijk heeft medegedeeld dat het in gebreke is.

De gemeente blijft verplicht om (zo snel mogelijk) uitspraak te doen op het bezwaar en deelt de uitspraak direct mede aan zowel de belanghebbende als de rechtbank. Als intussen uitspraak is gedaan, heeft beroep tegen het niet tijdig doen van de uitspraak mede betrekking op de uitspraak die de gemeente in de hoofdzaak heeft gedaan. De uitspraak op bezwaar kan als bijlage bij het verweerschrift worden gevoegd.

Is tijdens de behandeling van het beroep over het niet tijdig doen van de uitspraak nog geen uitspraak op het bezwaar gedaan, dan oordeelt de rechter uitsluitend over de hoogte van een eventueel gevorderde dwangsom en geeft de gemeente een aanvullende termijn om uitspraak te doen over de WOZ-waarde. Aan die aanvullende termijn kan de rechter een nieuwe dwangsom koppelen.

Bron 1:	Artikel 6:12 Awb
Bron 2:	Artikel 6:20 Awb
Bron 3:	Artikel 8:72 lid 6 Awb



Vraag:	287
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Binnen welke termijn doet de rechter uitspraak op een beroep tegen niet tijdig beslissen?

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 de rechter binnen dertien weken uitspraak.

Bron 1:	Artikel 8:55b Awb en Artikel 8:52 Awb
---------	---



Vraag:	288
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Hoe behandelt een rechter een beroep tegen het niet tijdig doen van een uitspraak?

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 dwangsom is een bedrag 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 tegen de juistheid van de WOZ-beschikking.

Bron 1:	Artikel 4:17 Awb in samenhang met artikel 8:55 b t/m d Awb
Bron 2:	Artikel 6:12 lid 2 Awb (direct beroep)
Bron 3:	Hoge Raad 6 januari 2017, ECLI:NL:HR:2017:1 (ook oordeel over dwangsom als intussen uitspraak is gedaan)



Vraag:	289
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Kan in een beroepschrift niet tijdig beslissen om een dwangsom worden verzocht in verband met het niet tijdig nemen van de WOZ-beschikking?

Nee. Op grond van artikel 4:17 Awb is een dwangsom slechts verschuldigd bij het niet tijdig nemen 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 tegenover hen genomen waardevaststelling, alsnog de mogelijkheid van bezwaar en beroep te openen. Aan een medebelanghebbendebeschikking van artikel 28 gaat dus de ambtshalve beschikking vooraf. Er kan dus nooit sprake zijn van “niet-tijdigheid” van de medebelanghebbendebeschikking, zolang de WOZ-beschikking op grond van artikel 24 van de Wet WOZ nog niet genomen is.

Bron 1:	Kamerstukken II 1992-93, 22 885 nummer 3, pagina 52
Bron 2:	Hof Arnhem-Leeuwarden 30 september 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:7474



Vraag:	290
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Wanneer is in de WOZ sprake van een besluit “op aanvraag” (waarbij een dwangsom aan de orde kan zijn als de beschikking uitblijft)?

De jaarlijkse ambtshalve genomen WOZ-beschikking van artikel 24 Wet WOZ is geen besluit op aanvraag.

Een verzoek om een WOZ-taxatiegegevens (het taxatieverslag of een ander informatieverzoek) geldt ook niet als een besluit op aanvraag. Ook een verzoek om proceskostenvergoeding is geen afzonderlijk besluit (op aanvraag) want deze hangt altijd samen met de uitspraak op het WOZ-bezwaar zelf.

Wel een besluit op aanvraag is de nieuwe belanghebbende beschikking uit artikel 26 Wet WOZ en de medebelanghebbende beschikking uit artikel 28 Wet WOZ, wanneer men hierom verzoekt. Ook een verzoek om ambtshalve vermindering is een besluit op aanvraag, ook al is het besluit zelf niet voor bezwaar vatbaar. Een verzoek om op grond van artikel 18a AWR belastingen te verminderen na een verlaging van de WOZ-waarde, is eveneens een besluit op aanvraag.

Bron 1:	Hoge Raad 2 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:844 (verzoek om taxatiegegevens, artikel 81 RO)
Bron 2:	Hoge Raad 24 mei 2024, ECLI:NL:HR:2024:748 (verzoek om proceskostenvergoeding)
Bron 3:	Hoge Raad 2 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:134 (verzoek om ambtshalve vermindering)
Bron 5:	Hoge Raad 19 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:614 (verzoek om vermindering belastingen na verlaging WOZ-waarde)



Vraag:	291
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Kunnen partijen tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep instellen?

Ja. Zowel de gemeente als de belanghebbende kan tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep instellen bij het gerechtshof.

Bron 1:	Artikel 27h AWR
---------	---------------------------------



Vraag:	292
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Wie is bevoegd om beroep in cassatie in te stellen bij de Hoge Raad?

De belanghebbende kan zelf beroep in cassatie instellen tegen de uitspraak van het gerechtshof. 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 machten om namens het college de cassatieprocedure te voeren. Ook mandaat is mogelijk.

Bron 1:	Artikel 28 lid 1 AWR
Bron 2:	Hoge Raad 7 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE3824 (cassatieberoep door onbevoegd persoon)
Bron 3:	Hoge Raad 8 september 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY7696 (cassatieberoep niet ingesteld door of namens B&W)



Vraag:	293
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.1 Algemeen

Wat is incidenteel hoger beroep?

In beroepsprocedures over de WOZ-waarde kunnen zowel de belanghebbende (bijvoorbeeld een inwoner) als de gemeente een hoger beroep instellen als ze het niet eens zijn met de uitspraak van de rechtbank. “Incidenteel hoger beroep” is een specifiek juridisch instrument dat kan worden ingezet als reactie op een hoger beroep dat door de andere partij is ingesteld maar men het zelf ook niet eens in met onderdelen van de uitspraak van de rechtbank.

Het incidentele hoger beroep biedt de partij die eerst geen hoger beroep had ingesteld een mogelijkheid om alsnog een deel van de uitspraak aan te vechten, zonder dat ze daarvoor zelf een principaal hoger beroep hoeven in te dienen. Het incidentele hoger beroep moet worden ingediend binnen zes weken nadat het gerechtshof de gronden van het hoger beroep aan de andere partij heeft verzonden.

Bron 1:	Artikel 8:110 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 19 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3610 (incidenteel hoger beroep nodig als partij erop vooruit wil gaan)



12.2 Griffierechten

Vraag:		294
Hoofdstuk:		12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:		12.2 Griffierechten

Zijn er kosten (griffierechten) verschuldigd voor behandeling van het beroep door de rechter?

Ja. De bedragen die hiermee gemoeid zijn, staan genoemd in de Algemene wet bestuursrecht. Voor natuurlijke personen geldt een lager tarief dan voor niet-natuurlijke personen (bedrijven). Als een bedrijf namens een natuurlijke persoon beroep instelt, dan geldt het tarief voor natuurlijke persoon.

Bron 1:	Artikel 8:41 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	295
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.2 Griffierechten

Binnen welke termijn moet het griffierecht zijn betaald?

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 1:	Artikel 8:41 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	296
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.2 Griffierechten

Wat is het juridische gevolg als het griffierecht niet tijdig is betaald?

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 1:	Artikel 8:41 Awb
---------	----------------------------------



12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Vraag:	297
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Is de heffingsambtenaar die de beschikking genomen heeft, bevoegd om de zaak in beroep te behandelen?

Ja. De heffingsambtenaar is het bestuursorgaan dat de beschikking genomen heeft en daarom bevoegd de procedure voor de gemeente te voeren. Deze bevoegdheid heeft de heffingsambtenaar verkregen door middel van attributie.

De heffingsambtenaar kan deze bevoegdheid 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 bijvoorbeeld namens de heffingsambtenaar de zaak in beroep behandelen. De heffingsambtenaar kan ook iemand machtigen om de beroepsprocedure te voeren.

Alleen de heffingsambtenaar is bevoegd om namens de gemeente hoger beroep in te stellen (hoewel ook die bevoegdheid gemandateerd kan worden, en machtiging ook mogelijk is).

Bron 1:	Artikel 27h lid 1 AWR
Bron 2:	Artikel 8:24 Awb
Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 25 januari 2005, ECLI:NL:GHSGR:2005:AT4653 (artikel 10:3 lid 3 Awb ziet niet op beroep)



Vraag:	298
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Toetst het gerechtshof de uitspraak van de rechtbank marginaal of behandelt het de zaak in volle omvang?

De rechtbank doet uitspraak op de grondslag van het beroepschrift, de overgelegde stukken, het verhandelde tijdens het vooronderzoek en het onderzoek ter zitting. De bestuursrechter kan ambtshalve rechtsgronden en feiten aanvullen.

Het gerechtshof behandelt de zaak in volle omvang, in die zin dat het gerechtshof de juistheid van de WOZ-beschikking volledig kan toetsen. Het gerechtshof moet daarbij wel binnen de standpunten van partijen in hoger beroep blijven.

Bij deze behandeling worden ook voor het eerst in hoger beroep aangevoerde feiten betrokken die de belanghebbende heeft ingebracht, en een eventueel nader taxatierapport of nadere onderbouwing die de gemeente heeft ingebracht.

Bron 1:	Artikel 8:69 Awb (toets rechtbank)
Bron 2:	Hoge Raad 8 september 2023, ECLI:NL:HR:2023:1168 (stelling in hoger beroep niet uitdrukkelijk en ondubbelzinnig ingetrokken)
Bron 3:	Hoge Raad 19 september 2025, ECLI:NL:HR:2025:1235 (geen wijziging objectafbakening mogelijk in procedure over rioolheffing)



Vraag:	299
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Hoe moet cassatieberoep moeten worden ingesteld?

Bedrijven, bestuursorganen en beroepsmatige rechtsbijstandverleners zijn verplicht om in cassatie digitaal te procederen. Dat gebeurt via het webportaal van de Hoge Raad. Daarvoor is eHerkenning niveau 3 of een advocatenpas nodig.

Belanghebbenden die natuurlijke personen zijn, kunnen ook niet-digitaal cassatieberoep instellen als zij zelf procederen. Een gemachtigde namens een natuurlijk persoon, moet wel digitaal procederen.

Bron 1:	Website Hoge Raad: Cassatieprocedure in belastingzaken
---------	--



Vraag:	300
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Mag de gemeente de belanghebbende nog verplichten of verzoeken inlichtingen te verstrekken of medewerking te verlenen aan een inpandige opname als de beroepsprocedure al loopt?

Nee. Op de belanghebbende rust in de beroepsfase geen verplichting meer om inlichtingen te verstrekken aan de heffingsambtenaar, de taxateur of de betrokken medewerker. De achtergrond daarvan is dat de belanghebbende in de beroepsfase 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 van belang dat de gemeente de belanghebbende erop wijst dat het diegene vrij staat om geen medewerking meer te verlenen en dat deze afspraak schriftelijk wordt vastgelegd.

De jaarlijkse waardebepaling kan ertoe leiden dat de gemeente moet controleren dat de gebruikte gegevens correct zijn. Voor de nieuwe herwaardering kan het nodig zijn dat een medewerker het pand betreedt of inlichtingen vraagt. In dat geval moet die medewerker wel duidelijk maken dat de bevindingen niet worden gebruikt voor de lopende beroepsprocedure en niet meer kunnen uitwerken in het nadeel van de belanghebbende.

Het is overigens beter dat de gemeente voorkomt dat men 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, voor zover deze informatie voorafgaand aan de beschikking nog niet verzameld was. Mocht het verkrijgen van informatie op problemen stuiten, kan de gemeente in deze fase een informatiebeschikking nemen.

Bron 1:	Hoge Raad 10 februari 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3761 (beperking onderzoeksbevoegdheden na beroep)
Bron 2:	Gerechtshof Amsterdam 30 juni 1999, ECLI:NL:GHAMS:1999:AA8096 (bij opname woning in beroep niet gewezen op gevolgen)



Bron 3:	Hoge Raad 6 december 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8860 (toestemming belanghebbende)
Bron 4:	Gerechtshof Den Bosch 8 oktober 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (schending fair play-beginsel zonder de mededeling 'niet tot antwoorden verplicht')



Vraag:	301
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.3 Bevoegdheden tijdens de procedure van beroep, hoger beroep en cassatie

Kunnen partijen in hoger beroep een (nader) taxatierapport overleggen?

Ja. De gemeente mag in (hoger) beroep nieuwe feiten inbrengen ter ondersteuning van standpunten en onderbouwing van de waarde, zolang het tijdig wordt ingebracht en de belanghebbende daarop voldoende adequaat kan reageren. Dit geldt ook voor de belanghebbende.



12.4 Processtukken

Vraag:	302
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Binnen welke termijn moet de gemeente de op de zaak betrekking hebbende stukken en het verweerschrift indienen?

Binnen vier weken na de dag waarop de griffier van de rechtbank de gronden van het (gemotiveerd) beroepschrift aan de gemeente gestuurd heeft, moet de gemeente de stukken indienen die op de zaak betrekking hebben.

De gemeente kan ook een verweerschrift indienen. Nadat de rechter om een verweerschrift heeft verzocht, heeft het bestuursorgaan meestal vier weken de tijd om een verweerschrift in te dienen. Op verzoek kan de rechter deze termijn verlengen.

De omstandigheid dat een belanghebbende zelf al over het op de zaak betrekking hebbend stuk beschikt, ontslaat de heffingsambtenaar niet van de verplichting om dat stuk aan de rechter te zenden. Aanvullende stukken mogen door beide partijen tot uiterlijk 10 dagen voor de zitting worden ingediend. Een rechter kan een langere of kortere termijn hanteren en eisen stellen aan aanvullende beroepsgronden.

Bron 1:	Artikel 8:42 Awb (zaakstukken in beroep)
Bron 2:	Artikel 8:58 Awb (10-dagentermijn)
Bron 3:	Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316 (reikwijdte zaakstukken WOZ, BLACK BOX-arrest)
Bron 4:	Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1319 (belanghebbende beschikt zelf over stuk, toch overleggen)
Bron 5:	PHR 17 oktober 2025, ECLI:NL:PHR:2025:1074 (conclusie over artikel 40 lid 2 Wet WOZ: taxatiegegevens en zaakstukken)
Bron 6:	Rechtbank Overijssel 10 september 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:5498 (aanvullende beroepsgronden niet meer altijd toegestaan)



Vraag:	303
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Wat wordt verstaan onder “op de zaak betrekking hebbende stukken”?

De “op de zaak betrekking hebbende stukken” (zaakstukken) zijn alle bij de totstandkoming van het besluit en in de bezwaarfase zijn gewisseld, zoals het aanslagbiljet, het bezwaarschrift en ontvangstbevestiging en alle correspondentie en gewisselde stukken.

Het zijn ook alle stukken die de heffingsambtenaar ter beschikking staan of hebben gestaan en van enig belang kunnen zijn voor de beslechting van de geschilpunten. Ook stukken die niet daadwerkelijk zijn gebruikt ter onderbouwing van de waarde, zijn in beginsel zaakstukken en moeten worden overgelegd. Ook in elektronische vorm vastgelegde gegevens kunnen, voor zover ze raadpleegbaar zijn, zaakstukken zijn als hierom wordt verzocht.

Voorbeelden van zaakstukken zijn de secundaire objectkenmerken (uit het taxatiemodel), grondstaffels, de indeling in waardegebieden, waarden van objectdelen van de onroerende zaak en van vergelijkingsobjecten, andere informatie over verkoopgegevens en vergelijkingsobjecten zoals resultaten van de marktanalyse. Een gegeven dat er niet is, kun je ook niet verstrekken. Het hele taxatie- of softwaremodel is geen op de zaak betrekking hebbend stuk.

Als 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 zorg dragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens.

Hoewel artikel 7:4 Awb voorschrijft dat stukken in de bezwaarfase voorafgaand aan de hoorzitting *ter inzage* worden gelegd, volgt uit artikel 40 lid 2 Wet WOZ dat (taxatie)gegevens die ten grondslag liggen aan de WOZ-waarde op verzoek moeten worden *toegezonden*.

Bron 1:	Hoge Raad 4 mei 2018, ECLI:NL:HR:2018:672 (elektronische zaakstukken)
---------	---



Bron 2:	Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316 (reikwijdte zaakstukken WOZ, BLACK BOX-arrest))
Bron 3:	Hoge Raad 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052 (toezendplicht)
Bron 4:	Hoge Raad 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1880 (ontbrekende zaakstukken, geen proceskosten vanwege werkafspraken)
Bron 5:	Hoge Raad 24 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:106 (proceskostenvergoeding vanwege benadeling door gebrek aan informatie)
Bron 6:	Hoge Raad 19 december 2025, ECLI:NL:HR:2025:1823 (proceskostenvergoeding bij schending artikel 40 lid 2 Wet WOZ)



Vraag:	304
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Wat is het doel van het verstrekken van “op de zaak betrekking hebbende stukken”?

Het doel is het creëren van een gelijke procespositie van partijen, het waarborgen dat een procedure wordt beslecht op basis van alle relevante feitelijke gegevens die de belastingheffer ter beschikking staan of hebben gestaan. De belanghebbende wordt zo in staat gesteld zich over deze stukken uit te laten en de rechter kan een oordeel vellen op basis van alle op de zaak betrekking hebbende stukken.



Vraag:	305
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Wat zijn de gevolgen van het niet (of niet tijdig) verstrekken van het verweerschrift en de op de zaak betrekking hebbende stukken?

In artikel 8:31 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staat dat als een partij niet voldoet aan de verplichting om inlichtingen te geven, stukken over te leggen of mee te werken aan een onderzoek de bestuursrechter daaruit de gevolgtrekkingen maken kan die de rechter geraden voorkomen. Dit geldt ook in de WOZ.

Dit kan zijn een veroordeling in de proceskosten en vergoeding van het griffierecht, terugwijzing, maar het kan ook inhoudelijke gevolgen hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van de vraag of de waarde aannemelijk is gemaakt. Eventueel kan een gebrek worden gepasseerd op grond van artikel 6:22 Awb als de belanghebbende niet is benadeeld.

Bron 1:	Artikel 8:31 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 9 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:17 (proceskostenvergoeding vanwege niet verstrekken alle zaakstukken)
Bron 3:	Hoge Raad 18 augustus 2023, ECLI:NL:HR:2023:1052 (proceskostenvergoeding door ontbrekende stukken, toezendplicht)
Bron 4:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 28 oktober 2025 ECLI:NL:GHARL:2025:6776 (verstrekking per post verplicht bij minder digitaalvaardige gemachtigde)



Vraag:	306
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Wat is het belang van het verweerschrift en waarop moet de gemeente letten bij het opstellen?

Het verweerschrift biedt de gemeente de mogelijkheid om de vastgestelde waarde nader te onderbouwen. De gemeente 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. Dit laatste gebeurt veelal in de vorm van een matrix.

De heffingsambtenaar moet verder een oordeel geven over de feiten die de belanghebbende heeft gesteld en over de argumenten die deze daarvoor heeft aangevoerd. Als de heffingsambtenaar die feiten en argumenten betwist, zal deze duidelijk moeten weergeven hoe de feiten zijn en tegenargumenten tegen de stelling van belanghebbende moeten aanvoeren. Als de feiten niet worden weersproken, worden deze als vaststaand aangenomen.

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 het doen van de uitspraak.

Wanneer daar aanleiding voor is, moet in (hoger) beroep ook verweer gevoerd worden tegen het verzoek om vergoeding van de gemaakte proceskosten.



Vraag:	307
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

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?

Ja. De gemeente mag in het verweerschrift in aanvulling op of als wijziging van 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 van de WOZ-waarde wel van belang zoveel mogelijk te voorkomen dat de belanghebbende in de procedure van beroep met nieuwe verkoopcijfers wordt geconfronteerd. De gemeente doet er goed aan in een overleg voorafgaande aan de procedure de belanghebbende kennis te laten nemen van de nadere onderbouwing.

Bron 1:	Artikel 8:42 Awb
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 juni 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:4317 (heffingsambtenaar mag waarde met nieuwe of andere gegevens onderbouwen)



Vraag:	308
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Kan een partij in de beroepsprocedure een ander standpunt innemen dan in de bezwaarprocedure?

Ja. De gemachtigde mag in het beroepschrift een ander standpunt innemen dan in het bezwaarschrift. Een standpuntwijziging die pas voor het eerst ter zitting of binnen de tiendagentermijn vóór de zitting plaatsvindt, wordt in beginsel 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, dan in de uitspraak op bezwaar. Dit is geoorloofd als de gemeente in de bezwaarfase een onjuist standpunt heeft ingenomen. Hiervan kan sprake zijn als de belanghebbende in de beroepsprocedure nieuwe argumenten en feiten naar voren brengt. De belanghebbende moet voldoende de gelegenheid hebben om op het nieuwe standpunt van de gemeente te reageren.

Bron 1:	Rechtbank Oost-Brabant 2 mei 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:2149 (standpuntwijziging ter zitting)
Bron 2:	Rechtbank Noord-Nederland 31 januari 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:322 (waarde te hoog én te laag)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 6 november 2018, ECLI:2018:9737 (standpuntwijziging ter zitting in strijd met goede procesorde)



Vraag:	309
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

Wat houden de begrippen “conclusie van repliek” en “conclusie van dupliek” in?

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, is dat omgedraaid. De gemeente geeft dan de conclusie van repliek en de belanghebbende de conclusie van dupliek.

Het gaat hier om stukken die door de rechter als zodanig zijn aangemerkt.



Vraag:	310
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

In welke gevallen wordt een conclusie van repliek en dupliek ingediend?

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 in te dienen. 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 1:	Artikel 8:43 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 15 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:866 (geen vergoeding voor een door belanghebbende zelf als repliek aangemerkt stuk)



Vraag:	311
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.4 Processtukken

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 partijen deze gegevens nog naar voren brengen?

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.

Bij de beslissing of een partij de gelegenheid moet krijgen bewijsstukken ter zitting alsnog te overleggen, zal door de rechter een afweging moeten plaatsvinden van enerzijds het belang dat die partij heeft bij het overleggen van die stukken en de redenen waarom dit niet in een eerdere fase van de procedure is gedaan, en anderzijds het algemeen belang van een doelmatige procesgang.

Bron 1:	Artikel 8:58 Awb
---------	----------------------------------



12.5 Zitting

Vraag:	312
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Moet de belanghebbende op de zitting van de rechtbank of het gerechtshof verschijnen?

Het verschijnen ter zitting is geen wettelijke verplichting, maar 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.



Vraag:	313
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Moet de gemeente op de zitting van de rechtbank of het gerechtshof verschijnen?

Ja. Van een wettelijke verplichting is geen sprake, maar van een heffingsambtenaar mag worden verwacht dat diegene zelf of een andere afgevaardigde namens de gemeente op de zitting verschijnt. In het kader van een zorgvuldige procesvoering is het belangrijk dat de gemeente verschijnt. Daarnaast getuigt het van respect voor de rechterlijke macht en de belanghebbende.

De belanghebbende kan tijdens de zitting argumenten naar voren brengen die de gemeente adequaat moet weerleggen. Dat is niet mogelijk zonder aanwezigheid. Ook kan de rechter nog nadere vragen hebben aan de gemeente.

[Artikel 8:57](#) Awb biedt de bestuursrechter de mogelijkheid om het onderzoek ter zitting achterwege te laten, mits partijen daarmee (stilzwijgend) instemmen. Rechters kunnen partijen laten weten dat zij een zitting niet nodig achten en hen vragen of zij het daarmee eens zijn. Als dat zo is, kan de zitting achterwege blijven.

Bron 1:	Rechtbank Gelderland 10 september 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:6182 (niet verschijnen ter zitting kan leiden tot gegrond beroep)
Bron 2:	Rechtbank Midden-Nederland 19 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:6438 (zonder zitting afdoen)



Vraag:	314
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Wie gaan namens partijen naar de zitting?

De heffingsambtenaar, of degene die gemandateerd of gemachtigd is, woont de zitting bij. Het is mogelijk dat de vertegenwoordiger van de gemeente een adviseur meeneemt, bijvoorbeeld een taxateur. Deze (al-dan-niet externe) taxateur hoeft in dat geval niet ook gemachtigd te zijn.

Ook de belanghebbende kan zelf de zitting bijwonen en eventueel een vertegenwoordiger meenemen. Namens belanghebbende kan ook een gemachtigde naar de zitting komen.



Vraag:	315
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Is de zitting openbaar?

Nee. Zittingen in belastingprocedures zijn niet-openbaar en vinden in beginsel met gesloten deuren plaats. Dit geldt ook voor WOZ-procedures, omdat de AWR van toepassing is verklaard in de Wet WOZ.

De rechter heeft de bevoegdheid om, voor zover de belangen van partijen niet worden geschaad, te bepalen dat de zitting openbaar is.

Bron 1:	Artikel 27c AWR
---------	---------------------------------



Vraag:	316
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Moet de belanghebbende en/of de gemeente een pleitnota overleggen en wat moet er in worden opgenomen?

De pleitnota of pleitnotitie is een schriftelijk weergave van hetgeen men in de zitting naar voren wil brengen. De pleitnota verwijst naar en ondersteunt de eerder ingediende stukken.

De wet verplicht dit niet, en het is in heel veel gevallen ook niet nodig bij geschillen over WOZ-waarden. De rechter streeft naar een efficiënte inzet van beperkte (zittings)tijd, en het voorlezen van pleitnota's die niets nieuws brengen past daarin niet. Enkel in complexe zaken of bijzondere gevallen kan een pleitnota een nuttige bijdragen leveren.

Een pleitnota kan op de zitting worden uitgereikt aan de rechter(s), de griffier en de andere partij, maar kan ook voorafgaand aan de zitting aan de rechtbank of het gerechtshof worden toegestuurd.



Vraag:	317
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

Kunnen partijen ter zitting nog nadere feiten inbrengen of kunnen zij een andere juridische stelling betrekken?

Dat kan in beginsel wel, maar de wederpartij mag niet geschaad worden in diens 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 daartegen een verweer voor te bereiden.

Als partijen van mening zijn dat zij door nieuwe feiten of standpunten overvallen worden en daarop niet adequaat kunnen reageren, dan moeten ze dat aangeven aan de rechter. De rechter zal dan moeten nagaan of de processuele positie van een 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 beroepsschrift of in het verweerschrift), kan de rechter deze buiten beschouwing laten (tardief verklaren). Het is ook mogelijk dat de zitting wordt verdaagd, zodat partijen de gelegenheid hebben ingebrachte nadere informatie te bestuderen.

Bron 1:	Rb. Oost-Brabant 28 april 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:2028 (standpuntwijziging ter zitting)
Bron 2:	Gerechtshof Den Haag 9 juni 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1010 (gemakkelijk te doorgronden stelling ter zitting is niet te laat)
Bron 3:	Gerechtshof Arnhem Leeuwarden 6 november 2018, ECLI:2018:9737 (strijd met goede procesorde bij stelling waarde te hoog én te laag)



Vraag:	318
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.5 Zitting

De belanghebbende heeft tot het moment van de zitting steeds geweigerd de 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?

Nee. De rechter kan er, eventueel na verzoek door de ambtenaar, bij de belanghebbende wel op aandringen dat deze het 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 voor de uitspraak van de rechter.



12.6 Compromis in de beroepsfase

Vraag:	319
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.6 Compromis in beroepsfase

Als de belanghebbende beroep heeft ingesteld, kunnen partijen dan nog steeds een compromis sluiten?

Ja. Bij het sluiten van een compromis voorafgaand aan de zitting wordt de WOZ-beschikking door de heffingsambtenaar gewijzigd, waarbij kan worden afgesproken dat de belanghebbende het beroepschrift intrekt.



Vraag:	320
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.6 Compromis in beroepsfase

Kunnen partijen tijdens de zitting nog een compromis sluiten?

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 beroep schrift in, of de rechter doet uitspraak met inachtneming van hetgeen partijen zijn overeengekomen.

Bron 1:	-
---------	---



12.7 Cassatieberoep

Vraag:	321
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Kunnen partijen tegen de mondelinge uitspraak van het gerechtshof beroep in cassatie instellen?

Ja. 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 1:	Artikel 28b lid 1 AWR
---------	---------------------------------------



Vraag:	322
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Kan de gemeente zelf een beroepschrift in cassatie indienen?

Ja. Het college van burgemeester en wethouders, en niet de heffingsambtenaar, is bevoegd om een beroepschrift in cassatie in te dienen. Indien de bevoegdheden ter zake van de cassatieprocedure op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen aan een (orgaan van een) samenwerkingsverband zijn overgedragen, is dat orgaan bevoegd en de procederende partij.

Men moet zich ervan bewust zijn dat de cassatieprocedure geen derde feitelijke instantie is zoals die bij rechtbank en gerechtshof. De cassatieprocedure kent beperkingen, en eigen formaliteiten en bijzonderheden. Het is belangrijk dat een beroepschrift in cassatie deskundig wordt opgesteld teneinde de rechtsvraag helder voor het voetlicht te krijgen.

Bron 1:	Artikel 28 AWR en artikel 30 lid 6 Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 25 juli 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7156 (cassatieberoep ingesteld door onbevoegde)
Bron 3:	Hoge Raad 1 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR3092 (heffingsambtenaar niet bevoegd om cassatieberoep in te stellen)



Vraag:	323
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Wat houdt het onderzoek van de Hoge Raad in?

De Hoge Raad toetst de uitspraak van het gerechtshof niet volledig. Dat wil onder meer zeggen dat de Hoge Raad de door het gerechtshof vastgestelde feiten niet meer zelf onderzoekt. 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. De Hoge Raad doet deze toetsing echter alleen op basis van de in het cassatieberoep aangevoerde gronden of klachten.

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 1:	Artikel 79 Wet op de rechterlijke organisatie
---------	---



Vraag:	324
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Kunnen de partijen hun beroepschrift in cassatie mondeling toelichten bij de Hoge Raad?

Ja. In de wet is bepaald dat het beroepschrift in cassatie door een advocaat wordt bepleit. Partijen kunnen dat niet zelf doen. Pleiten door een advocaat bij de Hoge Raad gebeurt slechts bij hoge uitzondering.

Bron 1:	Artikel 29c lid 1 AWR
---------	---------------------------------------



Vraag:	325
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

De belanghebbende heeft beroep in cassatie ingesteld. Wat is de termijn waarbinnen de gemeente een verweerschrift in cassatie kan indienen?

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, maar doet dat alleen in uitzonderlijke gevallen.

Bron 1:	Artikel 29b AWR
---------	---------------------------------



Vraag:	326
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Zijn er griffierechten verschuldigd als beroep in cassatie wordt ingesteld?

Ja. De actuele bedragen die gemoeid zijn met de verschillende procedures, staan vermeld op de website van de rechterlijke macht.

Bron 1:	Website rechterlijke macht
---------	--



Vraag:	327
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.7 Het cassatieberoep

Gelden voor het beroepschrift in cassatie ook de algemene bepalingen voor de procedure van bezwaar en beroep, die in de Awb zijn opgenomen?

Ja. Deze algemene bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor bezwaar en beroep, en zijn van overeenkomstige toepassing als hoger beroep of beroep in cassatie wordt ingesteld, met uitzondering van artikel 6:12.

Bron 1:	Artikel 6:24 Awb
---------	----------------------------------



12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Vraag:	328
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Moet de gemeente de kosten vergoeden, die de belanghebbende heeft moeten maken in de bezwaarprocedure?

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.

Specifiek voor de proceskostenvergoeding geldt dat het moet gaan om beroepsmatige rechtsbijstandverlening, en bijvoorbeeld niet een familielid dat namens een ander familielid het bezwaar indient.

Voor het taxatierapport gold een richtlijn van de gerechtshoven, maar die is eind 2025 ingetrokken vanwege de grote variatie in kwaliteit en tijdsbesteding van de WOZ-taxatierapporten.

De heffingsambtenaar beslist op dit verzoek in de beslissing op bezwaar. Ook in WOZ-zaken gelden de forfaitaire bedragen uit het Besluit proceskosten bestuursrecht. Voor gemachtigden die werken op basis van no cure no pay, waarvan de vergoedingen volledig aan de gemachtigde toekomen en waarbij de vergoeding de kosten overtreffen, geldt de WOZ-vermenigvuldigingsfactor (per 2025: 0,125 in bezwaar en 0,25 in beroep). Voor andere gemachtigden en bijzondere gevallen geldt deze factor niet.

Bron 1:	Artikel 7:15 lid 2 Awb
Bron 2:	Besluit proceskosten bestuursrecht
Bron 3:	Artikel 30a Wet WOZ
Bron 4:	Richtsnoer proceskostenvergoeding belastingkamers gerechtshoven 2024, bijlage bij ECLI:NL:GHAMS:2024:2158
Bron 5:	Melding intrekking van de Richtlijn van de belastingkamers van de



	Gerechtshoven over vergoeding WOZ-taxatierapporten, Staatscourant 29 december 2025, nr. 44501
Bron 6:	Hoge Raad 17 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:46 (voorwaarden voor toepassing WOZ-factor, geen strijd met EU-recht)
Bron 7:	Rechtbank Den Haag 4 december 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:26044 (geen beroepsmatige rechtsbijstand aan familieleden)



Vraag:	329
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Komen de kosten ook voor vergoeding in aanmerking als het bezwaarschrift ongegrond of niet-ontvankelijk is?

Nee. De kosten komen alleen voor vergoeding in aanmerking wanneer de bestreden WOZ-beschikking wordt herroepen.

Bron 1:	Artikel 7:15 lid 2 Awb
---------	--



Vraag:	330
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Moet de gemeente de proceskosten ook vergoeden als in de beroepsfase een compromis is bereikt?

Als aan de voorwaarden voor vergoeding van de proceskosten is voldaan, is het sluiten van een compromis in beginsel geen reden om de kosten niet te vergoeden. In het compromis kunnen de partijen wel afspraken maken over hoogte 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 1:	Artikel 8:75 en artikel 8:75a Awb
Bron 2:	Hoge Raad 22 september 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY8653 (compromis tijdens vooronderzoek leidt tot proceskostenvergoeding)
Bron 3:	Hoge Raad 16 november 2012, ECLI:NL:HR:2012:BY3285 (niet inherent aan compromis dat partij de eigen proceskosten draagt)



Vraag:	331
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

De waarde is onjuist vastgesteld doordat de belanghebbende heeft geweigerd om de opgevraagde gegevens te verstrekken. Moet de gemeente dan toch de proceskosten vergoeden?

Nee. In dat geval is de onrechtmatigheid niet aan de gemeente te wijten. Dit geldt bijvoorbeeld als de belanghebbende onjuiste informatie heeft verstrekt.

Bron 1:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6064 (belanghebbende had aardbevingsschade moeten melden)
Bron 2:	Artikel 7:15 lid 2 Awb
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 2 september 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2421 (geen aan de heffingsambtenaar te wijten onrechtmatigheid in de bezwaarfase)



Vraag:	332
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Waar is geregeld welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen en waar is geregeld wat de hoogte is van de toe te kennen bedragen?

Het Besluit proceskosten bestuursrecht bepaalt welke proceshandelingen en kosten voor vergoeding in aanmerking komen. Ook benoemt dit besluit het bedrag per punt (proceshandeling) en de factor per zwaarte van de zaak (wegingsfactor).

Voor de vergoeding van WOZ-taxatierapporten was er een richtlijn van de gerechtshoven, maar die is eind 2025 ingetrokken vanwege de grote variatie in kwaliteit en tijdsbesteding van de WOZ-taxatierapporten.

Verder geldt dat de proceskostenvergoeding voor de bezwaarfase zoals die volgt uit toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht, in WOZ-zaken naar beneden is bijgesteld. Artikel 30a Wet WOZ bepaalt dat voor besluiten genomen op grond van de Wet WOZ of een daarmee verband houdend besluit, die vergoeding met 0,125 wordt vermenigvuldigd. In beroep geldt een vermenigvuldigingsfactor van 0,25 als het bestreden besluit wordt vernietigd of gewijzigd, en een factor van 0,1 bij een gegrond beroep vanwege andere (formele) redenen.

Deze WOZ-vermenigvuldigingsfactor geldt voor gemachtigden die: werken op basis van no cure no pay (1), de belanghebbende de vergoedingen aan de gemachtigde afdraagt (2) en de procedures op een zodanige wijze worden gevoerd dat de daarin toegekende proceskostenvergoedingen de in redelijkheid gemaakte kosten ver overtreffen (3).

Als sprake is van een bijzonder geval, geldt de WOZ-vermenigvuldigingsfactor niet. De bewijslast rust op gemachtigde om aan te tonen dat sprake is van een bijzonder geval. Dat betekent dat wanneer de gemeente betwist dat het om een bijzonder geval gaat, het aan de gemachtigde is om gegevens aan te dragen waaruit volgt dat aan een van deze drie door de Hoge Raad gestelde voorwaarden is voldaan. Wil een uitzondering worden aangenomen, dan moet buiten redelijke twijfel vaststaan dat het *bedrijfsmodel* niet aan (één of meer van) deze kenmerken voldoet.

De factor is niet van toepassing als de gemachtigde de verwerende partij is (in hoger beroep of cassatie). In zulke gevallen namelijk niet worden gezegd dat de procedure in



hogere instantie wordt gevoerd met het oog op het verkrijgen van een proceskostenvergoeding.

Bron 1:	Besluit proceskosten bestuursrecht
Bron 2:	Melding intrekking van de Richtlijn van de belastingkamers van de Gerechtshoven over vergoeding WOZ-taxatierapporten, Staatscourant 29 december 2025, nr. 44501
Bron 3:	Hof Amsterdam 1 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2158 (Richtsnoer proceskostenvergoeding belastingkamers gerechtshoven 2024)
Bron 4:	Artikel 30a Wet WOZ
Bron 5:	Hoge Raad 17 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:46 (voorwaarden voor toepassing WOZ-factor)
Bron 6:	Hoge Raad 28 maart 2025, ECLI:NL:HR:2025:463 (geen bijzonder geval)
Bron 7:	Hoge Raad 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:156 (geen WOZ-factor voor gemachtigde als verwerende partij)
Bron 8:	Hoge Raad 25 april 2025, ECLI:NL:HR:2025:670 (inzicht in bedrijfsmodel nodig voor oordeel over bijzonder geval)
Bron 9:	PHR 29 augustus 2025, ECLI:NL:PHR:2025:994 (conclusie motiveringsplicht bij matiging proceskosten)
Bron 10:	Hof Amsterdam 2 september 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2421 (WOZ-factor x 0,10 bij beroep over wegingsfactor)
Bron 11:	Hoge Raad 26 september 2025, ECLI:NL:HR:2025:1382 (bijzonder geval bij instapvergoeding van € 750, Bpm-zaak)
Bron 12:	Hof Amsterdam 14 oktober 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2878 (wegingsfactor WOZ-geschil licht of zeer licht)
Bron 13:	Hof Arnhem-Leeuwarden 4 november 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:6995 (rechtbank en hof eigen beoordelingsvrijheid wegingsfactor Bpb)



Vraag:	333
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Welke kosten komen voor vergoeding in aanmerking?

De gemeente vergoedt de kosten als de belanghebbende de kosten redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met de behandeling van het bezwaar. Vergoeding is alleen aan de orde bij een gegrond bezwaar of beroep en alleen voor de volgende categorieën kosten:

- de kosten voor beroepsmatige rechtsbijstand;
- de kosten van een deskundige, getuige of tolk;
- reis-, verblijf- en verletkosten van de belanghebbende;
- kosten van uittreksels uit openbare registers.

Beroepsmatig verleende rechtsbijstand

Deze rechtsbijstand moet zijn verleend door een derde die de bijstand beroepsmatig verleent. Dit kan zijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift en het bijwonen van een (hoor)zitting. Per proceshandeling geldt een vast bedrag. Bij WOZ-bezwaren wordt dit bedrag vermenigvuldigd met een factor 0,125 en in beroep met een factor 0,25.

Kosten van een deskundige, getuige of tolk

De kosten van een taxateur die een taxatierapport opstelt, vallen onder de categorie "kosten van een deskundige". Voor de vergoeding is niet bepalend of het rapport heeft bijgedragen aan de wijzigingen van de WOZ-waarde.

Voor de vergoeding van WOZ-taxatierapporten was er een richtlijn van de gerechtshoven, maar die is eind 2025 ingetrokken vanwege de grote variatie in kwaliteit en tijdsbesteding van de WOZ-taxatierapporten. In WOZ-zaken komen getuigen of tolken eigenlijk niet voor.

Reis-, verblijf- en verletkosten van de belanghebbende

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 iemands uren die diegene niet heeft kunnen werken vanwege de zitting.



In bijzondere gevallen kan van de in het Besluit proceskosten bestuursrecht voorgeschreven bedragen worden afgeweken.

Bron 1:	Besluit proceskosten bestuursrecht
Bron 2:	Melding intrekking van de Richtlijn van de belastingkamers van de Gerechtshoven over vergoeding WOZ-taxatierapporten, <i>Staatscourant</i> 29 december 2025, nr. 44501.
Bron 3:	Richtsnoer proceskostenvergoeding belastingkamers gerechtshoven 2024
Bron 4:	Artikel 30a Wet WOZ
	Hoge Raad 30 september 2022, ECLI:NL:HR:2022:1338 (verduidelijking verletkosten)
Bron 5:	Artikel 30a Wet WOZ
Bron 5:	Hoge Raad 17 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:46 (voorwaarden voor toepassing WOZ-factor)
Bron 6:	Rb. Overijssel 10 september 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:5498 (mogelijkheid tot proceskostenveroordeling bij misbruik procesrecht)
Bron 7:	Hof Amsterdam 2 september 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2421 en ECLI:NL:GHAMS:2025:827 (woningwaarderapport is geen deskundigenverslag)



H

Vraag:	334
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Moet de vergoeding van kosten voor werkzaamheden verhoogd worden met BTW?

De vergoeding wordt alleen met omzetbelasting (BTW) verhoogd, als de aan de belanghebbende in rekening gebrachte omzetbelasting op die partij drukt. Dit is het geval als de belanghebbende vrijgestelde prestaties verricht. Dit betekent dat de vergoeding niet met omzetbelasting wordt verhoogd als de belanghebbende de belasting als voorbelasting in aftrek kan brengen.

Bron 1:	Hoge Raad 15 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ1222 (omzetbelasting en proceskostenvergoeding)
Bron 2:	Hoge Raad 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BX0904 (omzetbelasting en proceskostenvergoeding)



Vraag:	335
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Welke kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking?

Onder meer de volgende kosten komen niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking:

- de kosten voor de tijd die nodig is om het beroepschrift op te stellen en de stukken te bestuderen;
- de portokosten;
- de verletkosten voor de tijd dat de belanghebbende aanwezig is bij een taxatie die wordt uitgevoerd in het kader van de beroepsprocedure of voor de gemeente (mits niet uitgevoerd op initiatief van de rechter);
- de kosten voor het opstellen van een taxatieverslag wanneer de taxateur financieel belang heeft bij de uitkomst van de beroepsprocedure.

Bron 1:	Rechtbank Dordrecht 11 november 2011, ECLI:NL:RBDOR:2011:BU4918 (financieel belang bij uitkomst procedure)
Bron 2:	Hoge Raad 16 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2082 (kostenvergoeding bij werkzaamheden op initiatief rechter)
Bron 3:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 8 juni 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:2466 (geen vergoeding voor kosten verklaring van erfrecht)



Vraag:	336
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Komen de kosten voor verleende bijstand ook in aanmerking voor vergoeding wanneer de bijstand beroepsmatig op basis van no-cure-no-pay is verleend?

Ja. Beroepsmatige verleende rechtsbijstand op basis van no-cure-no-pay komt voor vergoeding in aanmerking.

Voor gemachtigden die werken op basis van no cure no pay (i), de belanghebbende de vergoedingen aan de gemachtigde afdraagt (2) en de procedures op een zodanige wijze worden gevoerd dat de daarin toegekende proceskostenvergoedingen de in redelijkheid gemaakte kosten ver overtreffen (3), geldt de WOZ-vermenigvuldigingsfactor.

De bewijslast rust op gemachtigde om aan te tonen dat sprake is van een bijzonder geval waardoor de WOZ-vermenigvuldigingsfactor niet toegepast zou moeten worden. Dat betekent dat wanneer de gemeente betwist dat het om een bijzonder geval gaat, het aan de gemachtigde is om gegevens aan te dragen waaruit volgt dat aan een van deze drie door de Hoge Raad gestelde voorwaarden is voldaan.

De factor is niet van toepassing als de gemachtigde de verwerende partij is (in hoger beroep of cassatie). In zulke gevallen namelijk niet worden gezegd dat de procedure in hogere instantie wordt gevoerd met het oog op het verkrijgen van een proceskostenvergoeding.

Bron 1:	Besluit proceskosten bestuursrecht
Bron 2:	Artikel 30a Wet WOZ
Bron 3:	Hoge Raad 7 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BT6841 (no-cure-no-pay staat niet in de weg aan kostenvergoeding)
Bron 4:	Hoge Raad 28 maart 2025, ECLI:NL:HR:2025:463 (geen bijzonder geval)
Bron 5:	Hoge Raad 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:156 (geen WOZ-factor voor gemachtigde als verwerende partij)





Vraag:	337
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

De gemachtigde van een belanghebbende verzoekt de gemeente de proceskostenvergoeding direct aan belanghebbende uit te betalen. Hoe moet de gemeente met het verzoek omgaan?

De gemeente vergoedt de proceskosten alleen aan de belanghebbende. Een vordering tot uitbetaling van proceskosten is niet vatbaar voor vervreemding of verpanding.

Bron 1:	Artikel 30a Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:156 (burgerlijk rechter bevoegd bij geschil over uitbetaling)



Vraag:	338
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

In welk geval wordt de gemeente veroordeeld tot het vergoeden van kosten van de belanghebbende voor de procedure van beroep?

Voor de vergoeding van de kosten die de belanghebbende heeft moeten maken in het kader van de beroepsprocedure, gelden nagenoeg dezelfde voorwaarden als voor de kosten die men 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 (of de rechter is van oordeel dat belanghebbende tijdens de bezwaarprocedure ten onrechte niet alle gegevens heeft ontvangen, waarom is gevraagd); en
- de belanghebbende heeft de kosten redelijkerwijs moeten maken.
- De vergoeding wordt alleen uitgekeerd als sprake is van *beroepsmatig* verleende rechtsbijstand.

De rechter kan de gemeente in bepaalde gevallen ook veroordelen tot een vergoeding van proceskosten als de WOZ-waarde in stand blijft, bijvoorbeeld als in de bezwaarfase niet alle taxatiegegevens zijn verstrekt waarom is gevraagd.

Bron 1:	Artikel 8:75 Awb
Bron 2:	Besluit proceskosten bestuursrecht



Vraag:	339
Hoofdstuk:	12. Beroep, hoger beroep en cassatie
Paragraaf:	12.8 Vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep

Wat wordt bedoeld met “samenhangende zaken” bij het beoordelen van de proceskostenvergoeding en wanneer is hiervan sprake?

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.

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 in de bezwaarfase sprake is van samenhangende zaken, zal het opstellen van een bezwaarschrift en/of 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.

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 1:	Besluit proceskosten bestuursrecht
Bron 2:	Hoge Raad 18 maart 2016, ECLI:NL:HR:2016:420 (geen abstracte toets bij samenhangende zaken)
Bron 3:	Gerechtshof Amsterdam 24 augustus 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2682 (samenhangende zaken vanwege gemeenschappelijk geschilpunt)



13 Ambtshalve vermindering

13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Vraag:	340
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Wat houdt het begrip “ambtshalve vermindering” in?

Ambtshalve vermindering betekent dat de heffingsambtenaar een beslissing neemt om de geldende WOZ-waarde van een object te verlagen. Een beschikking tot ambtshalve vermindering is een beschikking in de zin van artikel 1.3 van de Awb, maar geen voor bezwaar vatbare beschikking.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 16 december 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:3979 (geen beroep op de belastingrechter tegen weigering ambtshalve de WOZ-waarden te verlagen)
---------	---



Vraag:	341
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Waarom zijn de regels voor ambtshalve vermindering opgenomen in een uitvoeringsbesluit?

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.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	342
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Wat zijn de voorwaarden voor een ambtshalve vermindering?

Om in aanmerking te komen voor ambtshalve vermindering gelden er voorwaarden:

- de WOZ-waarde staat onherroepelijk vast; en
- het moet blijken dat die waarde te hoog is vastgesteld; en
- de juiste waarde is minimaal 20% lager dan de (te hoog) vastgestelde waarde; en
- dat moet minimaal € 5.000 zijn.

Deze drempels van 20% en € 5.000 komen voort uit een afweging tussen enerzijds rechtvaardigheid (echte fouten worden gecorrigeerd) en doelmatigheid (de aanslagen zijn onherroepelijk en worden alleen aangepast wanneer de fout in redelijkheid niet in stand kan blijven).

Als aan de voorwaarden is voldaan, dan is de gemeente verplicht om de waarde ambtshalve te verminderen als daarom is verzocht.

Wanneer de waarde ambtshalve wordt verminderd om te bereiken dat de waarde voor alle belanghebbenden bij de onroerende zaak op hetzelfde bedrag wordt vastgesteld, gelden er geen drempels.

Het wordt aangenomen dat indien niet aan de voorwaarden voor ambtshalve vermindering is voldaan, en er dus geen verplichting tot vermindering bestaat, de heffingsambtenaar nog wel bevoegd is om een onjuiste, te hoge waarde te verminderen.

Bron 1:	Artikel 2 en artikel 3 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
Bron 2:	Staatsblad 1997, 30 (artikelsgewijze toelichting bij Uitvoeringsbesluit Wet WOZ)
Bron 3:	Gerechtshof Den Haag 31 december 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:4910 (bevoegd tot vermindering indien niet voldaan aan voorwaarden)



Vraag:	343
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Kan een ambtshalve correctie ook tot een verhoging leiden?

Nee. De ambtshalve vermindering volgens het Uitvoeringsbesluit is niet van toepassing bij een waardevrhoging. Het Uitvoeringsbesluit geeft alleen maar regels voor vermindering van de waarde.

Een verhoging van de vastgestelde waarde kan uitsluitend door een uitspraak in bezwaar of beroep. Deze verhoging die volgt uit een afgeronde procedure en moet vanwege artikel 29 Wet WOZ ook gemeld moeten worden aan andere belanghebbenden bij dezelfde onroerende zaak. Deze verhoging van de WOZ-waarde voor de andere belanghebbenden is geen ambtshalve correctie op grond van het uitvoeringsbesluit, maar heeft de facto dezelfde betekenis. Daarom is het zeker bij een bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde van belang om eventueel andere belanghebbenden bij deze onroerende zaak in de bezwaar- of beroepsprocedure te betrekken.

Bron 1:	Artikel 3 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 29 Wet WOZ
Bron 3:	Website Waarderingskamer: Tegengesteld belang in WOZ-zaken



Vraag:	344
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Kan een ambtshalve vermindering alleen op verzoek van een belanghebbende?

Nee. Ook als op een andere manier dan uit een verzoek blijkt dat de waarde te hoog is, kan de gemeente (met inachtneming van de voorwaarden) een beschikking tot ambtshalve vermindering nemen. Bijvoorbeeld wanneer:

- de waarde in het opvolgende jaar lager wordt vastgesteld, 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.



Vraag:	345
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Gelden er eisen aan een verzoek om ambtshalve vermindering?

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, of wellicht zelfs beide.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	346
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Wat moet de gemeente doen als een belanghebbende om ambtshalve vermindering verzoekt en welke termijn moet de gemeente in acht nemen?

De redelijke termijn voor het beslissen op een verzoek om ambtshalve vermindering is acht weken. Nadat de belanghebbende om ambtshalve vermindering heeft verzocht, maakt de gemeente de beslissing aan de belanghebbende kenbaar door ofwel een beschikking tot ambtshalve vermindering toe te sturen, ofwel door een schriftelijke mededeling dat de gemeente niet aan het verzoek tegemoetkomt. Beide beslissingen zijn een beschikking in de zin van artikel 1.3, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (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 mededelen en een redelijke termijn noemen waarin belanghebbende de beschikking tot ambtshalve vermindering of de weigering daartoe, wel tegemoet kan zien.

Bron 1:	Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 4:13 lid 2 Awb
Bron 3:	Artikel 4:14 lid 3 Awb



Vraag:	347
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

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?

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 1:	Artikel 4:13 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 3 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:134 (dwangsomregeling van toepassing op iedere beschikking op een aanvraag)



Vraag:	348
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Mag de gemeente een nog niet onherroepelijk vastgestelde waarde ambtshalve verminderen?

Ja, de gemeente kan ook in dat geval de vastgestelde waarde ambtshalve verminderen. In dat geval geldt niet de drempel van ten minste 20% en € 5.000 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ.

Bron 1:	Hoge Raad 7 juli 2023, ECLI:NL:HR:2023:1056 (bevoegdheid tot vermindering nog niet onherroepelijke waarde)
---------	--



Vraag:	349
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.1 Ambtshalve vermindering op basis van uitvoeringsbesluit

Wie draagt bij een verzoek om ambtshalve vermindering de bewijslast van een te hoog vastgestelde waarde?

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.

Dat "blijken" moet gebaseerd zijn op feiten en omstandigheden die zich hebben voorgedaan binnen vijf jaren na het nemen van de beschikking.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 16 december 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:3979 (blijken is overtuigend aantonen)
---------	---



13.2 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

Vraag:	350
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.2 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

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?

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 de waarde na een gegrond bezwaar van de één, ook voor de anderen 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 1:	Artikel 3 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 28 lid 2 en artikel 29 Wet WOZ



Vraag:	351
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.2 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

Geldt de doorwerking van de uitspraak ook als de waarde wordt verhoogd?

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.

Let wel, wanneer in bezwaar of bij de belastingrechter met succes is gepleit voor verhoging van de vastgestelde WOZ-waarde, kan die verhoging geen aanleiding geven tot navordering op de voet van artikel 18a lid 1 letter a AWR.

Bron 1:	Artikel 29 Wet WOZ
Bron 2:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:468 (beoordeling deelname eigenaar/verhuurder bij beroep van huurder sociale huurwoning)
Bron 3:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (verhoging WOZ-waarde als gevolg van een procedure)
Bron 4:	Website Waarderingskamer: Tegengesteld belang in WOZ-zaken



Vraag:	352
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.2 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

Kan de belanghebbende ook bezwaar maken tegen de beschikking op een verzoek om ambtshalve vermindering van de vastgestelde waarde?

Nee. Een beschikking tot ambtshalve vermindering is niet voor bezwaar vatbaar. De belanghebbende is niet-ontvankelijk in een 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 door de bestuursrechter 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 1:	Website Waarderingskamer: Tegengesteld belang in WOZ-zaken
---------	--



Vraag:	353
Hoofdstuk:	13 Ambtshalve vermindering
Paragraaf:	13.2 Doorwerking van uitspraken naar andere belanghebbenden

Als de gemeente weigert een verzoek tot ambtshalve vermindering in te willigen, moet deze weigering dan worden gemotiveerd?

Ja. De motivering kan bijvoorbeeld inhouden dat de verzoeker niet is gebleken dat de verplichte drempels die zijn opgenomen in artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ zijn gehaald.

Bron 1:	Artikel 3:46 Awb
---------	----------------------------------



14 Samenhang met heffingswetten

14.1 Algemeen

Vraag:	354
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.1 Algemeen

Bij welke belastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?

De gemeente gebruikt de WOZ-waarde voor:

- de onroerendezaakbelastingen en andere belastingen waarvoor in de betreffende 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;
- de weghenheffing die geheven wordt van eigenaren van gebouwde onroerende zaken door de vijf waterschappen die wegbeheerder zijn.

Het Rijk gebruikt de WOZ-waarde voor:

- de inkomstenbelasting bij de toepassing van het eigenwoningforfait (box 1) en bij de vermogensrendementsheffing op tweede 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.

Bron 1:	Artikel 220a Gemeentewet
Bron 2:	Artikel 120 lid 2 Waterschapswet (kostendeel ingezetenen)
Bron 3:	Artikel 117 lid 1 onder d Waterschapswet (watersysteemheffing gebouwd)
Bron 4:	Artikel 121 lid 1 onder d Waterschapswet (heffingsmaatstaf)
Bron 5:	Artikel 3.112 Wet inkomstenbelasting 2001
Bron 6:	Artikel 5.20 Wet inkomstenbelasting 2001 en het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001



Bron 7:	Artikel 3.30a Wet inkomstenbelasting 2001 en Artikel 8 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 voor de bepaling van de winst en de beperking van de afschrijving op gebouwen
Bron 8:	Artikel 21 Successiewet 1956 en het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956
Bron 9:	Hoge Raad 19 september 2025, ECLI:NL:HR:2025:1235 (geen wijziging objectafbakening mogelijk in procedure over rioolheffing)
Bron 10:	Hoge Raad 6 juni 2024 ECLI:NL:HR:2024:813 (rechtsherstel box 3)
Bron 11:	Website Belastingdienst (informatie over box 3)
Bron 12:	‘Wet tegenbewijsregeling box 3’ van 14 juli 2025, Staatsblad 2025, 195.



14.2 Gemeentelijke belastingen

Vraag:	355
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.2 Gemeentelijke belastingen

Waar is geregeld of een onroerende zaak als een woning of als een niet-woning moet worden aangemerkt?

In artikel 220a van de Gemeentewet is voor de onroerendezaakbelastingen een definitie opgenomen van het begrip “woning”. Een onroerende zaak is een woning als de WOZ-waarde “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 ten minste 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 1:	Artikel 220a Gemeentewet
Bron 2:	Kamerstukken II, 1996-1997, nr. 25037, nr. 6
Bron 3:	Hoge Raad 27 mei 2022, ECLI:NL:HR:2022:770 (onderscheid tussen woningen en niet-woningen)



Vraag:	356
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.2 Gemeentelijke belastingen

Is het toegestaan om de WOZ-waarde te gebruiken als heffingsmaatstaf van de rioolheffing voor eigenaren en gebruikers en voor de woonforensenbelasting?

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. In de rechtspraak is dat expliciet bevestigd voor de rioolheffing en de forensenbelasting.

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 1:	Kamerstukken II 2005-2006, Aangangsel van de Handelingen, p. 2493
Bron 2:	Hoge Raad 15 mei 2009, ECLI:NL:HR:2009:BD5477 (heffing rioolrecht naar WOZ-waarde)
Bron 3:	Hoge Raad 13 september 2024, ECLI:NL:HR:2024:1178 (heffing forensenbelasting naar WOZ-waarde)



Vraag:	357
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.2 Gemeentelijke belastingen

Is de gemeente verplicht om bij de heffing van de onroerendezaakbelastingen de waarde te hanteren, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld?

Ja, in beginsel wel. De heffingsmaatstaf voor de onroerendezaakbelastingen is de WOZ-waarde. Uiteraard moet bij het bepalen van die heffingsmaatstaf wel rekening worden gehouden met de verplichte waarderingsuitzonderingen die zijn genoemd in artikel 220d lid 1 Gemeentewet, voor zover dat bij het bepalen van de WOZ-waarde nog niet is gebeurd. Daaronder vallen ook de door de gemeente zelf gekozen facultatieve waarderingsuitzonderingen (artikel 220d lid 1 onderdeel i Gemeentewet).

Als voor een onroerende zaak geen WOZ-waarde is vastgesteld, wordt de OZB-heffingsmaatstaf bepaald met toepassing van de Wet WOZ (de vangnetbepaling van artikel 220d lid 4 Gemeentewet).

Als een aanslag is opgelegd waarbij de heffingsmaatstaf niet de waarde is die bij beschikking is vastgesteld, kan de belanghebbende de heffingsmaatstaf bestrijden in een bezwaar tegen de aanslag. De WOZ-waarde kan worden bestreden in een bezwaar tegen de WOZ-beschikking.

Bron 1:	Artikel 220c Gemeentewet
Bron 2:	Artikel 220d Gemeentewet
Bron 3:	Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ



Vraag:	358
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.2 Gemeentelijke belastingen

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?

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 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 1:	Artikel 220a , artikel 220e en artikel 220f Gemeentewet
Vraag:	358a
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.2 Gemeentelijke belastingen

Wie bepaalt het OZB-tarief?

De Gemeenteraad bepaalt de tarieven voor de onroerendezaakbelasting (OZB).

De Gemeenteraad moet een besluit tot lastenverzwaring, zoals een verdubbeling OZB-eigenarentarief met de afschaffing van OZB voor gebruikers van niet-woningen, onderbouwen met een concrete en gedegen belangenafweging.

De belangenafweging rondom de verhoging van het OZB-tarief moet al door de gemeentelijke wetgever worden gedaan. Als de motivering onvoldoende is voor een rechter om diens keuzes te toetsen aan het evenredigheidsbeginsel, kan de heffingsambtenaar in een latere procedure dit niet meer herstellen. Dit kan leiden tot het buiten toepassing laten van de bepaling.

Bron 1:	Hoge Raad 26 september 2025, ECLI:NL:HR:2025:1385 (exceptieve toetsing evenredigheid van OZB-verdubbeling voor eigenaren)
---------	---



14.3 Waterschapsbelastingen

Vraag:	359
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

Wat houdt artikel 131 van de Waterschapswet in?

In artikel 131 van de Waterschapswet staat dat wanneer bezwaar is gemaakt tegen zowel de WOZ-beschikking als tegen de aanslag voor de watersysteemheffing/wegenheffing gebouwd, pas uitspraak kan worden gedaan op het bezwaar tegen de watersysteemheffing/wegenheffing 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/wegenheffing, maar dat zal snel het geval zijn.

Bron 1:	Artikel 131 Waterschapswet
Bron 2:	Hoge Raad 18 maart 2022, ECLI:NL:HR:2022:381 (geen benadeling door gelijktijdig uitspraak doen op bezwaar WOZ-beschikking en bezwaar watersysteemheffing)



Vraag:	360
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

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)?

De aangewezen ambtenaar van het waterschap moet een bezwaar direct 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.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	361
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

Is het waterschap verplicht om voor de heffing van de watersysteemheffing/wegenheffing over het gebouwde eigendom de waarde te hanteren, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld?

Ja. Dit is het waterschap 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 1:	Artikel 121 lid 1 onder d Waterschapswet
Bron 2:	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 september 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:7703 (geen ruimte voor onderzoek naar juistheid WOZ-waarde)
Bron 3:	Gerechtshof 's-Hertogenbosch 14 augustus 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2581 (in een procedure over de watersysteemheffing gebouwd kan de objectafbakening niet ter discussie gesteld worden)



Vraag:	362
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

Een gebouwd waterschapsobject ligt verdeeld over een aantal gemeenten. Hoe moet het waterschap hiermee omgaan bij het opleggen van de aanslag?

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 1:	Artikel 118 lid 1 onder d Waterschapswet
---------	--



Vraag:	363
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

Een WOZ-object ligt in het gebied van twee waterschappen. Hoe moeten de waterschappen hiermee omgaan?

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 1:	Artikel 118 lid 1 onder d Waterschapswet
---------	--



Vraag:	364
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

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?

De aangewezen heffingsambtenaar van het waterschap is “lijdelijk”. Dit betekent dat de heffingsambtenaar geen mogelijkheid heeft om de WOZ-waarde en daarmee de heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing/wegenheffing 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/wegenheffing gebouwd de waarde is, die bij WOZ-beschikking is vastgesteld.

Het waterschap moet direct onderzoeken of het bezwaarschrift moet worden doorgestuurd 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 belanghebbende wordt gemeld dat het 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 watersysteemheffing/wegenheffing 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 op grond van het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

Bron 1:	Artikel 6:15 lid 3 Awb
---------	--



Vraag:	365
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.3 Waterschapsbelastingen

Kan het waterschap de aanslagen watersysteemheffing/wegenheffing gebouwd opleggen voordat het de WOZ-gegevens van de gemeente heeft ontvangen?

Het is niet wenselijk dat het waterschap de aanslagen eerder verstuurt. 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 belanghebbenden over de systematiek waarin zij alleen tegen de WOZ-beschikking bezwaar kunnen indienen.

Bron 1:	-
---------	---



14.4 Rijksbelastingen

Vraag:	366
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Voor welke rijksbelastingen wordt de WOZ-waarde gebruikt?

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.

De Belastingdienst beschikt als formele afnemer over de waarde van alle onroerende zaken. De inspecteur kan in voorkomende gevallen ook gebruikmaken van de centraal beschikbare WOZ-gegevens voor andere belastingen. Bijvoorbeeld om een indicatie te hebben voor bijvoorbeeld de beoordeling of een reëel bedrag is betaald voor de overdrachtsbelasting.

Bron 1:	Artikel 3.19 , artikel 3.111 , artikel 3.112 en Artikel 5.20 Wet inkomstenbelasting 2001 en het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001
Bron 2:	Artikel 21 lid 5 Successiewet 1956 en het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956
Bron 3:	Artikel 3.30a Wet inkomstenbelasting 2001 (beperking afschrijving) en Artikel 8 lid 6 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (bodemwaarde)



Vraag:	367
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

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?

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 1:	Wet belastingen op milieugrondslag
---------	--



Vraag:	368
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Welke waarde moet de belastingplichtige die een verzoek doet om voorlopige teruggaaf, voor de eigen woning opgeven?

De belastingplichtige moet het verzoek om voorlopige teruggaaf (in de vorm van een voorlopige aanslag) 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 waar het verzoek over gaat. Men kan dan ook uitgaan van het forfaitpercentage voor de eigen woning van dat jaar. Wanneer een belanghebbende bijvoorbeeld eind 2025 verzoekt om voorlopige teruggaaf voor het belastingjaar 2026, dan kan iemand de in 2025 vastgestelde WOZ-waarde (met waardepeildatum 1 januari 2024) gebruiken en het tarief eigenwoningforfait dat geldt in 2025.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	369
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Als de eigen woning deel uitmaakt van een meer omvattend WOZ-object, wat betekent de WOZ-waarde dan voor de inkomstenbelasting?

Wanneer een eigen woning onderdeel vormt van een meer omvattend WOZ-object (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 de 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 bij de aanslag inkomstenbelasting. De totale WOZ-waarde voor het hele object kan evenwel niet in het bezwaar tegen de aanslag inkomstenbelasting worden bestreden.

Bron 1:	Artikel 3.111 en artikel 3.112 Wet inkomstenbelasting 2001
---------	--



Vraag:	370
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Bij de jaarlijkse herwaardering blijkt de waarde van woningen gestegen te zijn. Wat betekent dit voor de bijtelling van het eigenwoningforfait?

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 1:	Artikel 10.3 en artikel 10.5 Wet inkomstenbelasting 2001
---------	--



Vraag:	371
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Betekent de aanpassing van het bijtellingspercentage dat belastingplichtigen voor de inkomstenbelasting niet geconfronteerd worden met lastenverzwaring als gevolg van de herwaardering?

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.



Vraag:	372
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Op welke manier wordt de WOZ-waarde van woningen in aanmerking genomen bij de vermogensrendementsheffing in box 3?

De jurisprudentie met betrekking tot het bepalen van het rendement op vermogen in het kader van box 3 van de inkomstenbelasting is op dit moment sterk in ontwikkeling. Hierbij is ook wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Met name het bepalen van het rendement op onroerende zaken krijgt daarbij veel aandacht, waarbij de in de huidige wettekst opgenomen forfaitaire benadering slechts in beperkte mate nog van betekenis is.

Gezien deze snelle ontwikkeling, verwijzen we voor dit onderwerp vooralsnog naar informatie op de site van de Belastingdienst.

Bron 1:	Artikel 5.20 lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001 (woningdeel)
Bron 2:	Artikel 17a en artikel 17b Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001
Bron 3:	Site Belastingdienst over box 3



Vraag:	373
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Op welke manier wordt de WOZ-waarde van woningen in aanmerking genomen bij de schenk- en erfbelasting?

Voor de schenk- en erfbelasting wordt bij de verkrijging van een woning de WOZ-waarde gehanteerd. De belanghebbende heeft 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 1:	Artikel 21 lid 5 en lid 10 Successiewet 1956
---------	--



Vraag:	374
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de WOZ-beschikking betrekking heeft op een woning waarvan het erfpachtrecht wordt verkregen?

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 1:	Artikel 21 lid 9 Successiewet 1956
Bron 2:	Artikel 10b Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956



Vraag:	375
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Hoe wordt de erfbelasting berekend ingeval de WOZ-beschikking betrekking heeft op een verhuurde of verpachte woning?

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 1:	Artikel 21 lid 9 Successiewet 1956
Bron 2:	Artikel 10b Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956



Vraag:	376
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

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?

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 1:	Artikel 21 lid 11 Successiewet 1956
Bron 2:	Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956 (artikel 5 t/m 10)



Vraag:	377
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

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?

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 1:	Artikel 21 lid 5 Successiewet 1956 en artikel 10a lid 4 Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956
---------	--



Vraag:	378
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Wat betekent de WOZ-waarde voor de fiscale winstberekening?

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. De bodemwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde.

Bron 1:	Artikel 3.30a Wet inkomstenbelasting 2001 (beperking afschrijving gebouwen)
---------	---



Vraag:	379
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Wat houdt het begrip bodemwaarde van een gebouw in?

De bodemwaarde is de ondergrens tot waar de waarde van gebouwen voor de fiscale winstberekening mag worden afgeschreven. Dit afschrijven tot de bodemwaarde kan zowel relevant zijn voor de aangifte inkomstenbelasting als voor de aangifte vennootschapsbelasting.

Bij gebouwen is de bodemwaarde tot waar afgeschreven kan worden gelijk aan 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 1:	Artikel 3.30a lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001
Bron 2:	Artikel 8 lid 6 Wet op de vennootschapsbelasting 1969



Vraag:	380
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

Kan de WOZ-waarde steeds direct als bodemwaarde dienen om de afschrijving voor de fiscale winstberekening te bepalen?

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 1:	Artikel 3.30a lid 4 onder a Wet inkomstenbelasting 2001
---------	---



Vraag:	381
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

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?

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.



Vraag:	382
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

De aangifte heeft betrekking op de winstberekening van jaar X. Van welk jaar wordt de WOZ-waarde in aanmerking genomen?

Voor de berekening van de bodemwaarde geldt de WOZ-waarde in jaar X.

Bron 1:	Artikel 3.30a lid 4 onder a Wet inkomstenbelasting 2001
---------	---



Vraag:	383
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.4 Rijksbelastingen

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?

Ja. De werktuigen die buiten de WOZ-waardebepaling 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 1:	Artikel 3.30a lid 2 Wet inkomstenbelasting 2001
Bron 2:	Artikel 2 lid 1 onder e Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ



14.5 Vangnet als WOZ-waarde ontbreekt

Vraag:	384
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.5 Vangnet als de WOZ-waarde ontbreekt

Wat houdt de vangnetbepaling in?

De vangnetbepaling in artikel 220d lid 4 Gemeentewet houdt in dat indien er geen WOZ-waarde is, door de heffingsambtenaar zelf een waarde kan worden bepaald als maatstaf voor de onroerendezaakbelastingen. Deze bepaling geldt in de situatie dat er voor een bepaalde onroerende zaak (nog) geen WOZ-beschikking is genomen, of de beschikking is vernietigd in een procedure en niet gewacht kan worden op het (opnieuw) nemen van een WOZ-beschikking. Artikel 3.112 lid 3 Wet IB kent eenzelfde vangnetbepaling voor het eigenwoningforfait.

Om de heffingsmaatstaf te bepalen, mag de heffingsambtenaar of de inspecteur van het orgaan dat bevoegd is de aanslag op te leggen, dan zelf de waarde van de desbetreffende onroerende zaak vaststellen. De inspecteur moet daarbij wel de voorschriften van de Wet WOZ in acht nemen.

Bron 1:	Artikel 220d lid 4 Gemeentewet
Bron 2:	Artikel 3.112 lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001



Vraag:	385
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.5 Vangnet als de WOZ-waarde ontbreekt

Voor welke gevallen is de vangnetbepaling bedoeld?

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 1:	Kamerstukken II 1996-1997, 25 037, nr. 3
Bron 2:	Artikel 220d lid 4 Gemeentewet



14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

Vraag:	386
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

Wat betekent het voor de opgelegde aanslagen als de WOZ-beschikking wordt verminderd?

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 1:	Artikel 18a AWR
Bron 2:	Hoge Raad 19 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:614 (dwangsom bij verzoek ex artikel 18a AWR)



Vraag:	387
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

Wat betekent het voor de opgelegde aanslagen als de WOZ-beschikking bij herzieningsbeschikking of door een uitspraak op bezwaar of in beroep wordt verhoogd?

Wanneer de WOZ-waarde wordt verhoogd door een herzieningsbeschikking, dan moeten op grond van artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (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 1:	Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (verhoging WOZ-waarde als gevolg van een procedure)
Bron 2:	Artikel 18a AWR



Vraag:	388
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

Als een herzieningsbeschikking onherroepelijk wordt, wat is dan de termijn waarbinnen de navorderingsaanslag moet worden opgelegd?

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 1:	Artikel 18a lid 2 AWR
Bron 2:	Artikel 27 lid 2 Wet WOZ



Vraag:	389
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

Bestaat er een bezwaarmogelijkheid tegen de beschikking tot vermindering van de aanslag of tegen de navorderingsaanslag?

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 waarde in de WOZ-beschikking (die onherroepelijk vaststaat) kan niet meer aan de orde worden gesteld.

Bron 1:	-
---------	---



Vraag:	390
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

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?

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 1:	Artikel 29 lid 2 Wet WOZ
Bron 2:	Artikel 18a AWR



Vraag:	391
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

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?

Ja. Een zorgvuldige uitvoering van de wet 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.

Wanneer acht weken nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden, geen beschikking tot vermindering van de aanslag is genomen, kan de belanghebbende in beroep gaan tegen het uitblijven van de beschikking tot vermindering, mits twee weken zijn verstreken na de dag waarop belanghebbende het bestuursorgaan schriftelijk heeft medegedeeld dat het in gebreke is. De belanghebbende kan daarnaast de weg van de dwangsom bewandelen.

Bron 1:	Artikel 18a AWR
Bron 2:	Artikel 6:12 en artikel 7:1 lid 1 onder f Awb
Bron 3:	Hoge Raad 19 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:614 (dwangsom bij verzoek ex artikel 18a AWR)



Vraag:	392
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-waarde

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)?

Omdat het waterschap en de Belastingdienst niet direct na de uitspraak van de rechter kennis van die uitspraak hebben, kan het nuttig zijn dat de belanghebbende de afhandeling bespoedigt. Belanghebbende kan een kopie van de uitspraak aan de belastinginspecteur sturen met een verzoek de opgelegde aanslag watersysteemheffing/wegenheffing van gebouwde onroerende zaken of inkomstenbelasting te verminderen. Als de belanghebbende aangeeft geen beroep in te stellen tegen de uitspraak op het 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 daartegen geen rechtsmiddel zijn ingesteld, kan de belanghebbende de inspecteur verzoeken de opgelegde aanslag inkomstenbelasting te verminderen.



14.7 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

Vraag:	393
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

Wat is het belang van een juiste objectafbakening?

Wanneer niet bekend is wat precies tot de onroerende zaak (het WOZ-object) behoort, kan ook geen waarde bepaald worden.

Het is ook belangrijk dat de objectafbakening voldoet aan de voorschriften in de Wet WOZ. Wanneer dat niet het geval is, kan de vastgestelde WOZ-waarde niet gebruikt worden voor de gemeentelijke heffingen en de andere belastingen die gebruik maken van de WOZ-waarde. Maar een juiste afbakening van een onroerende zaak is ook van belang voor de Wet belastingen op milieugrondslag (belasting op de levering van gas, elektriciteit en leidingwater). Deze wet 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 woningwaarderingstelsel is de (tijdige) afbakening van (nieuwe) onroerende zaken van belang. Bij bijvoorbeeld transformatie van kantoren en winkelpanden tot woningen, is de afbakening op de toestandspeildatum bepalend voor de WOZ-waardebepaling. Wanneer de nieuw WOZ-objecten (nieuw gecreëerde woonappartementen of nog in aanbouw zijnde woonappartementen) tijdig zijn afgebakend kan de WOZ-waarde van die woonappartementen gebruikt worden voor het berekenen van de (maximale) huurprijs.

Bron 1:	Artikel 1 lid 1 onder m Gaswet
Bron 2:	Artikel 1 lid 1 onder b Elektriciteitswet 1998



Vraag:	394
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

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?

Ja. Elk kalenderjaar wordt de onroerende zaak opnieuw afgebakend en wordt de waarde ervan 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.



Vraag:	395
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

De belanghebbende stelt in het bezwaarschrift terecht dat het object te groot is afgebakend. Hoe verloopt de verwerking?

De heffingsambtenaar verklaart het bezwaar gegrond. De objectafbakening wordt aangepast en de waarde wordt, als dat aan de orde is, overeenkomstig verminderd. De beschikking blijft bestaan en het object onder bezwaar wordt verkleind. Voor het deel dat buiten de afbakening van deze beschikking valt, wordt bekeken of van een afzonderlijk WOZ-object sprake is en of daarvoor een waarde moet worden vastgesteld.

Bron 1:	Hoge Raad 27 september 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8146
Bron 2:	Hoge Raad 27 september 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD5341



Vraag:	396
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

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?

Ja. Wanneer dit afgesplitste gedeelte als een zelfstandig WOZ-object afgebakend kan worden, kan hiervoor een WOZ-beschikking worden genomen.

Wanneer het afgesplitste deel behoort 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.



Vraag:	397
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

De belanghebbende stelt in het bezwaarschrift terecht dat het object te klein is afgebakend. Hoe verloopt de verwerking?

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. Dit betekent dat ook de oorspronkelijk OZB-aanslag wordt vernietigd en er ook een nieuwe OZB-aanslag wordt opgelegd. In de praktijk zal het al betaalde deel van de oorspronkelijke aanslag verrekend worden met de nieuwe aanslag.

Bron 1:	Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058 (Schiphol-arrest)
---------	--



Vraag:	398
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

Mag de gemeente een hogere WOZ-waarde vaststellen, nadat de WOZ-beschikking is vernietigd vanwege een te kleine afbakening?

Ja. Nadat de beschikking is vernietigd, moet voor de juist afgebakende onroerende zaak een nieuwe WOZ-beschikking vastgesteld worden. Omdat dit een nieuwe WOZ-beschikking is, mag de waarde ook hoger zijn dan de eerder vastgestelde WOZ-waarde.

Het verbod op *reformatio in peius* houdt in dat belanghebbenden niet slechter uit de bezwaarprocedure mag komen dan zij erin gingen. Wanneer bij de behandeling van het bezwaar is gebleken dat de onroerende zaak te klein is afgebakend, kan deze onroerende zaak dan ook niet worden vergroot in de uitspraak op het bezwaar.

Bij een gegrond bezwaar om deze reden, wordt de WOZ-beschikking daarom vernietigd. Het vaststellen van een nieuwe WOZ-beschikking met de juiste (grotere) afbakening is geen voortzetting van de bezwaarprocedure, maar betreft een nieuw startpunt.



Vraag:	399
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

De gemeente constateert zelf tijdens de nog lopende bezwaartermijn dat een object te groot is afgebakend. Hoe kan dit worden opgelost?

Ook al is er geen bezwaar gemaakt, staat de WOZ-beschikking nog niet onherroepelijk vast, dus de gemeente kan de fout ambtshalve herstellen. De gemeente past de objectafbakening aan en, als dat aan de orde is, vermindert de waarde overeenkomstig.



Vraag:	400
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

In een uitspraak op bezwaar of beroep wordt de beschikking vernietigd, omdat het object fout was afgebakend. Moet de gemeente dan een nieuwe WOZ-beschikking nemen?

Ja. De gemeente moet een nieuwe voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking nemen voor het juist afgebakende object of de objecten.

Mede in verband met een tijdige oplegging van de aanslag is het belangrijk dat de gemeente zo snel mogelijk een nieuwe WOZ-beschikking neemt voor het juist afgebakende object of de objecten (zie paragraaf 16.2).

Overigens is vernietiging van de WOZ-beschikking alleen nodig, wanneer het WOZ-object te klein is afgebakend. Wanneer het WOZ-object te groot is afgebakend, kan in de uitspraak op bezwaar of beroep ook de afbakening gecorrigeerd worden, zodat een nieuwe WOZ-beschikking niet nodig is.



Vraag:	401
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

Wat gebeurt er met de OZB-aanslag als door een fout in de objectafbakening de WOZ-waarde is verminderd omdat het object te groot was afgebakend?

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/wegenheffing gebouwde onroerende zaak of inkomstenbelasting in verband met eigenwoningforfait).

Bron 1:	Artikel 18a AWR
---------	---------------------------------



Vraag:	402
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

Wat gebeurt er met de OZB-aanslag als het object te klein was afgebakend en na bezwaar een nieuwe WOZ-beschikking wordt genomen voor het correct groter afgebakende WOZ-object, met een hogere waarde?

Veelal wordt net als de WOZ-beschikking ook de OZB-aanslag vernietigd. De gemeente legt dan een nieuwe OZB-aanslag op basis van de nieuwe WOZ-beschikking.

Als de driejaarstermijn voor het opleggen van de OZB-aanslag dreigt te verstrijken, kan de gemeente tot behoud van rechten een waarde vaststellen en OZB-aanslag opleggen met toepassing van artikel 220d lid 4 van de Gemeentewet.

Als de initiële WOZ-beschikking en OZB-aanslag wordt vernietigd, kan een nieuwe WOZ-beschikking worden genomen. Als de WOZ-waarde van deze nieuwe beschikking hoger is dan de waarde waarvan uitgegaan is bij de OZB-aanslag tot behoud van rechten, dan kan op artikel 18a lid 3 van de Algemene wet inzake Rijksbelastingen (AWR) de te weinig geheven belasting worden nagevorderd.

Dit is ook mogelijk bij belastingen van het rijk die gebaseerd zijn op de WOZ-waarde.

Bron 1:	Artikel 18a lid 4 AWR
Bron 2:	Artikel 220d lid 4 Gemeentewet
Bron 3:	Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058 (Schiphol-arrest, r.o. 3.7.2)
Bron 4:	Hoge Raad 19 september 2025, ECLI:NL:HR:2025:1235 (geen wijziging objectafbakening meer mogelijk in procedure over rioolheffing)



Vraag:	403
Hoofdstuk:	14 Samenhang met heffingswetten
Paragraaf:	14.6 Gevolgen voor de aanslag van een verandering van de WOZ-objectafbakening

In een procedure 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 afgebakend object?

Nee. Dit is niet altijd nodig. Voor te groot afgebakende WOZ-objecten is het mogelijk dat in de uitspraak op het bezwaar of het beroep de objectafbakening wordt gecorrigeerd en de aanslag wordt verminderd.

Voor te klein afgebakende objecten geldt dat de WOZ-beschikking en de daarop gebaseerde aanslagen wel moeten worden vernietigd. Een nieuwe WOZ-beschikking en de OZB-aanslagen zijn in dat geval ook na verloop driejaarstermijn nog mogelijk op grond van artikel 18a lid 3 AWR.

Uit de jurisprudentie volgt dat als de driejaarstermijn is verstreken terwijl blijkt dat het object te klein is afgebakend, de OZB kan worden nagevorderd op basis van de grotere objectafbakening van de nieuwe WOZ-beschikking. Artikel 18a zorgt dus voor doorwerking van de WOZ-waarde in de belastingheffing in de gevallen dat ten tijde van de heffing geen WOZ-waarde beschikbaar was dan wel later is komen te ontbreken doordat de oorspronkelijke WOZ-beschikking is vernietigd.

Dit moet wel binnen een redelijke termijn na onherroepelijke vernietiging van de aanvankelijke WOZ-beschikking. 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 WOZ-beschikking.

In het geval dat een object te groot is afgebakend, geldt dit vermoedelijke ook voor het deel dat niet meer tot het in geding zijnde object behoort. Wanneer dit deel behoort tot een ander object waarvoor ook al eerder een OZB-aanslag is opgelegd, kan die aanslag in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe objectafbakening en de nieuwe WOZ-beschikking voor het andere object waarvoor de afbakening moet worden aangepast. Dit blijkt uit de bedoeling van de wetgever.



Alleen wanneer de discussie over de afbakening erop gericht is dat de afbakening ten onrechte heeft geleid tot één object, terwijl het eigenlijk een groter aantal objecten zouden moeten zijn, is het eventueel nodig om (tot behoud van rechten) ook voor het verwachte aantal objecten uit de nieuwe objecten een OZB-aanslag op te leggen.

Bron 1:	Artikel 18a lid 3 AWR
Bron 2:	Artikel 220a Gemeentewet
Bron 3:	Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058 (Schiphol-arrest)
Bron 4:	Hoge Raad 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4147 (OZB-aanslag mogelijk na 3-jaarstermijn)



15 Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag

15.1 Woningwaarderingssstelsel

Vraag:	404
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.1 Woningwaarderingssstelsel

Hoe speelt de WOZ-waarde een rol in het woningwaarderingssstelsel?

In het puntensysteem van het woningwaarderingssstelsel 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.

De invloed van de WOZ-waarde op het totaal aantal punten is gemaximeerd (WOZ CAP). In beginsel mogen nooit meer dan 33% van de punten gebaseerd zijn op de WOZ-waarde.

Bron 1:	Bijlage I Besluit huurprijzen woonruimte
---------	--



Vraag:	405
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.1 Woningwaarderingssstelsel

Gaat de huurprijs altijd omhoog of omlaag door het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel?

Nee. De huurprijs wijzigt niet automatisch door een verandering van 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.

In sommige gevallen kan de huurder de huurprijs verlagen door gebruik van de WOZ-waarde. Huurders moeten daarvoor de punten van hun woning weten en de invloed van de WOZ-waarde op deze punten. Huurders kunnen het aantal punten en de maximaal redelijke huurprijs uitrekenen via de website van de Huurcommissie.

Als geen huurverlaging mogelijk is vanwege een wijziging van de WOZ-waarde, is de huurder niet-ontvankelijk als diegene om die reden bezwaar maakt tegen de WOZ-waarde.

Bron 1:	Bijlage I Besluit huurprijzen woonruimte
Bron 2:	Hof Arnhem-Leeuwarden 3 december 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:7519 (geen procesbelang huurder)
Bron 3:	Hof Arnhem-Leeuwarden 23 september 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:5901 (geen procesbelang huurder)



Vraag:	406
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.1 Woningwaarderingssstelsel

Hoe wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingssstelsel bepaald, wanneer de woning op 1 januari nog in aanbouw was?

Wanneer de woning op 1 januari nog in aanbouw was, geeft de WOZ-waarde de marktwaarde weer 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 voortgangsperscentage van de bouw een belangrijk rol. De WOZ-waarde van de woning in aanbouw wordt bepaald door de waarde van de grond de “bouwkosten” (vervangingswaarde) van de woning maal het voortgangsperscentage van de bouw op te tellen.

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 voortgangsperscentage, omdat immers de woning op het moment van verhuur 100% gereed is).

Bron 1:	Bijlage I Besluit huurprijzen woonruimte
Bron 2:	Hoge Raad 22 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:633 (toepassing van woningwaarderingssstelsel in gevallen waarin WOZ-waarde van gehuurde niet bekend is of geen goed beeld geeft van waarde van gehuurde)



Vraag:	407
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.1 Woningwaarderingsstelsel

Moeten ook de huurders van bijvoorbeeld garageboxen een WOZ-beschikking krijgen?

Nee. Voor dit soort objecten is het woningwaarderingsstelsel 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 1:	Bijlage I Besluit huurprijzen woonruimte
Bron 2:	Hoge Raad 20 maart 2020, ECLI:NL:HR:2020:467



15.2 Geautoriseerd gebruik van de WOZ-waarde

Vraag:	408
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.2 Geautoriseerd gebruik van de WOZ-waarde

Welke rol speelt de objectafbakening van de Wet WOZ bij de uitvoering van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet?

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 zonder eigen aansluiting, 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 1:	Elektriciteitswet 1998
Bron 2:	Gaswet
Bron 3:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 2 juni 2020, ECLI:NL:CBB:2020:364 (WOZ-beschikking levert een weerlegbaar bewijsvermoeden voor aansluitplicht)
Bron 4:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 6 mei 2025, ECLI:NL:CBB:2025:290 (netbeheerder moet WOZ-afbakening volgen bij aansluiting)





Vraag:	409
Hoofdstuk:	15. Gebruik WOZ-waarde met wettelijke grondslag
Paragraaf:	15.2 Geautoriseerd gebruik van de WOZ-waarde

Bij sommige belastingen wordt niet de WOZ-waarde gebruikt, maar wel de afbakening van de van artikel 16 Wet WOZ. Welke belastingen zijn dit?

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 artikel 16 onderdelen a tot en met e Wet WOZ. Voor de toepassing van die wetten is een aansluiting: één of meer verbindingen tussen een (drinkwaterleiding-, gastransport- of elektriciteits)net en een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 Wet WOZ.

Bron 1:	Artikel 12 lid 1 onder d en e Wet belastingen op milieugrondslag
Bron 2:	Artikel 47 lid 1 onder f Wet belastingen op milieugrondslag
Bron 3:	College van Beroep voor het bedrijfsleven 6 mei 2025, ECLI:NL:CBB:2025:290 (netbeheerder moet WOZ-afbakening volgen bij aansluiting)



16 Elektronisch bestuurlijk verkeer

16.1 Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer

Vraag:	410
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Wat betekent het begrip ‘elektronisch bestuurlijk verkeer’?

‘Elektronisch bestuurlijk verkeer’ is het digitale contact met de overheid.

De regels voor elektronisch bestuurlijk verkeer staan in afdeling 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voorbeelden hiervan zijn het contact per e-mail, webformulier, een gemeenteportal en de Berichtenbox.

De wet verplicht inwoners niet tot het gebruik van de elektronische weg, maar verplicht bestuursorganen er per 2026 wel toe dat een elektronische weg beschikbaar is voor formele communicatie met inwoners, zoals een digitaal WOZ-bezwaar of klacht.

Voor bestuursorganen gelden bijzondere regels voor het digitale contact, zoals een zorgplicht voor minder digitaal vaardigen. Ook blijven analoge kanalen, zoals contact per telefoon of aan de balie, bestaan.

Bron 1:	Afdeling 2.3 Awb (verkeer langs elektronische weg)
Bron 2:	Staatsblad 2023, 183 (WMBEV)



Vraag:	411
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Wat verandert er door de Wet modernisering bestuurlijk elektronisch verkeer?

De Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer (Wmebv) regelt per 1 januari 2026 de manier waarop burgers en bedrijven zaken met de overheid digitaal kunnen afhandelen. Door de invoering van de wet hebben inwoners het recht om officiële berichten, zoals bezwaarschriften, elektronisch aan het bestuursorgaan te zenden. Ook verbetert hun rechtspositie in het digitale contact met de overheid. Dit gebeurt onder andere door:

Berichten digitaal verzenden

Het wordt verplicht om voor alle formele berichten een veilig digitaal kanaal aan te wijzen en om inwoners hierover duidelijk te informeren. Technische eisen of taaleisen stellen mogen geen onnodige belemmering vormen. Voor de vindbaarheid is het belangrijk dat alle communicatie over WOZ-documenten, zoals een verzoek om een beschikking of om artikel 40 Wet WOZ-gegevens, hetzelfde kanaal wordt aangewezen.

Digitale berichten ontvangen

Gemeenten en hun systemen moeten die berichten ook goed kunnen ontvangen. Zij dragen daarbij de bewijslast voor gegevens in formele berichten, zoals: het tijdstip van verzending of ontvangst, ontvangstbevestiging, notificatie, en de inlog om het bericht te lezen, meldingen over berichten die niet konden worden bezorgd. Bij een storing van het gemeentelijke systeem, geldt een verlengde indieningstermijn of is de termijnoverschrijding verschoonbaar (artikel 2:21 Awb).

Ontvangstbevestiging

Bij ieder formeel bericht, moet de gemeente een ontvangstbevestiging versturen. Inwoners hebben in die ontvangstbevestiging ook recht op een afschrift van ingevoerde gegevens in een webformulier zodat zij blijvend kunnen nagaan wat zij wanneer hebben ingevuld (artikel 2:17 Awb)

Overheidshandelen bij fouten

Wanneer een bericht niet juist is ingediend, wordt dit teruggekoppeld en de juiste manier van verzenden uitgelegd (artikel 2:16 Awb). De gemeente neemt het verkeerde bericht in behandeling als dit zonder al te veel extra inspanning mogelijk is.



Als een bericht van de gemeente aan een inwoner onbezorgd retour komt, moet het tenminste één keer opnieuw worden verzonden en zo nodig een nieuwe manier gezocht worden om het bericht of de notificatie te versturen. Een bericht moet bij ‘bouncing’ nogmaals of op andere wijze worden verzonden. Een toegezonden besluit geldt bij ‘bouncing’ als niet bekendgemaakt (artikel 2:11 Awb).

Zorgplicht

Deze zorgplicht geldt al per 1 januari 2024. Deze plicht gaat over het bieden van passende ondersteuning bij het contact met de overheid. Dit geldt zowel voor offline als online contact. Bijvoorbeeld als het gaat om audiovisuele beperkingen, taalbarrières of digitale vaardigheden (artikel 2:1 Awb).

Dataminimalisatie

Net zoals onder de AVG al geldt, worden alleen (persoons)gegevens opgevraagd die noodzakelijk zijn voor het doel van de communicatie. Dit betekent dat een webformulier zonder wettelijke grondslag niet mag verplichten tot het invullen van gegevens die niet noodzakelijk zijn voor de behandeling van het formulier (artikel 4:4 Awb).

Nieuwe notificatie van besluiten

Als de gemeente gebruikmaakt van een Berichtenbox wordt binnen 48 na plaatsing een notificatie aan belanghebbende verzonden als er een bericht voor ze klaar staat (artikel 2:10 Awb). In deze notificatie moet de afzender, de reactietermijn en de aard van het bericht worden vermeld, zoals “ter informatie” of “actie vereist”. De verplichting tot deze nieuwe notificatie met de aard, rechtsgevolgen en termijn behorende bij het bericht, geldt per 1 januari 2027 (artikel 2:10 Awb).

Als een notificatie niet is verzonden of buiten iemands schuld niet is ontvangen, is een termijnoverschrijding verschoonbaar (artikel 2:22 Awb). Als een notificatie niet aankomt, moet deze nogmaals worden verzonden of moet de gemeente de belanghebbende op een andere manier informeren over het mislukken van de notificatie (artikel 2:11 Awb).

Bron 1:	Staatsblad 2023, 183 (WMBEV)
Bron 2:	Hoge Raad 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:160 (belang notificatiebericht bij digitaal procederen)
Bron 3:	Hof Amsterdam 20 maart 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:783 (logging onderbouwt verzending notificatie)
Bron 4:	VNG ‘ Model Aanwijzingsbesluit elektronische kanalen publieke dienstverlening’ (met toelichting)



Vraag:	412
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Hoe weet een bestuursorgaan of een belanghebbende voldoende bereikbaar is voor het versturen van elektronische berichten?

Voor inwoners geldt dat zij niet mogen worden gedwongen tot een digitale manier van contact. Het is dus belangrijk dat inwoners expliciet kenbaar maken dat zij langs die weg bereikbaar zijn. Wanneer een bestuursorgaan zich tot hen richt, moet het uitdrukkelijk eerst verifiëren of de geadresseerde langs elektronische weg bereikbaar is.

Een belangrijke vorm van elektronisch verkeer met inwoners is de Berichtenbox van MijnOverheid. Binnen MijnOverheid kunnen inwoners aangeven of zij berichten van een bepaald bestuursorgaan wel of niet in de Berichtenbox wil ontvangen. Het gebruik van MijnGemeente (of het portaal van de belastingsamenwerking) is ook veelvoorkomend met name voor taxatieverslagen en indienen van bezwaar. Daarbij is het belangrijk dat het helder is wat waar wordt geplaatst, zodat mensen geen berichten missen. De gemeente moet zeker weten dat notificaties worden verzonden, want er kan alleen sprake zijn van bekendmaken van een besluit wanneer de belanghebbende ook een notificatie heeft gekregen.

Bij gebruik van vormen van elektronisch verkeer waarbij burgers en bedrijven zich niet uit zichzelf hebben aangesloten, is bijvoorbeeld het feit alleen dat de gemeente een e-mailadres kent, niet voldoende om op die manier met die burgers of bedrijven te mogen communiceren.

Dit geldt ook voor communicatie vanuit de gemeente. Het feit dat een gemeente een e-mailadres op de website vermeldt, houdt niet in dat hiermee de elektronische weg voor het betreffende onderwerp of de betreffende categorie berichten is opengesteld. De gemeente moet (voldoende) expliciet kenbaar maken dat de elektronische weg voor bepaalde onderwerpen of bepaalde categorieën berichten is opengesteld.

Wanneer een inwoner of gemachtigde zelf per e-mail communiceert, mag in de regel worden aangenomen dat dit 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.



Voor digitaal procederen bij de gerechten waar dit verplicht is, geldt dat de datum van het notificatiebericht van een bericht vanuit de rechtspraak in het digitale dossier, de datum van ontvangst is. Van het verkrijgen van notificatieberichten vanuit de rechtspraak kan door een partij worden afgezien. In dat geval geldt de datum van plaatsing als de datum van ontvangst.

Bron 1:	Artikel 2:14 Awb (kenbaarheidsvereiste)
Bron 2:	Raad van State 3 december 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG5897 (geen Wob-verzoek via webformulier)
Bron 3:	Hoge Raad 19 oktober 2018, ECLI:NL:HR:2018:1967 (gebruik e-mailadres van gemachtigde)
Bron 4:	Hoge Raad 31 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:160 (belang van notificatiebericht bij digitaal procederen)
Bron 5:	Hof Amsterdam 20 maart 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:783 (belang van notificatiebericht bij digitaal procederen)
Bron 6:	Hoge Raad 21 november 2025, ECLI:NL:HR:2025:1728 (kenbaar maken van digitale beschikbaarheid moet expliciet zijn)



Vraag:	413
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Kan een algemeen e-mailadres op de website automatisch voor alle categorieën berichten worden gebruikt?

Nee. Alleen de vermelding van een algemeen e-mailadres op de website, betekent niet dat de gemeente daarmee de elektronische weg heeft opengesteld voor alle handelingen.

De gemeente moet wel kenbaar maken welke elektronische weg is opengesteld voor welk doel. De gemeente wijst een passend veilig digitaal kanaal aan voor formele berichten van en naar inwoners. De gemeente moet bericht op veilige wijze verzenden (artikel 2:9 Awb).

Om onduidelijkheid te voorkomen kan op de website van de gemeente worden aangegeven waarvoor het e-mailadres wel kan worden gebruikt.

Bron 1:	Artikel 2:14 Awb
Bron 2:	Raad van State 3 december 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG5897 (geen Wob-verzoek via webformulier)
Bron 3:	Hoge Raad 19 oktober 2018, ECLI:NL:HR:2018:1967 (gebruik e-mailadres van gemachtigde)
Bron 4:	VNG ' Model Aanwijzingsbesluit ' elektronische kanalen publieke dienstverlening' (met toelichting)



Vraag:	414
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Kan een eenmaal geopende elektronische weg (door een bestuursorgaan of belanghebbende) weer worden geblokkeerd?

Met de Wet modernisering elektronisch bestuurlijk verkeer (WMBEV) hebben inwoners en ondernemers het recht om officiële berichten digitaal aan gemeenten en andere overheidsorganisaties te versturen.

Belanghebbenden kunnen aan het bestuursorgaan aangeven dat zij niet langer digitaal bereikbaar zijn. Elektronisch verkeer mag voor hen niet worden verplicht, behalve dan bij een andere wet waarin expliciet en gemotiveerd van de Awb wordt afgeweken (artikel 2:7 Awb). Bestuursorganen moeten wel digitaal bereikbaar blijven.

Bestuursorganen wijzen, meestal voor een periode van ten minste een jaar, een digitaal kanaal aan. Dit doen zij door hun zogeheten ‘aanwijzingsbesluit voor elektronische kanalen’ te publiceren in het Gemeentebblad. Een aanwijzingsbesluit kan ook voor meerdere jaren gelden. Tussentijdse of tijdelijke afsluiting van een formeel aangewezen kanaal, zoals een online bezwaarformulier, is dan niet langer mogelijk.



Vraag:	415
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Wat gebeurt er als een belanghebbende een verkeerd digitaal kanaal gebruikt voor een formeel bericht over de WOZ?

Als een verkeerd digitaal kanaal is gebruikt, kan het bestuursorgaan de afzender wijzen op de juiste wijze van verzending. Het digitale bericht moet echter in behandeling worden genomen als dat zonder bewerking of omzetting mogelijk is. Dat geldt ook in het geval dat voor een bepaald type bericht geen formeel digitaal kanaal is aangewezen.

Als een belanghebbende via het verkeerde digitale kanaal bezwaar maakt tegen de WOZ-beschikking, neemt de gemeente het zo mogelijk in behandeling en stuurt de gemeente het bezwaar door naar het juiste kanaal, als dat niet onevenredig veel inspanning vergt.

Als dat niet mogelijk is, wijst men de afzender op de juiste wijze van verzending. Enkel wanneer een belanghebbende een digitaal kanaal gebruikt dat voor geen enkel formeel bericht is aangewezen, hoeft het bestuursorgaan dit niet te doen.

NB. Wanneer een digitale aanvraag via een verkeerde weg wordt gedaan, kan het bestuursorgaan volstaan met de mededeling dat het bericht onjuist is ingediend en de aanvrager wijzen op de juiste manier van indienen (artikel 2:16 Awb). Maar dit geldt niet bij bezwaarschriften of als het bericht zonder nadere bewerking kan worden behandeld.

Bron 1:	Artikel 8:4 lid 1 onder a Awb (geen beroep mogelijk tegen verkeerd elektronische weg)
Bron 2:	Artikel 2:16 Awb



Vraag:	416
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Welke nadere eisen kan de gemeente stellen aan het gebruik van de elektronische weg?

Een formeel bericht mag altijd elektronisch aan een bestuursorgaan worden gezonden (artikel 2:13 Awb). Denk aan een aanvraag, klacht, bezwaar, beroep of melding. Het bestuursorgaan wijst bij besluit elektronische kanalen aan – zoals e-mail, webformulier, portaal of uploadmogelijkheid – en kan daarbij nadere eisen stellen, mits die voor belanghebbenden geen onevenredige belemmering vormen. Nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op een uniforme behandeling en veilig dataverkeer.

De gemeente mag berichten wel weigeren wegens overbelasting, zoals bij een zeer groot bestand, of vanwege de onveiligheid, zoals in het geval van een virus (artikel 2:15 Awb). Een formeel elektronisch bericht kan ook worden geweigerd als een vormvoorschrift zich daartegen verzet, zoals het belang van persoonlijke aanwezigheid of het toesturen van het originele document (artikel 2:7 Awb). Dit laatste zal in de WOZ niet veel voorkomen.

Het bestuursorgaan kiest het kanaal en het format van de documenten die belanghebbenden kunnen gebruiken, bijvoorbeeld een contactformulier. De gemeente mag de openstelling ook differentiëren per onderwerp of per categorie berichten.

Voor gebruik van de elektronische weg via een portaal van de gemeente of de belastingsamenwerking is het gebruikelijk dat de gemeente vereist dat de belanghebbende inlogt met DigiD, net zoals bij MijnOverheid.

Voor berichten via een Berichtenbox geldt, en bericht mag alleen worden gewijzigd door verzending van een nieuw bericht. De gemeente mag dus geen verzonden berichten verwijderen of vervangen (artikel 2:12 Awb).

Bron 1:	Artikel 2:15 lid 1 Awb
Bron 2:	Wet digitale overheid



Vraag:	417
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Wie draagt de bewijslast voor de verzending of ontvangst van digitale berichten?

De gemeente heeft de bewijslast voor verzending en ontvangst, zoals die in een Berichtenbox. In een procedure zal de gemeente desgevraagd een afschrift van de loggegevens moeten verstrekken.

Voor MijnOverheid richt Logius een centrale voorziening in voor de logging en de verstrekking van loggegevens. Voor MijnGemeente kan de gemeente bepalen welke gegevens worden gelogd. De gemeente draagt daarbij het risico als te weinig wordt gelogd om aan deze bewijslast te kunnen voldoen.

Bron 1:	Artikel 2:25 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	418
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.1 Algemeen

Wat houdt de doorzendplicht in?

Het bestuursorgaan zendt geschriften, maar ook elektronische berichten, tot behandeling waarvan kennelijk een ander bestuursorgaan bevoegd is, onverwijld door naar dat orgaan, onder gelijktijdige mededeling daarvan aan de afzender (artikel 2:17 Awb).

Van intern doorsturen wordt mededeling gedaan. Deze mededeling vormt het startpunt voor de beslistermijn. Dit geldt alleen bij verzoeken om een beschikking en om ambtshalve vermindering van de WOZ-waarde want een WOZ-bezwaar kent een afwijkende beslistermijn. Zonder de mededeling geldt als startpunt van de beslistermijn het tijdstip van onjuiste indiening (artikel 2:24 Awb).

Een bestuursorgaan zendt formele berichten door of terug als het zelf niet bevoegd is, tenzij zonder bewerking niet kan worden afgeleid aan wie het moet worden door- of teruggezonden.

Bron 1:	Artikel 2:3 Awb
---------	---------------------------------



Vraag:	419
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.2 Elektronische handtekening

Kan een handtekening ook digitaal worden gezet?

Ja. Aan het vereiste van ondertekening is voldaan door een elektronische handtekening, als de methode die daarbij voor ondertekening is gebruikt, voldoende betrouwbaar is, gelet op de aard en inhoud van het elektronische bericht en het doel waarvoor het is gebruikt.

Dit is onder andere het geval als de handtekening op unieke wijze aan de ondertekenaar is verbonden, of als het mogelijk is de ondertekenaar met de handtekening te identificeren. Het inloggen met behulp van DigiD op MijnOverheid of een gemeentelijke website voldoet aan dit vereiste.

Bron 1:	Artikel 2:16 Awb
Bron 2:	PHR 23 mei 2025, ECLI:NL:PHR:2025:578 (geen herstelbaarheid bij valse digitale handtekening)



Vraag:	420
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.2 Elektronische handtekening

Hoe kunnen gemeenten stukken (bijvoorbeeld een beslissing op bezwaar) elektronisch ondertekend aan burgers en bedrijven sturen?

Gemeenten kunnen gebruikmaken van een elektronische handtekening. Met een hoogwaardige elektronische beveiliging zoals PKIoverheid, kunnen burgers en bedrijven er op vertrouwen dat de elektronische stukken die ontvangen worden via de Berichtenbox authentiek zijn.

Bron 1:	Website PKIOverheid
---------	-------------------------------------



16.2 Digitaal bezwaarschrift indienen

Vraag:	421
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Kan een belanghebbende digitaal bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking?

Ja. Wel moet de gemeente een bepaalde wijze voor het indienen van bezwaar langs elektronische weg expliciet hebben opengesteld, zoals een MijnGemeenteportal of een webformulier.

Voorwaarde daarbij is wel dat belanghebbende daarbij voldoet aan de algemene voorwaarden voor elektronisch bestuurlijk verkeer. Het bezwaar moet een handtekening bevatten die aan de eisen voldoet. Aan deze eis is bijvoorbeeld voldaan, wanneer belanghebbende met DigiD (of eHerkenning) is ingelogd op het portal van de gemeente of de belastingsamenwerking. De gemeenten kunnen de uitspraak ook digitaal verzenden, bijvoorbeeld via de Berichtenbox.

Bron 1:	Artikel 2:13 Awb (digitale mogelijkheid formele berichten)
---------	--



Vraag:	422
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Wat moet de gemeente doen met een elektronisch bezwaarschrift als de gemeente niet kenbaar heeft gemaakt dat de gebruikte elektronische weg daarvoor openstaat?

Vanaf 2026 zijn bestuursorganen verplicht om bij het gebruik van verkeerd digitaal kanaal, bijvoorbeeld per e-mail in plaats van via het MijnGemeente-portaal, een WOZ-bezwaar door te sturen naar het juiste kanaal als dat niet onevenredig veel inspanning van de gemeente vergt.

Het bezwaar moet worden behandeld als dat zonder bewerking mogelijk is. Als dat niet mogelijk is en een verkeerd kanaal is gebruikt, wijst het bestuursorgaan de afzender op de juiste wijze van verzending (artikel 2:16 Awb), vergelijkbaar met de herstellmogelijkheid die vóór 2026 ook al gold.

Bron 1:	Hoge Raad 11 augustus 2017, ECLI:NL:HR:2017:1612 (herstellmogelijkheid niet-openstelling elektronische weg bezwaar)
---------	--



Vraag:	423
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Wat zijn de wettelijke eisen aan een bezwaarschrift dat digitaal is ingediend?

Voor een digitaal ingediend bezwaarschrift gelden dezelfde eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) als voor schriftelijke (papieren) bezwaren. Aan de eis van ondertekening van artikel 6:5 lid 1 aanhef Awb kan ook zijn voldaan met een elektronische handtekening.

Bron 1:	Artikel 2:15 in samenhang met artikel 2:16 Awb
Bron 2:	Artikel 6:5 Awb
Bron 2:	Hoge Raad 11 augustus 2017, ECLI:NL:HR:2017:1612 (herstelmogelijkheid digitale weg)



Vraag:	425
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Wat moet een bestuursorgaan doen als vlak voor het einde van de bezwaartermijn een elektronisch bezwaarschrift wordt ingediend dat niet aan de gestelde vereisten voldoet? Is het dan tijdig ingediend?

Een elektronisch bezwaarschrift is tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn is ingediend. Wanneer een bestuursorgaan een formeel bericht ontvangt via elektronische weg verstuurt het een ontvangstbevestiging.

Als sprake is van een gebrek geeft het bestuursorgaan de indiener in die ontvangstbevestiging een termijn om dit gebrek te herstellen. Maakt de indiener daarvan geen gebruik, dan kan het bezwaar niet-ontvankelijk worden verklaard.

Bron 1:	Artikel 2:17 Awb
---------	----------------------------------



Vraag:	426
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Kan de gemeente een per e-mail ingediend bezwaarschrift weigeren?

Ja. Als de gemeente twijfelt aan de betrouwbaarheid van de e-mail, kan de gemeente het bericht weigeren. De gemeente mag e-mailberichten weigeren vanwege overbelasting (groot bestand) of onveiligheid (virus). Ook wanneer de gemeente betwijfelt of de afzender van de e-mail dezelfde persoon is als de belanghebbende. Tegen de weigering van een e-mail kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Bron 1:	Artikel 6:6 in samenhang met artikel 2:15 lid 3 Awb
---------	---



Vraag:	427
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

De belanghebbende stuurt met het per e-mail ingediende bezwaarschrift ter onderbouwing een groot aantal bijlagen mee. Kan dit een grond zijn om indiening van het bezwaarschrift te weigeren?

Ja. Dit kan als de verwerking van het aantal bijlagen zou leiden tot een onevenredige belasting voor het gemeentelijk apparaat.

Bron 1:	Artikel 2:15 lid 2 Awb
---------	--



Vraag:	428
Hoofdstuk:	21 Elektronisch bestuurlijk verkeer
Paragraaf:	21.3 Elektronisch bezwaarschrift indienen

Kan een gemachtigde digitaal bezwaar maken?

Ja. Het moet wel duidelijk zijn dat er een machtiging van belanghebbende is. Dit kan bijvoorbeeld met een gescand document waarop de handtekening van de belanghebbende staat.

Bron 1:	Gerechtshof Den Haag 3 april 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:563 (gerede twijfel vertegenwoordigingsbevoegdheid)
Bron 2:	PHR 23 mei 2025, ECLI:NL:PHR:2025:578 (geen herstelbaarheid bij valse machtiging)
Bron 3:	Rechtbank Gelderland 15 januari 2025 ECLI:NL:RBGEL:2025:196 (niet-geanonimiseerd delen van stukken is geen reden om gemachtigde te weigeren)

Waarderingskamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 311 05 55
www.waarderingskamer.nl