

Vakbekwaamheid  WOZ

Webinar WOZ-jurisprudentie

mr. Jennifer Lanser, Van den Bosch & Partners
mr. Mathilde Witkam, Waarderingskamer

28 september 2023

Verplichting tot verstrekking taxatiegegevens

[ECLI:NL:HR:2023:1052](#)

Art. 40 Wet WOZ

Bij voldoende specifiek verzoek, geldt verplichting tot verstrekking

Dit geldt ook voor gegevens die niet op het taxatieverslag staan!

- 'de gegevens die ten grondslag liggen aan vastgestelde waarde'
- 'ook gegevens over bij de waardevaststelling gebruikte vergelijkingsobjecten'

Art. 7:4 lid 3 Awb: ook bij telefonisch horen mededeling doen van terinzagelegging

- Belanghebbende is benadeeld, want beroep instellen was nodig om die gegevens te verkrijgen, die van belang zijn om de waarde te controleren.

Bouwtekening vergelijkingsobject geen zaakstuk

[ECLI:NL:GHDHA:2023:914](#)

Dit zou anders kunnen zijn als belanghebbende aannemelijk maakt dat een of meer objectkenmerken van de vergelijkingsobjecten onjuist zijn!

Bouwtekening en iWOZ-kaart geen zaakstuk

[ECLI:NL:RBROT:2023:5496](#) en [ECLI:NL:RBROT:2023:5495](#)

iWOZ kaarten en bouwtekeningen

iWOZ objectgegevens en foto's zijn *in dit geval* geen zaakstukken

Dat is slechts anders als gemeente deze informatie in het kader van *onderhavige procedure* heeft ingezien.

Dit geldt ook voor bouwtekeningen. Het is namelijk niet vereist dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak wiskundig wordt bewezen!

Indexcijfer

'Geen van de indexering van vergelijkingsobjecten nodig als die binnen drie maanden van de waardepeildatum zijn verkocht' ([ECLI:NL:GHSHE:2022:1739](#))

Hoe onderbouw je indexcijfers?

Grafiek met puntenwolk van de verkoopcijfers ([ECLI:NL:GHDHA:2023:1291](#))

“In deze grafiek blijven, na het filteren door permanente marktanalyse, uitsluitend de bruikbare verkoopcijfers over. Vervolgens worden drie lijnen getrokken: een bovenlijn, onderlijn en het gemiddelde. Dat gemiddelde is vervolgens het indexeringspercentage dat wordt gehanteerd.”



Marktontwikkeling website Waarderingskamer ([ECLI:NL:RBMNE:2021:4926](#))

“Dit indexeringscijfer is niet bruikbaar want betreft gemiddelde stijging WOZ-waarden”.



Cijfermatige correcties KOUDV ([Rb. Noord-Holland 24 mei 2023](#))

“Taxateur hoeft niet exact aan te geven hoe hij tot specifieke cijfermatige correcties is gekomen.”

WOZ-taxatie is geen exacte wetenschap ([ECLI:NL:GHDHA:2022:1652](#))

WOZ-waarde mag zich in een bandbreedte bevinden ([ECLI:NL:RBDHA:2023:9460](#))

Is informeel bezwaar mogelijk?

[ECLI:NL:HR:2023:1056](#)

WOZ-waarde € 372.000 → gebeld → verlaagd naar € 339.000 (1 maart) → bezwaar (4 maart)

Gemeente: bezwaar is gegrond, maar geen PKV omdat waarde niet is verlaagd n.a.v. bezwaar

Rechtbank: bij een gegrond bezwaar moet PKV worden uitgekeerd

Hof: uitspraak had ongegrond moeten zijn (PKV in beroep x 0,25), maar terecht geen PKV in bezwaar

Informeel bezwaar is mogelijk

[ECLI:NL:HR:2023:1056](#)

WOZ-waarde € 372.000 → gebeld → verlaagd naar € 339.000 (minder dan 20%)

Hoge Raad

- Heffingsambtenaar mocht waarde < 20% verlagen (kleine verlaging binnen bezwaartermijn)
- Bevoegdheid vloeit voort uit bevoegdheid heffingsambtenaar om beschikking vast te stellen
- Art. 2 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ → *onherroepelijk* geworden waarde
- Drempelgrenzen van art. 2 gelden níet voor ambtshalve verminderingen binnen de bezwaartermijn!
- Terecht wegingsfactor 0,25 in beroep (want procedure geen gevolgen voor WOZ-waarde)

Hoe zit het ook al weer met die 20%-grens?

[ECLI:NL:GHARL:2022:1284](#)

“Ambtshalve vermindering kan plaatsvinden in alle gevallen waarin ten onrechte een kennelijk te hoge waarde is vastgesteld en niet slechts in een aantal nauwkeurig omschreven situaties.”

[Nota van toelichting](#) Uitvoeringsbesluit WOZ

“Opgemerkt zij dat artikel 2 niet alleen een verplichting schept, maar de gemeente tevens ontslaat van de verplichting – én van de bevoegdheid – om aandacht te schenken aan waardeverschillen die de drempel niet te boven gaan.”

Dwangsom bij verzoek om ambtshalve vermindering?

[ECLI:NL:HR:2023:134](#)

Besluit *op aanvraag* → dwangsom

Ambtshalve besluit ≠ besluit *op aanvraag*

Welke WOZ-beschikking is een besluit op aanvraag?

Artikel 24 Wet WOZ



Artikel 26 Wet WOZ



Artikel 28 Wet WOZ



Ambtshalve vermindering



Dwangsom bij verzoek om ambtshalve vermindering?

[ECLI:NL:HR:2023:134](#)

De dwangsomregeling is van toepassing op iedere beschikking na een aanvraag.

Dit geldt niet alleen voor beschikkingen waartegen je bezwaar kunt maken.

Dus het verzoek om ambtshalve vermindering is zo'n aanvraag.

Artikel 24 Wet WOZ



Artikel 26 Wet WOZ



Artikel 28 Wet WOZ



Verzoek om ambtshalve vermindering



Geen dwangsom bij verzoek om taxatiegegevens

[ECLI:NL:HR:2023:844](#)

Hof Amsterdam

Beslissing op informatieverzoek art. 40b Wet WOZ is geen (voor bezwaar vatbaar) besluit

[ECLI:NL:HR:2016:2667](#)

Dwangsomregeling (art. 4:17 Awb) is niet van toepassing op informatieverzoeken

[ECLI:NL:RVS:2017:3415](#)

Hoge Raad (art. 81 RO)

Gebruik WOZ medeoverheden: energiebelasting

Hoe werkt dat?

Aansluiting = WOZ-objectafbakening

Objecten samenvoegen als samenstel = één aansluiting

= een lagere energiebelasting

Laadpalen clusteren per gemeente? [ECLI:NL:RBGEL:2023:2690](https://ecli.nl/RBGEL:2023:2690)

Wanneer is iets een samenstel?

[ECLI:NL:HR:2003:AD6058](#)

(Schiphol-arrest)

- één samenhangend geheel
- onmiskenbare geografische samenhang
- één organisatorisch doel

[ECLI:NL:HR:2009:BK3060](#)

- waarneembare samenhang
- ook omstandigheden die níet waarneembaar zijn

[ECLI:NL:HR:2017:1328](#)

- uiterlijke kenmerken
- afzonderlijk van elkaar verkocht

Objectafbakening vestigingen tuinbouwbedrijf

[ECLI:NL:GHDHA:2023:41](#)

- Twee tuinbouwbedrijven, op 2 km afstand
- Tussenliggende wegen, bedrijven en huizen van anderen
- Geen onderlinge verbinding (anders dan openbare weg)
- Ieder eigen productieproces
- Kunnen los van elkaar worden gebruikt en verkocht
- *Enige organisatorische samenhang is niet voldoende voor samenstel!*
- Aanduidingen van dezelfde onderneming is van onvoldoende gewicht

Gebruik WOZ medeoverheden: woningwaarderingstelsel

[ECLI:NL:HR:2022:633](#)

Wat als er geen WOZ-waarde is?

- # 1. WOZ-waarde van soortgelijke woningen
- # 2. Huurcommissie zaak aanhouden: WOZ-waarde jaar erna
- # 3. Taxatierapport laten opmaken

Wat betekent dit voor de WOZ-uitvoering?

1. Tijdig afbakenen → object in aanbouw → WWS
2. Moet de gemeente huurders een beschikking sturen?
 - Wet WOZ zegt van wel (art. 24 lid 3)
 - Hoge Raad zegt van niet (kan achterwege blijven; afschrift van eigenaar; [ECLI:NL:HR:2020:467](#))
 - Wat als huurder geen belang heeft? (relativiteitsvereiste, 8:69a Awb; [ECLI:NL:GHARL:2022:10110](#))

Afwijzing vergoeding mijnbouwschade

[ECLI:NL:RVS:2023:2414](#)



Woning gekocht in het aardbevingsgebied in 2014 →

daling in verkoopprijs verdisconteerd →

geen recht op schadevergoeding

Zorgvuldige motivering

[ECLI:NL:RBMNE:2023:1897](#)

Motiveringsplicht houdt ten minste in:

- dat je ingaat op kern van het geschil (in deze casus: woning of niet-woning)
- vergeet de gronden ingebracht bij de hoorzitting niet!
- Ieder jaar staat op zichzelf (bij grieven over waardestijging)
- Bij betwisting, geef onderbouwing voor gebruikte gegevens (oppervlakte, [ECLI:NL:RBAMS:2021:3287](#))
- Bij betwisting, leg uit waarom woning bovengemiddeld is (ligging, [ECLI:NL:RBMNE:2021:1150](#))
- Reageer op bezwaargronden, met een voor de lezer begrijpelijke motivering ([ECLI:NL:GHARL:2023:6367](#))

Bewijslast in hoger beroep

[ECLI:NL:GHDHA:2023:1077](#) en [ECLI:NL:GHARL:2023:7073](#)

“Belanghebbende berust niet in de waarde van de rechtbank,
en de heffingsambtenaar wel,
dan rust in hoger beroep op belanghebbende de last de door hem
verdedigde waarde aannemelijk te maken.”

Hoorzitting na ingebrekestelling?

[ECLI:NL:HR:2023:962](#)

“Heffingsambtenaar mocht uit de ingebrekestelling afleiden dat gemachtigde instemde met verlenging van de termijn.”

Nieuwe lijn Rb. Midden-Nederland

[ECLI:NL:RBMNE:2023:4481](#) en [ECLI:NL:RBMNE:2023:4482](#)

Hoven: WOZ-zaken waren altijd gemiddeld = wegingsfactor 1

Rb. Midden-Nederland: WOZ-zaken over de waardering van woningen = wegingsfactor 0,5

WOZ-zaken (woningen) met standaard stukken = wegingsfactor 0,25

Niet tijdig beslissen en parkeerbelasting = wegingsfactor 0,25

Immateriële schadevergoeding van €500 naar €50 per half jaar

Conceptvoorstel wijziging Wet WOZ

Wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ (en Bmp)

overcompensatie wegnemen die er is bij vergoeding van kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand

wettelijk regelen van de hoogte van de vergoeding van immateriële schade wegens overschrijding van de termijn (ISV)

belanghebbenden meer bewust maken van de in hun naam gevoerde procedures

Besluit proceskosten bestuursrecht

Proceshandeling	X	waarde per punt	X	wegingsfactor
2	X	€ 296	X	1
2 (beroepschrift & bijwonen zitting)	X	€ 837	X	1

Artikel 30a, lid 1

Het bedrag dat strekt tot vergoeding van de kosten voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand in bezwaar (bij WOZ-beschikking of OZB-aanslag)

x 0,25

In bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken

Besluit proceskosten bestuursrecht + art. 30a Wet WOZ

Proces handelingen	X	waarde per punt	X	wegingsfactor	X	Art. 30a lid 1
-----------------------	---	--------------------	---	---------------	---	-------------------

2	X	€ 296 (in 2023)	X	1	X	0,25
---	---	--------------------	---	---	---	------

Lijn Rb. Midden-Nederland

2	X	€ 296	X	0,5	X	0,25
---	---	-------	---	-----	---	------

Artikel 30a, lid 2

De kostenvergoeding voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand in beroep, hoger
beroep, cassatieberoep

x 0,25 (als besluit wordt gewijzigd of vernietigd)

X 0,10 (alle overige gevallen)

In bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken

Artikel 30a, lid 3

Bij overschrijding van de redelijke termijn wordt een vergoeding van de immateriële schade toegekend van

€ 50 per half jaar

Tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden

Artikel 30a, lid 4

Uitbetalingen van:

- proceskostenvergoeding bezwaar
- proceskostenvergoeding beroep, hoger beroep, cassatieberoep
- immateriële schadevergoeding
- dwangsommen (4:17 Awb)
- griffierecht (8:74 Awb)

vinden uitsluitend plaats op een bankrekening die op naam staat van de belanghebbende

Artikel 30a, lid 5

Vorderingen tot uitbetaling als bedoeld in lid 4
zijn niet vatbaar voor vervreemding of verpanding

Inwerkingtreding

1 januari 2024

Artikel 30a Wet WOZ geldt:

voor bezwaar tegen een besluit dat is bekendgemaakt ná 1 januari 2024

en

voor een beroep, hoger beroep, verzet, beroep in cassatie
tegen een uitspraak van ná 1 januari 2024

Overige kosten (taxatierapport)

de vergoeding van kosten van een deskundige, zoals een taxateur, blijven ongewijzigd

Evaluatie doelmatigheid

Minister van Financiën en Minister voor rechtsbescherming brengen binnen 5 jaar na inwerkingtreding verslag uit aan de Staten-Generaal over

doeltreffendheid en effecten van deze wet in de praktijk

Vragen of opmerkingen



mr. Jennifer Lanser (j.lanser@vandenbosch-partners.nl)

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

[Link](#) naar andere webinars

Vakbekwaamheid  WOZ