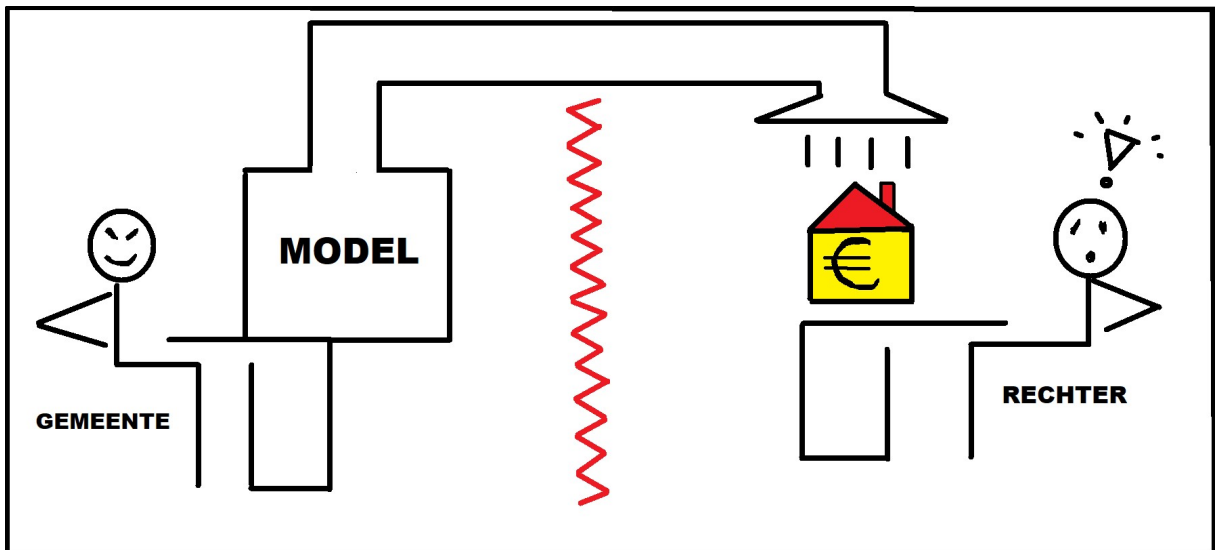


# Het model en de rechter

*Een onderzoek naar vermindering van de discrepantie tussen de door gemeenten modelmatig bepaalde woningwaarden enerzijds en de toetsing van de rechter daarvan anderzijds*



*Door: R.H. Kastelein*

## **Bachelorwerkstuk Fiscaal Recht**

**Naam:** Robert Kastelein

**Adres:** 2914 ET Nieuwerkerk aan den IJssel, Zwanendaal 8

**Studentnummer:** 426702

**Datum:** 24 mei 2018

**Universiteit:** Erasmus Universiteit Rotterdam (ESL)

**Onderwerp:** Heffingen Lokale Overheden

**Scriptiebegeleider:** Mr. dr. A.W. Schep

**Aantal woorden:** 7.191

## WOORD VOORAF

Dit bachelorwerkstuk heb ik geschreven als bachelorstudent Fiscaal Recht aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Het onderwerp van mijn werkstuk is het modelmatig waarderen van woningen. De modelmatige wijze waarop gemeenten de waarde van woningen onderbouwen, staat niet op een ‘gelijk level’ met hoe de rechter aan deze waarde toetst. In dit werkstuk doe ik onderzoek naar deze discrepantie.

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD) heeft het onderwerp voor dit werkstuk aangeleverd. Als student-assistent van het ESBL (Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden) raak ik al snel enthousiast over onderwerpen binnen het vak ‘Heffingen Lokale Overheden’. Daarnaast sprak het me aan om een onderzoek te doen waar de praktijk daadwerkelijk wat aan kan hebben.

In het bijzonder gaat mijn dank uit naar:

- GBD, voor het aanleveren van het onderwerp van dit werkstuk.
- De volgende personen waarmee ik waardevolle interviews heb gehad: Arnold van den Berg, Larissa Souljé (GBD), Bas Brekveld, Hein Oderkerk, Jan Brijde, Jan Muizelaar (Gemeente Amsterdam), Jan Monsma (o.a. gerechtshof Arnhem-Leeuwarden), Ben Bervoets en Mathilde Witkam (Waarderingskamer).
- Xavier Santoe en Zeynep Yildirim, voor het geven van bruikbare peer reviews.
- En *last but not least* mijn scriptiebegeleider Arjen Schep, voor het geven van overzichtelijke en nuttige feedback. Daarbij heeft Arjens proefschrift mij geïnspireerd voor de methode van onderzoek die in dit werkstuk is gehanteerd.

Robert Kastelein

Nieuwerkerk aan den IJssel, 24 mei 2018.



*Met Hein Oderkerk (links). Foto door: Jan Muizelaar.*

# INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....	5
1.1 Aanleiding en probleemstelling .....	5
1.2 Opbouw onderzoek .....	6
1.3 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie .....	6
HOOFDSTUK 2: MODELMATIGE WAARDEBEPALING.....	7
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Definitie modelmatige waardebe­paling.....	7
2.3 Het proces van modelmatig waarden .....	7
2.3.1 Basis voor bepaling WOZ-waarde: marktgegevens en objectkenmerken .....	7
2.3.2 Waardepeildatum .....	7
2.3.3 Marktanalyse .....	8
2.3.4 Objectkenmerken .....	9
2.3.5 Controle op uitkomsten model .....	10
2.4 Rol van de Waarderingskamer .....	10
2.5 Tussenconclusie .....	11
HOOFDSTUK 3: RECHTERLIJKE TOETSING AAN WOZ-WAARDE .....	12
3.1 Inleiding .....	12
3.2 Toetsintensiteit van de rechter bij WOZ-beschikkingen .....	12
3.2.1 Inleiding .....	12
3.2.2 WOZ-waarde is op zichzelf geen belasting.....	12
3.2.3 Beslissingsruimte bij waardebe­paling woningen .....	13
3.2.4 Beoordelingvrijheid bij fictie .....	14
3.3 Karakter WOZ-beschikking .....	14
3.4 Fierensmarge-arrest.....	15
3.5 Toetsingsintensiteit rechter aan WOZ-waarde in de praktijk.....	15
3.6 Tussenconclusie .....	16
HOOFDSTUK 4: MOGELIJKHEDEN INPERKEN DISCREPANTIE .....	17
4.1 Inleiding .....	17
4.2 Maatregelen gemeenten .....	18
4.2.1 Rechtvaardigheid en efficiency.....	18
4.3 Waardeklassen .....	19
4.3.1 Rechtvaardigheid.....	19
4.3.2 Efficiency .....	20
4.4 Certificeren modellen.....	20
4.4.1 Waarderingskamer als toetsingsinstantie .....	21
4.4.2 Rechtvaardigheid.....	21
4.4.3 Efficiency .....	22

4.5 Proceskosten afhankelijk van waardeverschil .....	22
4.5.1 Rechtvaardigheid.....	23
4.5.2 Efficiency .....	23
4.6 Tussenconclusie .....	24
HOOFDSTUK 5: SAMENVATTING EN CONCLUSIE .....	26
5.1 Samenvatting.....	26
5.2 Aanbevelingen en slotconclusie .....	26
LITERATUURLIJST.....	28
JURISPRUDENTIELIJST .....	30
BIJLAGEN .....	31
Bijlage A: overzicht geïnterviewden.....	31
Bijlage B: wettelijk kader waardeklassen .....	32
Bijlage C: wettelijk kader certificeren modellen.....	33
Bijlage D: wettelijk kader proceskosten.....	35

# HOOFDSTUK 1: INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en probleemstelling

In de hedendaagse praktijk komt het regelmatig voor dat gemeenten in de rechtszaal moeten uitleggen hoe een WOZ-waarde tot stand is gekomen.<sup>1</sup> Voor gemeenten is het van cruciaal belang dat zij deze waarde goed kunnen onderbouwen. Niet alleen de woningeigenaren, maar ook de rechter moet worden overtuigd van de juiste vaststelling ervan. Bij woningen wordt de waarde bepaald door middel van een vergelijkingsmethode.<sup>2</sup> Hierbij wordt vergeleken met woningen die verkocht zijn rond de waardepeildatum en die vergelijkbaar zijn met de te waarderen woning. Om jaarlijks een WOZ-waarde te kunnen bepalen van de miljoenen WOZ-objecten in Nederland, is modelmatige waardebepaling onmisbaar. Hierbij wordt de waarde van een individuele woning bepaald op basis van een wiskundig model gebaseerd op systematisch verzamelde transactiecijfers van verkopen van woningen en andere marktgegevens.<sup>3</sup>

Het probleem is dat de gemeente de rechtbank niet kan overtuigen van de juistheid van de vastgestelde waarde met enkel een verwijzing naar het model.<sup>4</sup> Immers, in een procedure over de WOZ-waarde van een individuele woning zal moeten worden getoetst of de waarde zoals die uit het model voortvloeit in voldoende mate de marktwaarde op de waardepeildatum van die concrete woning vertegenwoordigt. Wijkt bijvoorbeeld de perceelgrootte substantieel af van de vergelijkbare woningen, dan zal daar in het model op voldoende wijze rekening mee moeten zijn gehouden. Daarom zal een gemeente in een procedure voor de rechter de vastgestelde waarde van een woning moeten onderbouwen met concrete verkopen rond de waardepeildatum van vergelijkbare woningen.<sup>5</sup> Een extra moeilijkheid voor de gemeente is dat het niet meer gebruik kan maken van een eventuele foutenmarge. Dit is sinds het zogenoemde Fierensmarge-arrest.<sup>6</sup> De WOZ-waarde dient dus eigenlijk precies goed te zijn.

Deze discrepantie tussen een vanuit efficiency ingegeven geautomatiseerde systematische waardebepaling van het grootste deel van de woningen enerzijds en de toetsing van de juistheid van de vastgestelde waarde op het niveau van een individuele onroerende zaak anderzijds vormt de aanleiding van dit onderzoek. Het betreft een strijdigheid tussen efficiency enerzijds en rechtvaardigheid anderzijds. De probleemstelling luidt als volgt:

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam, 1 augustus 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4263.

<sup>2</sup> Artikel 17 lid 2 Wet WOZ jo. artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ. Vgl. Makkinga, *Belastingblad* 2017/139.

<sup>3</sup> Waarderingskamer 2017a.

<sup>4</sup> Vgl. Makkinga, *Belastingblad* 2015/297.

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam, 20 juli 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4115.

<sup>6</sup> Hoge Raad 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1943, *Belastingblad* 2010/1524 m.nt. J.A. Monsma (*Fierensmarge-arrest*).

Welke mogelijkheden zijn er om de discrepantie tussen de door de gemeente onderbouwde modelwaarde van woningen enerzijds en de toetsing van de rechter aan deze waarde anderzijds in te perken?

## 1.2 Opbouw onderzoek

Om tot een antwoord op de probleemstelling te komen zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- Wat is modelmatige waardebeoordeling en hoe verloopt het proces van modelmatig waarderen? (Hoofdstuk 2)
- Hoe toetst de rechter aan de WOZ-waarde van een woning? (Hoofdstuk 3)
- Welke maatregelen kunnen gemeenten nemen om de modelmatig vastgestelde WOZ-waarde beter aannemelijk te maken en welke mogelijkheden kunnen ervoor zorgen dat het niet meer nodig is om de WOZ-waarde beter te onderbouwen? (Hoofdstuk 4)
- Samenvatting en conclusie (Hoofdstuk 5)

## 1.3 Wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (hierna: ‘GBD’ of ‘Drechtsteden’) heeft het onderwerp aangeleverd en medewerking verleent bij dit onderzoek. GBD is een samenwerkingsverband, bestaande uit zes verschillende gemeenten.<sup>7</sup> Concreet heeft GBD ervaren dat een verwijzing naar het modelmatig tot stand komen van een WOZ-waarde niet overtuigend werkt bij de rechter. De vraag is hoe hier verbetering in kan worden gebracht. Niet alleen de gemeenten binnen Drechtsteden, maar ook andere Nederlandse gemeenten hebben hiermee te maken. Het is daarom van praktisch belang dat deze kwestie wordt onderzocht.

Naast Drechtsteden is contact gezocht met de gemeente Amsterdam en de Waarderingskamer. Ook zij hebben bijgedragen aan dit onderzoek. Met personen binnen deze instanties hebben verschillende interviews plaatsgevonden. De resultaten van al deze interviews en de verkregen informatie komen op verschillende plaatsen in het werkstuk terug. Een overzicht van alle geïnterviewden is te vinden in Bijlage A.

Verder zal literatuur en jurisprudentie worden geraadpleegd. Los daarvan speelt vooral de communicatie met personen binnen diverse instanties een belangrijke rol. Dat kenmerkt hier de methode van onderzoek. Juist zo’n praktische invalshoek maakt dit bachelorwerkstuk leuk, bijzonder en origineel.

---

<sup>7</sup> Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

## HOOFDSTUK 2: MODELMATIGE WAARDEBEPALING

### 2.1 Inleiding

Om een antwoord te kunnen formuleren op de probleemstelling is het allereerst belangrijk om te beschrijven wat modelmatige waardebeoordeling is en hoe het proces van het modelmatig waarderen verloopt. De gemeente komt immers aan een modelwaarde van een woning nadat modelmatige waardebeoordeling heeft plaatsgevonden. Verder wordt beschreven wat de rol van de Waarderingskamer is bij de modelmatige waardebeoordeling.

### 2.2 Definitie modelmatige waardebeoordeling

Bij introductie van de Wet WOZ werd nog volledig handmatig gewaardeerd. Dit gebeurde elke vier jaar.<sup>8</sup> In de loop van de tijd is het naar jaarlijkse waardering gegaan, waardoor modelmatig waarderen noodzakelijk werd. Modelmatige waardebeoordeling houdt in: het maken van een systematische vergelijking tussen woningen. Artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ schrijft voor woningen een vergelijkingsmethode voor. Het modelmatig waarderen is hier een uitwerking van. Bij het modelmatig waarderen gebruikt de taxateur een geautomatiseerd taxatiemodel om de kenmerken van een groot aantal woningen binnen de gemeente met elkaar te vergelijken.<sup>9</sup>

### 2.3 Het proces van modelmatig waarderen

#### 2.3.1 Basis voor bepaling WOZ-waarde: marktgegevens en objectkenmerken

De taxateurs van de gemeente vullen het model in met een groot aantal gegevens over de woningmarkt. Die gegevens worden daarna door de computer geanalyseerd. Hierin spelen zowel de marktgegevens als de objectkenmerken van een woning een rol. Deze worden samen in het model opgenomen, waarmee de gemeente de WOZ-waarde bepaalt.<sup>10</sup>

#### 2.3.2 Waardepeildatum

Bij het gebruik van de marktgegevens en objectkenmerken wordt uitgegaan van de zogenoemde waardepeildatum.<sup>11</sup> Deze datum ligt op 1 januari van het jaar voorafgaande aan het huidige belastingjaar.<sup>12</sup> Zo is voor het jaar 2016 de waardepeildatum 1 januari 2015.<sup>13</sup> De

---

<sup>8</sup> Vgl. Sweers 2003.

<sup>9</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>10</sup> 'WOZ Waarde Helder' *Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden YouTube* 19 februari 2017.

<sup>11</sup> Vgl. Kastelein, *NTR* 2017/911.

<sup>12</sup> Zie art. 18 lid 2 Wet WOZ.

<sup>13</sup> Zie bijvoorbeeld Hof Den Haag 14 november 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:3378, *Belastingblad* 2018/3.

WOZ-waarde van een woning is het geschatte bedrag dat een woning zou opbrengen, wanneer die op de waardepeildatum zou zijn verkocht.<sup>14</sup>

### 2.3.3 Marktanalyse

Bij het modelmatig waarderen begint de gemeente met het verzamelen van verkoopgegevens uit Kadaster.<sup>15</sup> Daarnaast worden verkoopadvertenties, inclusief foto's van woningen, op internet bekeken.<sup>16</sup> Zo heeft de gemeente een beeld van welke woningen te koop staan en welke woningen verkocht zijn.

Om te hoogte van de vraag- en verkoopprijzen te kunnen beoordelen, gebruikt de gemeente de kenmerken van de woningen binnen de betreffende gemeente. Zo kan worden ingeschat welke kenmerken van een woning van invloed zijn op de prijs.<sup>17</sup> Denk bijvoorbeeld aan de ligging van een woning. Ligt een pand in Amsterdam aan een van de grachten, dan kan dit een reden zijn dat de prijs hoger ligt dan dat van een gemiddeld pand in Amsterdam.

Soms kan er voor de taxateur aanleiding zijn om contact op te nemen met de bezitter van de woning. Zo neemt de gemeente Amsterdam regelmatig contact op met woningbouwverenigingen. Zij bezitten zo'n vijftig procent van alle woningen in Amsterdam, en daarom is het contact met deze verenigingen belangrijk. Een woningbouwvereniging kan bijvoorbeeld aangeven dat er woningen worden gerenoveerd, waardoor de waarde tijdelijk met dertig procent afneemt.<sup>18</sup> Het is daarom van belang dat de taxateur waar nodig om nadere informatie vraagt.

#### 2.3.3.1 Bruikbaarheid verkoopprijzen

De gemeente stelt jaarlijks de waarde van woningen vast in overeenstemming met de regels van de Wet WOZ. Daarbij wordt uitgegaan van de zogenoemde waarderingsficties. In art. 17 lid 2 Wet WOZ worden een 'overdrachtsfictie' en een 'verkrijgingsfictie' onderscheiden. Op grond van dit artikellid wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan zou kunnen worden overgedragen. Dit is de overdrachtsfictie. Verder moet de waarde worden bepaald alsof de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Dit is de verkrijgingsfictie. De ficties hebben als doel dat objectieve vergelijking mogelijk wordt van objecten. Dit betekent wel dat de WOZ-waarde meestal afwijkt van de marktwaarde. Verder wordt in de rechtspraak vaak verwezen naar de regel dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de prijs die de meest biedende koper

---

<sup>14</sup> 'WOZ Waarde Helder' *Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden YouTube* 19 februari 2017.

<sup>15</sup> Vgl. Groenewegen, *NtFR* 2016/1077.

<sup>16</sup> De gemeente Amsterdam gebruikt hiervoor 'iWoz'.

<sup>17</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>18</sup> J. Brijde, interview, 21 december 2017. Jan Brijde is al een paar decennia taxateur bij de gemeente Amsterdam.



betaalt na de meest geschikte voorbereiding.<sup>19</sup> Deze regels gaan uit van een normale verkoop van een eigen woning. Zijn er bij de verkoop bijzonderheden, dan kan de WOZ-waarde afwijken van de betaalde verkoopprijs. Een bijzonderheid is bijvoorbeeld wanneer sprake is van familieverkoop. Gemeenten moeten dan een correctie aanbrengen in de verkoopprijs vanwege de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ.<sup>20</sup>

Overigens kunnen gemeenten er ook voor kiezen dergelijke verkoopprijzen niet in het model te gebruiken. Zo worden in Drechtsteden familietransacties als niet betrouwbaar en daardoor als niet bruikbaar bestempeld. De reden is dat bij dergelijke transacties vaak onderling korting wordt gegeven.<sup>21</sup>

### **2.3.3.2 Gebruikte marktinformatie**

Om een goede schatting te maken van de marktwaarde worden zoveel mogelijk verkoopprijzen gebruikt. Daarom nemen de gemeenten in ieder geval alle verkopen in een jaar voor de waardepeildatum tot een half jaar na de waardepeildatum mee bij de waardebeoordeling. Is sprake van minder courante woningen, dan kan het soms nodig zijn om verder terug te kijken.<sup>22</sup> Wanneer de verkoopprijs verder van de waardepeildatum tot stand is gekomen, dan moet deze verkoopprijs eventueel gecorrigeerd worden vanwege de marktontwikkeling.<sup>23</sup> Dit laatste is in Drechtsteden nog wel eens het geval, mede doordat verkoopcijfers vanaf 2003 worden gebruikt.<sup>24</sup>

### **2.3.4 Objectkenmerken**

Naast de marktgegevens is het model ook gebaseerd op objectkenmerken van een onroerende zaak. Onder de objectkenmerken kan een onderscheid worden gemaakt tussen primaire en secundaire objectkenmerken. Overigens zijn beiden relevant voor de waardebeoordeling.

- Primaire objectkenmerken van woningen zijn: ligging van de woning, type woning, grootte woning, bouwjaar, aanwezige bijgebouwen, grootte kavel.<sup>25</sup>
- Secundaire objectkenmerken zijn: technische kwaliteit, voorzieningen, staat van onderhoud.

---

<sup>19</sup> Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1297, *Belastingblad* 2017/223 en Hof Den Haag 21 maart 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1066, *Belastingblad* 2017/237 m.nt. J.P. Kruimel.

<sup>20</sup> Artikel 17 lid 2 Wet WOZ.

<sup>21</sup> A. van den Berg, interview, 19 december 2017. Arnold van den Berg is waardeanalist bij GBD. Sinds 2008 maakt GBD gebruik van een eigen model om de waarden van woningen te berekenen.

<sup>22</sup> Zie bijvoorbeeld Van den Burg, *Belastingblad* 2017/280.

<sup>23</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>24</sup> A. van den Berg, interview, 19 december 2017.

<sup>25</sup> In Hof Amsterdam, 1 augustus 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4263 komt naar voren dat de belangrijkste criteria zijn: ligging woning (locatie), type woning, grootte opstal, grootte perceel, bouwperiode.

Verder is het belangrijk dat de objectkenmerken actueel zijn. De gemeenten kan verschillende hulpmiddelen inzetten om de actualiteit van deze kenmerken te waarborgen.<sup>26</sup> Voorbeelden zijn:

- Gegevens vergelijken met verkoopadvertenties. In het systeem van de gemeente Amsterdam zit bij elk object een link naar de bijbehorende verkoopadvertentie. Hierdoor kan snel worden gekeken of intussen wijzigingen zijn opgenomen in de advertentie.<sup>27</sup>
- Signalen uit bezwaarschriften verwerken. Uit bezwaarprocedures kan bijvoorbeeld blijken dat woningen binnen een bepaalde straat een lagere waarde moeten hebben. Dit wordt dan in het model gecorrigeerd.
- Gebruikmaken van actuele luchtfoto's. Zo maakt Drechtsteden gebruik van een systeem waarbij vanuit vier verschillende punten naar een woning kan worden gekeken. Hieruit kan bijvoorbeeld blijken dat in de tussentijd een dakkapel aan de niet-straatkant is gebouwd.<sup>28</sup>

### 2.3.5 Controle op uitkomsten model

Nadat zowel de marktgegevens als de objectkenmerken in het model zijn opgenomen, rolt een waarde uit het model. Deze waarde wordt gecontroleerd door de gemeente. Hierbij wordt gekeken of de door het model berekende waarde aansluit op de verkoopprijzen. Verder wordt gekeken of de onderlinge waardeverhoudingen correct zijn. Dit gebeurt in eerste instantie bij de verkochte woningen.<sup>29</sup>

Na het controleren en eventueel aanpassen van de WOZ-waarden stelt de gemeente de definitieve WOZ-waarde van een woning vast.<sup>30</sup>

## 2.4 Rol van de Waarderingskamer

De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardebepaling van onroerende zaken.<sup>31</sup> Voor het modelmatig waarden geeft de Waarderingskamer instructies over de uitvoering van de marktanalyse en voor het actueel houden van de objectkenmerken. Voordat de WOZ-waarden worden bekendgemaakt, controleert de Waarderingskamer of de gemeente voldoende controle heeft uitgevoerd op de waarden die uit het model zijn gekomen. Is voldoende gecontroleerd,

---

<sup>26</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>27</sup> J. Brijde, interview, 21 december 2017.

<sup>28</sup> L. Souljé, interview, 19 december 2017. Larissa Souljé is werkzaam bij GBD. Zij voert onder meer beroepsprocedures. In meerdere van dit soort procedures heeft zij ervaren dat de rechter niet overtuigd was van de WOZ-waarde zoals deze uit het taxatiemodel voortvloeide.

<sup>29</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>30</sup> 'WOZ Waarde Helder' *Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden YouTube* 19 februari 2017.

<sup>31</sup> Artikel 4 lid 2 Wet WOZ.

dan laat de Waarderingskamer aan het college van burgemeester en wethouders weten dat zij instemmen met het bekendmaken van de WOZ-waarden aan de belanghebbenden.<sup>32</sup>

Gemeenten moeten op termijn woningen gaan waarderen op gebruiksoppervlakte. Dit schrijft de Waarderingskamer voor. Een en ander volgt uit de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen. Deze meetinstructie is gebaseerd op NEN 2580.<sup>33</sup> Hierin staan algemene normen voor het waarderen van woningen.<sup>34</sup>

## 2.5 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is naar voren gekomen wat modelmatige waardebeoordeling is en hoe het proces van modelmatig waarderen verloopt. Modelmatige waardebeoordeling is het maken van een systematische vergelijking van woningen. In het model wordt de waarde van een individuele woning bepaald op basis van systematisch verzamelde transactiecijfers van verkopen van woningen en andere marktgegevens. Speciaal daarvoor ingerichte teams binnen de gemeente controleren de WOZ-waarde van een woning. Eventueel wordt deze waarde aangepast. De Waarderingskamer, die toezicht houdt op hoe de WOZ-waarde van woningen wordt bepaald, schrijft voor dat in gebruiksoppervlakte moet worden gewaardeerd.

---

<sup>32</sup> Waarderingskamer 2017b.

<sup>33</sup> Waarderingskamer 2018.

<sup>34</sup> B. Bervoets en M. Witkam, interview, 8 mei 2018. Ben Bervoets en Mathilde Witkam zijn allebei werkzaam bij de Waarderingskamer.

## HOOFDSTUK 3: RECHTERLIJKE TOETSING AAN WOZ-WAARDE

### 3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is besproken wat modelmatig waarderen is en hoe dat in de praktijk in zijn werk gaat. Dit hoofdstuk heeft als thema de rechterlijke toetsing aan de WOZ-waarde van een onroerende zaak (hier: woning). Want hoe komt het dat de gemeente bijna nooit kan volstaan met de waarde uit een waarderingsmodel, en een aanvullende onderbouwing moet geven om de rechter alsnog te overtuigen?

### 3.2 Toetsintensiteit van de rechter bij WOZ-beschikkingen

#### 3.2.1 Inleiding

De taak van de rechter is het beslechten van geschillen door toepassing van het recht. Het bieden van rechtsbescherming staat hierin centraal.<sup>35</sup> Bij WOZ-procedures gaat het om de vraag of de heffingsambtenaar de waarde van een onroerende zaak al dan niet juist heeft vastgesteld. Sinds 1 oktober 2015 hoeft het daarbij niet alleen meer om de vraag te gaan of de waarde te hoog is vastgesteld, maar ook eventueel of de waarde te laag is vastgesteld.<sup>36</sup> De heffingsambtenaar moet zich daarbij houden aan de voorwaarden gesteld in de wet.<sup>37</sup> Hoe minder beslissingsruimte de heffingsambtenaar heeft, hoe indringender de rechter toetst.<sup>38</sup>

#### 3.2.2 WOZ-waarde is op zichzelf geen belasting

Nu is het de vraag in hoeverre de rechter kan toetsen aan de door de gemeente onderbouwde waarde van een woning. Daarbij is het eerst goed om te weten wat het karakter van een WOZ-beschikking is. Overigens wordt daar in paragraaf 3.3 dieper op ingegaan. Voor nu is het belangrijk om te weten dat op grond van artikel 104 Grondwet belastingen van het Rijk worden geheven uit kracht van een wet. Dit geldt ook voor de belastingheffing van gemeenten.<sup>39</sup> Doordat de belastingschuld rechtstreeks uit de wet moet voortvloeien, laat het formaliseren van de belastingschuld geen ruimte voor enige beslissingsruimte. De WOZ-waarde is echter op zichzelf geen belasting. Het is slechts een opstap om de belastingschuld, bijvoorbeeld van de OZB, te kunnen bepalen. Daarom is de grondwettelijke verplichting dat de belastingschuld uit de wet moet voortvloeien, waardoor de heffingsambtenaar geen beslissingsruimte zou hebben, niet ten volle van toepassing op de WOZ-waarde. Vandaar dat

---

<sup>35</sup> Vgl. Douma e.a. 2017, p. 354.

<sup>36</sup> Zie daarbij Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656, *NLF* 2017/2544 m.nt. A.P. Monsma, *BNB* 2018/5 m.nt. J.A. Monsma, *Belastingblad* 2017/442 m.nt. R.A. Eskens.

<sup>37</sup> Artikel 17 en 18 Wet WOZ.

<sup>38</sup> Van den Ban 2009, p. 271.

<sup>39</sup> Artikel 132 lid 6 Grondwet.

hierna wordt bekeken in hoeverre de heffingsambtenaar beslissingsruimte heeft en wat de gevolgen daarvan zijn voor de rechterlijke toetsing op de WOZ-waarde.<sup>40</sup>

### 3.2.3 Beslissingsruimte bij waardebeoordeling woningen

Beslissingsruimte is onder te verdelen in beoordelingsruimte, beoordelingsvrijheid en beleidsvrijheid.<sup>41</sup> Bij beoordelingsruimte draait het om de vraag of het bestuursorgaan (hier: de heffingsambtenaar) zijn beschikkingsbevoegdheid mag gebruiken. Hoe preciezer de wetgever de voorwaarden heeft omschreven, des te geringer is de beoordelingsruimte die voor het bestuursorgaan overblijft om de bepalen of het van de beschikkingsbevoegdheid gebruik mag maken.<sup>42</sup> Uit de Wet WOZ valt niet af te leiden dat de heffingsambtenaar geen beoordelingsruimte zou hebben bij het bepalen van de waarde van onroerende zaken. Hierdoor kan worden beoordeeld in hoeverre de heffingsambtenaar beoordelingsvrijheid heeft. Beoordelingsvrijheid is een bijzondere categorie in de beoordelingsruimte. Het gaat bij beoordelingsvrijheid om de vraag of de wetgever het impliciet dan wel expliciet aan het bestuursorgaan overlaat of is voldaan aan de voorwaarden van de beschikkingsbevoegdheid.<sup>43</sup>

Bij het bepalen of sprake is van beoordelingsvrijheid, kan worden gekeken naar artikelen 17 en 18 Wet WOZ. Hierin staan de kernregels voor de waardebeoordeling van een onroerende zaak. Uit beide artikelen is geen impliciete beoordelingsvrijheid af te leiden, doordat ‘vage termen’ zoals ‘naar de omstandigheden beoordeeld’ ontbreken.<sup>44</sup> Ook is geen spoor te bekennen van expliciete beoordelingsvrijheid. De wetgever schrijft dwingend voor wat de heffingsambtenaar moet doen. Een bepaling als ‘naar het oordeel van de heffingsambtenaar’ ontbreekt derhalve.

Ook bij de nadere aanwijzingen voor de uitvoering van de waardebeoordeling ontbreekt zowel impliciete als expliciete beoordelingsvrijheid.<sup>45</sup> Zo wordt de waarde van een woning bepaald ‘door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn’.<sup>46</sup> Deze richtlijn heeft een dwingend effect: de heffingsambtenaar moet eerst beoordelen of de onroerende zaak een woning is, en daarna of de werkwijze die hij gaat toepassen leidt tot de methode van systematische vergelijking.

Naast beoordelingsvrijheid ontbreekt tevens beleidsvrijheid aan de kant van de heffingsambtenaar. Beleidsvrijheid is de mate waarin een bestuursorgaan ruimte heeft om te bepalen hoe het zijn bevoegdheid gebruikt. Het is in de wet te herkennen aan de zogenoemde

---

<sup>40</sup> Van den Ban 2009, p. 272-274.

<sup>41</sup> Bröring e.a. 2016, p. 292.

<sup>42</sup> Bröring e.a. 2016, p. 293.

<sup>43</sup> Bröring e.a. 2016, p. 294-296.

<sup>44</sup> Zo zegt artikel 17 lid 1 Wet WOZ stellig: ‘aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend’.

<sup>45</sup> Zie artikel 20 lid 2 Wet WOZ jo. artikel 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

<sup>46</sup> Artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

‘kan-bepaling’.<sup>47</sup> Voorbeeld: ‘de burgemeester kan de vergunning weigeren (...)’. Een dergelijke bepaling staat niet in de Wet WOZ omtrent de waardebepaling van woningen.

Al met al leidt het ertoe dat de rechter vol moet toetsen aan de WOZ-waarde van een woning zoals die is onderbouwd door de heffingsambtenaar. Dit komt door het ontbreken van beoordelings- en beleidsvrijheid aan de kant van de heffingsambtenaar.<sup>48</sup>

Raadsheer-plaatsvervanger Jan Monsma noemt de volle toets logisch. Men moet zich daarbij realiseren dat niet alles exact 100 procent te berekenen is. Vaak is dit een misverstand bij partijen in de rechtszaal. Met name taxateurs denken nog wel eens aan de hand van hun berekeningen de absolute waarde te hebben gevonden. Voor de rechter draait het echter niet om de rekensommen. Het gaat er om dat de rechter de overtuiging moet krijgen dat de waarde correct is vastgesteld. Daarbij is belangrijk dat de analyse goed is gemaakt. Bij het bepalen van de waarde gaat het immers niet alleen maar om een rekensom. Er zit altijd een stukje inschatting in. De waarde van een onroerende zaak is immers gebaseerd op een taxatie, oftewel: een inschatting van de waarde.<sup>49</sup>

### 3.2.4 Beoordelingvrijheid bij fictie

De heffingsambtenaar heeft geen beoordelingsvrijheid. Tot op zekere hoogte is dit eigenlijk een soort fictie. Immers, in de loop van het proces zijn er bepaalde elementen die beoordeeld moeten worden. Het begint al met: is een zaak roerend of onroerend?<sup>50</sup> Daar kan al discussie in zitten.<sup>51</sup> Vervolgens speelt de objectafbakening. Wat reken je tot het object? Hiervoor zijn dwingende regels. Voor bijvoorbeeld een recreatieobject zijn andere regels dan voor andere objecten.<sup>52</sup> Dan volgt de vraag: is het een woning of een niet-woning? De manier van waarde bepalen is hier zeer verschillend.<sup>53</sup> Het maakt dus in de loop van het proces uit hoe de heffingsambtenaar de ‘hokjes’ invult.

Samengevat: wettelijk gezien heeft de heffingsambtenaar geen beoordelingsruimte. Maar men moet in het achterhoofd houden dat de heffingsambtenaar praktisch gezien eigenlijk wel beoordelingsruimte heeft, in die zin dat hij allerlei beoordelingsmomenten heeft.<sup>54</sup>

## 3.3 Karakter WOZ-beschikking

---

<sup>47</sup> Bröring e.a. 2016, p. 297-298.

<sup>48</sup> Van den Ban 2009, p. 275-279.

<sup>49</sup> J.A. Monsma, interview, 24 april 2018. Prof. Dr. J.A. Monsma is op dit moment raadsheer-plaatsvervanger bij gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Tevens is hij rechter-plaatsvervanger in rechtbank Rotterdam.

<sup>50</sup> Zie artikel 3:3 BW en 3:4 BW.

<sup>51</sup> Klassiek voorbeeld: Hoge Raad 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, *Belastingblad* 1998/252 (*Portacabin-arrest*).

<sup>52</sup> Artikel 16 sub e Wet WOZ.

<sup>53</sup> Artikel 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

<sup>54</sup> J.A. Monsma, interview, 24 april 2018.

Uit voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden dat de rechter vol toetst aan de WOZ-waarde. Dit heeft enerzijds te maken met het ontbreken van beoordelingsvrijheid aan de kant van de heffingsambtenaar, zoals hiervoor besproken. Anderzijds heeft het te maken met het karakter van een WOZ-beschikking. Dat wordt in deze paragraaf besproken.

Het belastingrecht is onderdeel van het bestuursrecht. De discussie gaat over een concreet besluit. In dit geval een beschikking, in de zin van artikel 1:3 lid 2 Awb. Een WOZ-beschikking is net als alle andere beschikkingen een beslissing in het individuele geval. Oftewel: die ene beschikking moet juist zijn. Het gaat dus niet om de vraag: klopt de meerderheid van de beschikkingen / klopt het gehele systeem? Het moet voor dat individuele geval correct zijn. En daar toetst de rechter vol aan.<sup>55</sup>

### 3.4 Fierensmarge-arrest

De door de gemeente onderbouwde waarde wordt vaak gecorrigeerd. Dit heeft te maken met de volle toets van de rechter, plus het feit dat de waarde van een woning een inschatting is. Een ontwikkeling die het ‘corrigeren’ van gemeenten heeft gestimuleerd, is het afschaffen van de zogenoemde Fierensmarge. Per 1 januari 2005 was deze foutenmarge ingevoerd door de wetgever, met als doel het inperken van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures. De Fierensmarge bestond uit percentages van waarden waarbinnen de gemeenten mochten afwijken, waardoor – ondanks afwijking van de ‘exact goede’ WOZ-waarde – de door de gemeente onderbouwde waarde toch goed was.<sup>56</sup> Totdat de Hoge Raad in het zogenoemde Fierensmarge-arrest in 2010 bepaalde dat de Fierensmarge onverenigbaar was met art. 1 Eerste Protocol van het EVRM.<sup>57</sup> Hierin is bepaald dat als een maatregel het ongestoorde genot van eigendom aantast, de belanghebbende vervolgens een mogelijkheid moet krijgen om deze maatregel te betwisten. Bij de Fierensmarge was dit niet het geval. Immers: een onjuiste WOZ-beschikking hoefde door de Fierensmarge niet altijd aangepast te worden.<sup>58</sup> Per 1 oktober 2015 is het wetsartikel waarin de Fierensmarge stond, komen te vervallen.

### 3.5 Toetsingsintensiteit rechter aan WOZ-waarde in de praktijk

Een voorbeeld van de discrepantie tussen de modelwaarde enerzijds en de toets van de rechter daaraan anderzijds is het volgende. Het betreft een procedure waarbij het ging over een woning met een wc-raampje, waar de burens vanuit hun tuin direct door naar binnen konden

---

<sup>55</sup> J.A. Monsma, interview, 24 april 2018.

<sup>56</sup> De Fierensmarge stond tot 1 oktober 2015 opgenomen in artikel 26a Wet WOZ. Voor onroerende zaken tot een waarde van €200.000 was een afwijking van 5% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van €200.000 tot een waarde van €500.000 was een afwijking van 4% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van €500.000 tot een waarde van €1.000.000 was een afwijking van 3% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van meer dan €1.000.000 was een afwijking van 2% toegestaan.

<sup>57</sup> Hoge Raad 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1943, *Belastingblad* 2010/1524 m.nt. J.A. Monsma (*Fierensmarge-arrest*).

<sup>58</sup> Monsma 2011.

kijken. Dit achtte de rechter waardebeïnvloedend, waardoor de gemeente in het ongelijk werd gesteld.<sup>59</sup>

Details als wc-raampjes zitten niet in het model. Toch houdt de rechter hier rekening mee. De Wet WOZ schrijft dan ook niet het modelmatig waarderen voor. De waarde van woningen moet worden vastgesteld aan de hand van een vergelijkingsmethode. Dit volgt uit artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ. Weliswaar is het modelmatig waarderen een uitwerking van de vergelijkingsmethode (zie Hoofdstuk 2), maar er zit een verschil in. Het verschil is dat modelmatig waarderen een massaal proces is, voor alle objecten in een gemeente. Dit is anders dan de vergelijkingsmethode, waar de rechter aan toetst. En dat doet de rechter dus omdat het zo in de wet wordt voorgeschreven.<sup>60</sup>

Gemeenten zouden deze toets als een zware toets kunnen ervaren. Het verliezen op details heeft onder meer veroordeling tot proceskosten als gevolg. Vanuit de markt bezien kan het toetsen op het ‘niveau wc-raampje’ als logisch worden gezien. Zijn er twee identieke woningen verkocht rond waardepeildatum, waarvan één met wc-raampje en het andere zonder wc-raampje, dan is belanghebbende of een andere vergelijkbare koper wellicht bereid om meer voor het huis zonder wc-raampje te betalen.

### **3.6 Tussenconclusie**

In dit hoofdstuk is besproken hoe de rechter toetst aan de WOZ-waarde van een woning. De toets van de rechter is hier een volle toets. Enerzijds komt dit doordat uit de wet voortvloeit dat de heffingsambtenaar van de gemeente geen beoordelingsvrijheid heeft. Anderzijds is de volle toetsing van de rechter een gevolg van het karakter van de WOZ-beschikking. Sinds het afschaffen van de Fierensmarge kan de rechter de gemeente in het ongelijk stellen indien de WOZ-waarde niet ‘precies goed’ is vastgesteld. Mede hierdoor kan de rechterlijke toets als een zware toets worden ervaren in de beleving van gemeenten. Dit heeft onder meer een veroordeling in de proceskosten tot gevolg. Wettelijk gezien is de toetsing door de rechter van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde echter een logische toets. De rechter moet namelijk beoordelen op het individuele geval, en niet op een andere manier.

---

<sup>59</sup> B. Brekveld, interview, 21 december 2017. Bas Brekveld is heffingsambtenaar bij de gemeente Amsterdam.

<sup>60</sup> J.A. Monsma, interview, 24 april 2018.



## HOOFDSTUK 4: MOGELIJKHEDEN INPERKEN DISCREPANTIE

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke mogelijkheden er liggen voor gemeenten om de modelmatig vastgestelde WOZ-waarde beter aannemelijk te maken in een procedure voor de belastingrechter, en welke (wettelijke) mogelijkheden ervoor kunnen zorgen dat het voor gemeenten niet meer nodig is om de WOZ-waarde (nog) beter te onderbouwen.

Om antwoord te geven op deze vragen, worden vier mogelijkheden behandeld:

1. Maatregelen gemeenten
2. Waardeklassen
3. Modellen certificeren
4. Proceskosten afhankelijk van waardeverschil

Het behandelen van deze mogelijke oplossingen zal tevens leiden tot een antwoord op de probleemstelling. In andere woorden, in dit hoofdstuk komt naar voren welke mogelijkheden er zijn om de discrepantie tussen de door de gemeente onderbouwde modelwaarde van woningen enerzijds en de toetsing van de rechter aan deze waarde anderzijds in te perken. Wordt in dit hoofdstuk van ‘discrepantie’ gesproken, dan wordt deze discrepantie bedoeld. Het antwoord op de probleemstelling zal meer uitgebreid worden besproken in het vijfde hoofdstuk.

Elk van vier bovengenoemde mogelijkheden wordt apart behandeld. Telkens zal een vergelijking worden gemaakt. In dit werkstuk is dit de vergelijking tussen *rechtvaardigheid* enerzijds en *efficiency* anderzijds.

Rechtvaardigheid staat in dit hoofdstuk voor in hoeverre de wet rekening houdt met de individuele beschikking. In dit geval: de individuele woning. Je zou dus kunnen zeggen: hoe rechtvaardiger, hoe meer de WOZ-waarde aansluit bij het individuele object. Minder rechtvaardig en dus meer doelmatig betekent dat je minder aansluit bij de (exacte) individuele waarde en meer toe gaat naar ‘een’ waarde die van toepassing wordt verklaard voor een object. Hoe doelmatiger, hoe meer efficiency. Efficiency gaat over in hoeverre geaccepteerd wordt dat een waarde wordt vastgesteld die ongeveer overeenkomt met de werkelijke individuele waarde. In andere woorden: de waarde van jouw woning is ongeveer X, in plaats van: de waarde van jouw woning is X.

De laatste drie van de vier mogelijkheden vereisen een wetswijziging. Bij elk van deze mogelijkheden is een wettelijk kader geschetst. Hierin staat hoe de betreffende wetswijziging er uit zou kunnen zien, inclusief toelichting. De wettelijke kaders zijn opgenomen in Bijlagen B, C en D. Overigens geldt voor de uitvoerbaarheid van deze opties dat het een kwestie van

politieke wenselijkheid is. Gemeenten zijn afhankelijk van de medewerking van de landelijke wetgever.

Tot slot wordt een zogenoemd Harris-profiel gegeven. Daaruit kan op overzichtelijke wijze worden afgelezen hoe de vier mogelijkheden scoren op zowel rechtvaardigheid als efficiency.

## **4.2 Maatregelen gemeenten**

Binnen de huidige wet- en regelgeving is de discrepantie niet op te lossen. Het vereist een wetswijziging. Dit betekent een oplossing voor de lange termijn. De vraag is of er tevens oplossingen voor de korte termijn liggen. Dit kan eventueel indien gemeenten zelf bepaalde maatregelen nemen.

Een van de ‘maatregelen’ kan het minder vasthouden aan de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer zijn. Al is het model perfect, dan zal de gemeente nog steeds bij de rechter moeten kunnen aantonen dat de waarde die voor het concrete object uit het model rolt, tevens de juiste waarde is. Het model focust op overeenkomsten tussen objecten (vergelijking met marktgegevens, oppervlakte, bouwjaar etc.) terwijl je in een geschil bij de belastingrechter juist moet aantonen dat rekening is gehouden met de verschillen tussen het object in kwestie en de vergelijkingspanden. Gemeenteambtenaren zijn zich daar soms onvoldoende van bewust. Door het enkel volgen van de Waarderingsinstructie is nog niet per se de juiste waarde vastgesteld.

Verder kan nog veel worden gewonnen door het verbeteren van de bezwaarprocedure. Immers, als al in de bezwaarfase serieus(er) wordt gekeken naar de waarde van een object, dan kan dat ertoe leiden dat minder snel de weg naar de rechter wordt bewandeld. Dat scheelt tijd en geld. Wat kan de gemeente doen? Gedacht kan worden aan meer onderzoek ter plaatse. In plaats van dat de taxateur pas in de beroepsfase het huis ter plaatse gaat taxeren, kan dit al in de bezwaarfase worden gedaan. Een andere mogelijkheid is het instellen van een mediator.<sup>61</sup> Wellicht dat belanghebbenden een voorgedragen oplossing eerder aannemen van een onafhankelijk persoon dan van de gemeente.

### **4.2.1 Rechtvaardigheid en efficiency**

In het huidige wettelijke systeem scoort rechtvaardigheid maximaal en efficiency minimaal. De rechter moet immers maximaal rekening houden met de individuele waarde van een woning (zie hiervoor Hoofdstuk 3). Het wordt niet geaccepteerd dat een waarde ‘ongeveer’ overeenkomt met de werkelijke individuele waarde. Nemen de gemeenten dergelijke maatregelen, dan zullen eventueel minder beroepsprocedures plaatsvinden. Echter verandert het verder niets aan de huidige rechtvaardigheid en efficiency.

---

<sup>61</sup> L. Souljé, interview, 19 december 2017.

### 4.3 Waardeklassen

De tweede mogelijkheid om de discrepantie eventueel in te kunnen perken, is het instellen van waardeklassen. Er wordt dan niet meer gekeken naar wat exact de WOZ-waarde van een woning is, maar binnen welke klasse deze valt. Voorbeeld van waardeklassen:

Council tax bands in England	
Council tax band	Ranges of value
A	Up to £40,000
B	More than £40,000 and up to £52,000
C	More than £52,000 and up to £68,000
D	More than £68,000 and up to £88,000
E	More than £88,000 and up to £120,000
F	More than £120,000 and up to £160,000
G	More than £160,000 and up to £320,000
H	More than £320,000

*Waardeklassen in Engeland.*<sup>62</sup>

Voor hoe een systeem met waardeklassen in de wet zou kunnen worden geregeld, wordt verwezen naar Bijlage B.

#### 4.3.1 Rechtvaardigheid

Binnen de Nederlandse wetgeving zouden de waardeklassen eigenlijk niet goed passen. Dit heeft te maken met het brede gebruik van de WOZ-waarde, in relatie tot andere belastingen. Denk bijvoorbeeld aan de schenk- en erfbelasting, de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting.<sup>63</sup> Bij al deze belastingen wordt uitgegaan van één WOZ-waarde. Dan is het niet praktisch om in bandbreedten te gaan werken. Een oplossing zou kunnen zijn om uit te gaan van de laagste waarde binnen de waardeklasse. Dus zit je bijvoorbeeld in een waardeklasse van €136.001 tot en met €176.000, dan wordt een waarde van €136.001 aangenomen. Door af te ronden naar beneden zou je belanghebbende tegemoet kunnen komen. In die zin is het rechtvaardig.

Daartegenover staan echter ook partijen die een hogere waarde voor hun woning willen hebben. Denk bijvoorbeeld aan verhuurders.<sup>64</sup> In dat kader is het qua rechtvaardigheid niet optimaal. Verder is het de vraag welke indeling van waardeklassen rechtvaardig is. Over de indeling van waardeklassen kan veel discussie ontstaan. Zie bijvoorbeeld het zogenoemde Zaagtandarrest, waarin de indeling van legestarieven ter discussie stond. Door de verschillende lengten van tariefklassen en tarieven per klasse ontstonden behoorlijke

<sup>62</sup> Which.co.uk 2018.

<sup>63</sup> Artikel 21 lid 5 Successiewet, artikel 3.112 lid 2 Wet IB, artikel 8 Wet Vpb jo. artikel 3.30a Wet IB.

<sup>64</sup> B. Bervoets en M. Witkam, interview, 8 mei 2018.

verschillen in de te betalen bedragen. Met name op de grenzen tussen de klassen waren de verschillen groot.<sup>65</sup>

### 4.3.2 Efficiency

Aan de ene kant heeft de gemeente als voordeel dat het niet meer per se met een exact juiste WOZ-waarde hoeft te komen.<sup>66</sup> Valt een woning bijvoorbeeld binnen de waardeklasse tussen €240.001 en €320.000, dan maakt het niet uit of de waarde €260.000 of €261.000 is. Dit soort problemen behoren dan tot het verleden. Het gevolg hiervan is dat er (waarschijnlijk) minder bezwaarprocedures zullen zijn. Dat scheelt tijd en geld voor gemeenten. Oftewel: het bevordert de efficiency. Bovendien wordt dan ook het probleem van misbruik van de proceskostenregeling door no cure no pay bedrijven met WOZ-waarde geschillen grotendeels opgelost.

Aan de andere kant kan het hanteren van bandbreedten verstrekkende gevolgen hebben. Een voorbeeld. Per bandbreedte moet men een bepaald bedrag aan onroerendezaakbelasting (OZB) betalen. Hoe hoger de bandbreedte, hoe meer OZB er moet worden betaald. Stel: je hebt een bandbreedte van €136.001 tot en met €176.000 en een bandbreedte van €176.001 tot en met €240.000. In de tweede genoemde bandbreedte betaal je €100 meer OZB dan in de eerste bandbreedte. Dan maakt het veel uit of je huis €176.000 of €177.000 waard is. Juist op die ‘grensgevallen’ zullen heftige discussies kunnen ontstaan. De belangen worden groter, en men zou eerder bereid kunnen zijn om in (hoger) beroep te gaan. Zo bekeken boekt de gemeente geen winst op efficiency.

## 4.4 Certificeren modellen

De derde mogelijkheid die wordt behandeld is het certificeren van modellen. In de Verenigde Staten zijn er dergelijke modellen.<sup>67</sup> Het certificeren van modellen houdt in dat aan een model een keurmerk wordt gegeven. Het systeem krijgt een kwaliteitstoetsing. Indien een model voldoet aan bepaalde kwaliteitsnormen, dan wordt het door een onafhankelijke instantie gecertificeerd. Het gevolg is dat alle waarden die uit dat model rollen, moeten worden geaccepteerd. De rechter verliest hierdoor zijn volle toets aan de WOZ-waarde van een woning. Immers, deze toets wordt verschoven naar de onafhankelijke instantie die modellen certificeert. Indien de feiten niet juist zijn (denk bijvoorbeeld aan verkeerde oppervlakte), dan dient de rechter de zaak terug te verwijzen. De toets van de rechter is derhalve marginaal (terughoudend).

Voor hoe het certificeren van modellen (inclusief marginale toets van de rechter) er wettechnisch uit zou kunnen zien, wordt verwezen naar Bijlage C.

---

<sup>65</sup> Monsma 2017.

<sup>66</sup> J. Muizelaar en H. Oderkerk, interview, 26 april 2018. Jan Muizelaar en Hein Oderkerk zijn beiden werkzaam bij de gemeente Amsterdam.

<sup>67</sup> Zie bijvoorbeeld: Rains County Appraisal District 2016.

#### 4.4.1 Waarderingskamer als toetsingsinstantie

De eerste vraag die kan worden gesteld is: wie is de ‘onafhankelijke instantie’ die modellen certificeert? Gedacht kan worden aan een marktpartij. Of een overheidsstichting. Agentschap Telecom is een voorbeeld van dit laatste.<sup>68</sup> De meest geschikte instantie zou echter de Waarderingskamer zijn. Als toezichthouder op de Wet WOZ (artikel 4 lid 2 Wet WOZ) is dit de meest logische keuze. Als overheidsorgaan heeft het meer gezag dan marktpartijen. Zie Hoofdstuk 2 voor de rol van de Waarderingskamer bij het huidige systeem van modelmatig waarderen.

Vervolgens kan de vraag worden gesteld welke instantie de Waarderingskamer zou moeten controleren. Het Ministerie van Financiën is uiteindelijk verantwoordelijk. Hier moet de Waarderingskamer verantwoording aan leggen. Daarom is het niet nodig om een apart orgaan in te stellen dat toezicht houdt op de Waarderingskamer bij het certificeren van modellen. Los daarvan heb je binnen de Waarderingskamer het bestuursorgaan. Hierin zitten diverse partijen, zoals gemeenten en de Belastingdienst. Vanuit dit bestuursorgaan wordt ook controle uitgevoerd op hoe de Waarderingskamer te werk gaat.

Binnen de Waarderingskamer zou een aparte commissie kunnen worden opgezet voor het toetsen van modellen. Dit is volgens vaste werkwijze van de Waarderingskamer; het vormen van commissies voor specifieke taken.<sup>69</sup> In dit geval zal het bijvoorbeeld *Commissie Certificeren model* kunnen heten.

#### 4.4.2 Rechtvaardigheid

Vanuit rechtvaardigheid zou het volgende kunnen worden gezegd over het certificeren van modellen. Het belang van de WOZ-waarde wordt steeds groter. Ook komen tegengestelde belangen bij een WOZ-waarde van een onroerende zaak voor. Dit maakt de objectieve vaststelling van de WOZ-waarde belangrijker. De objectiviteit van de WOZ-waarde kan verbeteren wanneer deze tot stand komt op basis van een door een onafhankelijke instantie gecertificeerd model.

Verder zou certificering van het model ertoe kunnen leiden dat de waardebepaling van woningen als betrouwbaarder wordt ervaren door burgers. Een gecertificeerd model zou meer zekerheid kunnen brengen. Het krijgt als het ware een betrouwbaarheidsstempel. Bovendien zullen gemeenten minder verschillende modellen gebruiken. Er zal worden geneigd naar de goedgekeurde modellen. Dit bevordert de eenheid binnen de waardebepaling, en daarmee de rechtvaardigheid. Immers, de burger weet meer waar het aan toe is.

---

<sup>68</sup> Deze stichting is onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, en houdt toezicht op het gebruik van radiofrequenties in Nederland.

<sup>69</sup> B. Bervoets en M. Witkam, interview, 8 mei 2018.

Daartegenover staat het volgende. Als een burger vindt dat de WOZ-waarde onjuist is, dan kan hij dit in de huidige situatie aannemelijk maken bij de rechter. Bij het certificeren van modellen kan dit niet meer (altijd). De vraag is in hoeverre dat rechtvaardig is, en of het de rechtsbescherming dient. Je zou wel kunnen zeggen dat de kwaliteit van de waardering omhoog gaat door certificering van het model (mits in dit model de foutmarges niet al te hoog zijn). Er is dan minder aanleiding om in bezwaar en beroep te gaan. Maar stel dat de burger in beroep wilt gaan, dan heeft hij minder mogelijkheden om zijn recht te halen.

De rechter mag de WOZ-waarde van een woning niet meer vol toetsen. Rolt de waarde van een woning uit een gecertificeerd model, dan zal het moeten worden geaccepteerd. In het licht van het Fierensmarge-arrest zou je kunnen afvragen of deze mogelijkheid überhaupt zou kunnen worden gehaald. In het Fierensmarge-arrest is de Fierensmarge gesneuveld, omdat het in strijd was met het EVRM (zie Hoofdstuk 3). De vraag is of de marginale toets van de rechter bij het certificeren van modellen al dan niet in strijd is met Europees recht. Wellicht is het zelfs onrechtvaardiger dan de Fierensmarge, beoordeeld op individueel niveau.

#### **4.4.3 Efficiency**

Al met al zal 'efficiency' hier de maximale score krijgen. Er wordt immers geen rekening meer gehouden met de individuele beschikking. Klopt het model, dan klopt de waarde. De gedachte die bij burgers zou kunnen ontstaan, is dat het 'toch wel goed zal zijn'. Het gevolg is dat de gemeente waarschijnlijk minder procedures zal moeten voeren. Dat scheelt tijd en geld.

Mogelijk zal bij een keurmerk een spanningsveld kunnen ontstaan. Immers, de Waarderingskamer krijgt met de certificering van modellen nog meer toezicht op het werk van de gemeente. Hierdoor is de gemeente minder onafhankelijk in haar werkzaamheden. Maar of het de efficiency zal benadelen, is niet direct te zeggen.

#### **4.5 Proceskosten afhankelijk van waardeverschil**

Een vierde en laatste mogelijke oplossing die hier wordt besproken is het differentiëren van de proceskostenvergoeding naar de waardeverandering. En dan wel alleen bij geschillen over woningen. De toets van de rechter aan de waarde van een woning blijft 'vol'. Deze mogelijkheid ziet meer op een praktisch probleem van de gemeente: de proceskosten die betaald moeten worden.<sup>70</sup> Door deze optie haal je de wind uit de zeilen van no cure no pay bureaus. Een groot deel van de beroepsprocedures wordt door deze bureaus ingesteld. Vaak met als enige doel de proceskostenveroordeling. Met deze optie zal het aantal beroepsprocedures vermoedelijk minder worden.

---

<sup>70</sup> B. Bervoets en M. Witkam, interview, 8 mei 2018.

Door de proceskosten afhankelijk te maken van het waardeverschil, zou het de discrepantie in die zin kunnen beperken dat zich minder gevallen voordoen waarin de discrepantie tot uitdrukking komt. Hoe het een en ander er in de wet zou kunnen uitzien, staat in Bijlage D.

#### **4.5.1 Rechtvaardigheid**

De toets van de rechter aan de WOZ-waarde verandert niet. Dit blijft een volle toets. Er wordt dus nog steeds rekening gehouden met de individuele beschikking, en dus de individuele woning. In dat kader blijft de rechtvaardigheid gewaarborgd.

Is deze maatregel onrechtvaardig voor burgers? Het lijkt in eerste instantie van niet. Burgers kunnen nog altijd in beroep, en zich daarbij laten bijstaan door professionele partijen. Laatstgenoemde partijen zijn echter vaak no cure no pay bureaus. Deze bureaus zullen voor (zeer) kleine waardeverschillen geen motivatie meer hebben om naar de rechter te gaan. De proceskostenvergoeding is immers zeer klein. No cure no pay bureaus zullen op den duur verdwijnen. Hierdoor slinkt het aantal mogelijkheden voor de burger om zich te laten bijstaan op een laagdrempelige manier.

Overigens is het nog maar de vraag of de huidige no cure no pays bureaus de burgers wel zo'n goede dienst bewijzen. Zij zijn er eigenlijk uitsluitend op uit om zelf de proceskostenvergoeding op te strijken. Met een waardeverandering van 1 euro zijn ze al tevreden. Er daar schiet een burger niks mee op.

#### **4.5.2 Efficiency**

Efficiency scoort hier maximaal. Gemeenten hoeven in veel gevallen aanzienlijk minder proceskosten te betalen. Dit scheelt veel in geld. Daarnaast zal het aantal procedures afnemen. No cure no pay bureaus zullen namelijk vaak afhaken, omdat de proceskostenvergoeding erg laag is. Voor gemeenten is dit zowel in tijd als in geld positief.

Zoals hiervoor besproken, zal het aantal mogelijkheden voor burgers om zich op laagdrempelige manier te laten bijstaan, verminderen. Gevolg zou kunnen zijn dat burgers zich steeds meer zullen wenden tot de gemeente. Hier zal de gemeente dan eventueel meer tijd mee kwijt zijn.

## 4.6 Tussenconclusie

Aan de hand van dit zogenoemde Harris-profiel wordt op overzichtelijke wijze weergegeven wat in het afgelopen hoofdstuk is behandeld. Zowel aan rechtvaardigheid als efficiency wordt een score gegeven. De bovenste helft weergeeft hoe het evenwicht rechtvaardigheid/efficiency op dit moment in de wet is. De onderste helft van dit Harris-profiel laat per behandelde ‘oplossing’ zien hoe het evenwicht tussen rechtvaardigheid en efficiency verdeeld is.<sup>71</sup>

		huidig																			
		-2	-1	+1	+2																
evenwicht	rechtvaardigheid																				
	efficiency																				
		maatregelen gem.				waardeklassen				certificeren model				proceskosten							
		-2	-1	+1	+2	-2	-1	+1	+2	-2	-1	+1	+2	-2	-1	+1	+2				
evenwicht	rechtvaardigheid																				
	efficiency																				

Toelichting:

Verklaring van de schaalverdeling (evenwicht):

- 2: element ‘scoort’ zeer onvoldoende binnen de mogelijkheden om de discrepantie in te perken.
- 1: element ‘scoort’ onvoldoende binnen de mogelijkheden om de discrepantie in te perken.
- +1: element ‘scoort’ voldoende binnen de mogelijkheden om de discrepantie in te perken.
- +2: element ‘scoort’ goed binnen de mogelijkheden om de discrepantie in te perken.

In de huidige situatie scoort rechtvaardigheid maximaal en efficiency minimaal. Indien de gemeenten maatregelen nemen om de WOZ-waarde beter aannemelijk te maken, zal dit de rechtvaardigheid en efficiency niet veranderen. Wel kan het, in tegenstelling tot de andere opties, worden gezien als een oplossing voor de korte termijn.

Ten opzichte van de huidige situatie scoort het instellen van waardeklassen iets minder op rechtvaardigheid. Wordt uitgegaan van de laagste waarde binnen een waardeklasse, dan is dit

<sup>71</sup> Voor het hanteren van een Harris-profiel is net als bij de methode rechtvaardigheid / efficiency inspiratie opgedaan uit het proefschrift van Arjen Schep ‘Naar evenwichtig bijzonder kostenverhaal door gemeenten’.



enigszins rechtvaardig. Echter is het in het nadeel van partijen die een hogere waarde voor hun woning willen. Verder passen waardeklassen niet goed in het huidige wettelijke systeem, gelet op het brede gebruik van de Wet WOZ. Op efficiency scoren de waardeklassen iets beter dan hoe het nu is. Er zullen waarschijnlijk minder beroepsprocedures zijn, waardoor het probleem van misbruik van de proceskostenregeling door no cure no pay bureaus grotendeels zal worden opgelost. Echter zullen veel discussies zijn over de ‘grensgevallen’, waar gemeenten waarschijnlijk nog steeds veel geld en tijd in moeten steken.

Het certificeren van modellen scoort iets minder op rechtvaardigheid ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft te maken met het feit dat de volle toets van de rechter aan de WOZ-waarde van een woning zal verdwijnen. Toch scoort het voldoende op rechtvaardigheid. Daarbij wordt wel uit gegaan van de veronderstelling dat de kwaliteit van de modellen en derhalve van de op basis daarvan vastgestelde modellen als gevolg van certificering beter wordt. Als gevolg van certificering verbetert het objectieve karakter van de WOZ-waarde. Op efficiency wordt maximaal gescoord: is het model goedgekeurd, dan klopt de waarde van de woning.

Tot slot de laatste optie: de proceskosten afhankelijk maken van het waardeverschil. Op rechtvaardigheid scoort het iets minder dan de huidige situatie. Weliswaar blijft de individuele toets door de rechter, echter zullen burgers zich minder makkelijk op laagdrempelige manier kunnen laten bijstaan in een procedure. Qua efficiency scoort deze mogelijkheid maximaal: de gemeente zal minder geld en minder tijd kwijt zijn.

## **HOOFDSTUK 5: SAMENVATTING EN CONCLUSIE**

### **5.1 Samenvatting**

Om te beginnen is in het tweede hoofdstuk besproken wat modelmatige waardebeoordeling is en hoe het proces van modelmatig waarderen verloopt. Daarna is in het derde hoofdstuk behandeld hoe de rechter toetst aan de WOZ-waarde van een woning. De rechter toetst vol op het individuele niveau van een woning. Hierdoor ontstaat tussen deze toets enerzijds en de modelwaarde van een woning anderzijds een discrepantie. Welke maatregelen gemeenten kunnen nemen om de modelmatig vastgestelde WOZ-waarde beter aannemelijk te maken, is in het vierde hoofdstuk besproken. Hierna zijn in dit hoofdstuk drie (wettelijke) opties gegeven die ervoor kunnen zorgen dat het voor gemeenten niet nodig is de WOZ-waarde beter te onderbouwen. Met deze mogelijkheden is antwoord gegeven op de probleemstelling, namelijk welke mogelijkheden er zijn om de discrepantie tussen de door de gemeente onderbouwde modelwaarde van woningen enerzijds en de toetsing van de rechter aan deze waarde anderzijds in te perken.

### **5.2 Aanbevelingen en slotconclusie**

Gelet op de voordelen en de nadelen op zowel het gebied van rechtvaardigheid als op het gebied van efficiency zou ik het certificeren van modellen graag willen aanbevelen. Hiervoor zullen wetswijzigingen moeten worden aangebracht. Op dit moment ligt het ‘zwaartepunt’ in de wet bij rechtvaardigheid. De rechter toetst immers vol op het individuele niveau van een WOZ-beschikking. Bij het certificeren van modellen, waarna slechts een marginale toets rest, zal minder rekening worden gehouden met rechtvaardigheid. Het zwaartepunt verschuift naar efficiency. Op dit gebied scoort de mogelijkheid van het certificeren van modellen maximaal. Het zal voor gemeenten in tijd en geld voordelig uitpakken. Bovendien blijven de mogelijkheden voor breder gebruik van de WOZ-waarden door afnemers en daarbuiten bij deze optie in stand. Verder zal binnen deze optie eventueel onderzoek kunnen plaatsvinden naar wat de criteria zijn voor een goed model dat certificering verdient.

Daarnaast zal ik ook de vierde mogelijkheid willen aanbevelen. Dit houdt in: de proceskosten afhankelijk laten zijn van de procentuele verandering van het waardeverschil bij woningen. Ook hiervoor zal de wet moeten worden aangepast. Net als bij het certificeren van modellen zal deze oplossing goed scoren op zowel rechtvaardigheid als efficiency. Ten opzichte van certificering heeft deze optie als voordeel dat volle toetsing door de rechter in stand blijft. Voor welke (andere) mogelijkheden er zijn om het systeem van proceskosten aan te kunnen passen, zal eventueel een (vervolg)onderzoek kunnen worden gedaan.

Al met al is het huidige systeem gegroeid naar deze discrepantie. Bij introductie van de Wet WOZ werd nog volledig handmatig gewaardeerd, elke vier jaar. Dat is in de loop van de tijd

naar jaarlijkse waardering gegaan, waardoor modelmatig waarden noodzakelijk werd. Hierdoor is in de loop van de tijd de discrepantie gegroeid.

Het is de vraag welke vorm van rechtsbescherming het beste past bij een modelmatige waardebeoordeling enerzijds en de behoefte van een exacte waarde, gelet op het brede gebruik van de WOZ-waarde, anderzijds. Het is een politieke keuze om rechtvaardigheid in de zin van een individuele juiste waarde op te offeren voor een meer op doelmatigheid (en bij de gemeentelijke praktijk van modelmatig waarden aansluitende) gerichte rechtsbescherming. Certificering van modellen (en marginale toetsing door de rechter van de uitkomst) lijkt vanuit die aansluiting op de praktijk het meest geschikte alternatief. Een minder vergaande optie is het differentiëren van de proceskostenvergoeding naar de waardeverandering. Hierbij blijft echter de discrepantie in stand.

## LITERATUURLIJST

### **Bröring e.a. 2016**

H.E. Bröring e.a., *Bestuursrecht. Systeem. Bevoegdheid. Bevoegdheidsuitoefening. Handhaving*, Den Haag: Boom juridisch 2016.

### **Douma e.a. 2017**

S.C.W. Douma e.a., *Algemene wet inzake rijksbelastingen*, Deventer: Wolters Kluwer 2017.

### **Groenewegen, NTFR 2016/1077**

G. Groenewegen, annotatie bij Hoge Raad 25 maart 2016, ECLI:NL:HR:2016:475, *NTFR* 2016/1077.

### **Kastelein, NTFR 2017/911**

J.F. Kastelein, annotatie bij Gerechtshof 's-Hertogenbosch 15 december 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:5582, *NTFR* 2017/911.

### **Makkinga, Belastingblad 2015/297**

F.J.H.L. Makkinga, annotatie bij Rechtbank Zeeland-West-Brabant 3 april 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:2856, *Belastingblad* 2015/297.

### **Makkinga, Belastingblad 2017/139**

F.J.H.L. Makkinga, annotatie bij Rechtbank Noord-Holland 22 december 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:11028, *Belastingblad* 2017/139.

### **Monsma, WFR 2011/214**

A.P. Monsma, 'Ontwikkelingen op het gebied van de lokale belastingen', *WFR* 2011/214.

### **Monsma, Belastingblad 2017/356**

A.P. Monsma, 'Zaagtandarrest: gemeentelijke vrijheid in tarieven', *Belastingblad* 2017/356.

### **Rains County Appraisal District 2016**

Rains County Appraisal District, *2016 Mass appraisal summary report*, Texas: Rains County Appraisal District 2016.

### **Schep 2012**

A.W. Schep, *Naar evenwichtig bijzonder kostenverhaal door gemeenten*, Delft: Eburon 2012.

### **Sweers, Belastingblad 2003/1349**

H.E. Sweers, 'WOZ: naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen', *Belastingblad* 2003/1349.

**Van den Ban 2009**

W.G. van den Ban, *De rechterlijke toetsing van WOZ-waarden. Een studie naar de werking van de Wet WOZ en de rechtsbescherming door de gerechtshoven bij WOZ-beschikkingen*, Deventer: Wolters Kluwer 2009.

**Van den Burg, *Belastingblad* 2017/280**

M.P. van den Burg, annotatie bij Hof Amsterdam 11 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1588, *Belastingblad* 2017/280.

**Waarderingskamer 2017a**

Waarderingskamer, *Waarderingsinstructie*, Den Haag: Waarderingskamer 2017.

**Waarderingskamer 2017b**

Waarderingskamer, *Notitie modelmatige waardebeoordeling*, Den Haag: Waarderingskamer 2017.

**Waarderingskamer 2018**

Waarderingskamer, *Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen*, Den Haag: Waarderingskamer 2018.

**Digitale bronnen****Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden 2017**

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (2017, 19 februari). *WOZ Waarde Helder* [YouTube]. Geraadpleegd van <https://www.youtube.com/watch?v=mtpIoh1cjZY>.

**Which.co.uk 2018**

Which.co.uk, 'Council tax bands', <https://www.which.co.uk/money/tax/council-tax/council-tax-bands-apxvz5j37h67> (online, laatst bijgewerkt: april 2018).

## **JURISPRUDENTIELIJST**

### **Hoge Raad**

Hoge Raad 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, *Belastingblad* 1998/252  
(*Portacabin-arrest*).

Hoge Raad 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1943, *Belastingblad* 2010/1524 m.nt.  
J.A. Monsma (*Fierensmarge-arrest*).

Hoge Raad 20 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2656, *NLF* 2017/2544 m.nt. A.P. Monsma,  
*BNB* 2018/5 m.nt. J.A. Monsma, *Belastingblad* 2017/442 m.nt. R.A. Eskens.

### **Gerechtshoven**

Hof Den Haag 21 maart 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1066, *Belastingblad* 2017/237 m.nt.  
J.P. Kruimel.

Hof Amsterdam 4 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1297, *Belastingblad* 2017/223.

Hof Amsterdam, 20 juli 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4115.

Hof Amsterdam, 1 augustus 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:4263.

Hof Den Haag 14 november 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:3378, *Belastingblad* 2018/3.

## BIJLAGEN

### Bijlage A: overzicht geïnterviewden

Op 19 december 2017 zijn interviews afgenomen met **Larissa Souljé** en **Arnold van den Berg**. Larissa Souljé voert onder meer beroepsprocedures voor Drechtsteden. Voor dit werkstuk heeft zij informatie gegeven over hoe gemeenten maatregelen zouden kunnen nemen om de WOZ-waarde beter aannemelijk te maken (Hoofdstuk 4). Arnold van den Berg is werkzaam als waardeanalist bij Drechtsteden. Hij heeft uitgelegd hoe modelmatig waarden werkt (Hoofdstuk 2).

Op 21 december 2017 zijn interviews afgenomen met **Jan Brijde** en **Bas Brekveld**. Jan Brijde is taxateur bij de gemeente Amsterdam. Hij heeft uitgelegd hoe het proces van modelmatig waarden verloopt (Hoofdstuk 2). Bas Brekveld is werkzaam als heffingsambtenaar bij de gemeente Amsterdam. Hij heeft zijn visie gegeven op hoe de rechter toetst aan de WOZ-waarde van woningen (Hoofdstuk 3).

Op 24 april 2018 heeft een interview plaatsgevonden met **Jan Monsma**. Jan Monsma is op dit moment raadsheer-plaatsvervanger bij gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Tevens is hij rechter-plaatsvervanger in rechtbank Rotterdam. Voor dit werkstuk heeft hij uitgelegd hoe de rechter toetst aan de WOZ-waarde van een woning (Hoofdstuk 3).

Op 26 april 2018 is een interview afgenomen met **Jan Muizelaar** en **Hein Oderkerk**. Beiden zijn werkzaam bij de gemeente Amsterdam. Ze hebben hun visie gegeven op welke mogelijkheden er zijn om de discrepantie tussen de modelwaarde enerzijds en de toets van de rechter daaraan anderzijds te verminderen, binnen de vergelijking tussen rechtvaardigheid en efficiency (Hoofdstuk 4).

Tot slot heeft op 8 mei 2018 een interview plaatsgevonden met **Ben Bervoets** en **Mathilde Witkam**. Beiden zijn werkzaam bij de Waarderingskamer. Ze hebben hun visie gegeven op welke wettelijke mogelijkheden er zijn waardoor gemeenten de WOZ-waarde niet beter hoeven te onderbouwen, binnen de vergelijking tussen rechtvaardigheid en efficiency (Hoofdstuk 4). Daarbij hebben ze hulp gegeven met hoe eventuele wetswijzigingen eruit zouden kunnen zien (Bijlagen B,C en D).

## Bijlage B: wettelijk kader waardeklassen

Waardeklassen worden op verschillende manieren gehanteerd. Onder meer de Wet op de bedrijveninvesteringszones is in de mogelijkheid van het werken met WOZ-waardeklassen voorzien. Ook in Engeland wordt een systeem van waardeklassen gebruikt. Dit zijn de zogenoemde *tax bands*:

Council tax bands in England	
Council tax band	Ranges of value
A	Up to £40,000
B	More than £40,000 and up to £52,000
C	More than £52,000 and up to £68,000
D	More than £68,000 and up to £88,000
E	More than £88,000 and up to £120,000
F	More than £120,000 and up to £160,000
G	More than £160,000 and up to £320,000
H	More than £320,000

Stel, de waardeklassen worden opgenomen in de wet. De vraag die dan speelt is hoe breed de waardeklassen worden. Hoeveel marge wil je hebben, en hoeveel is acceptabel bij een bepaalde waarde? Daar kan veel discussie over zijn. Voor nu worden de waardeklassen gebaseerd op de *tax bands* die in Engeland worden gehanteerd. Maar dan verdubbeld en in euro's, omdat dat representatiever is voor de huizenprijzen in Nederland.

De vraag die daarna speelt, is op welke plek in de wet de waardeklassen worden opgenomen. Gekozen wordt voor hoofdstuk IV van de Wet WOZ. Dit hoofdstuk is een logische keuze, omdat het gaat over de waardevaststelling. Vroeger stond de Fierensmarge in dit hoofdstuk, in artikel 26a Wet WOZ. De mogelijkheid die in dit deelhoofdstuk wordt behandeld zou op deze plaats kunnen worden gezet. Gedacht kan worden aan artikel 26aa of artikel 26b Wet WOZ. Beiden zouden kunnen in de terminologie van de Wet WOZ. Voor nu is gekozen voor artikel 26b Wet WOZ. Het zou er dan als volgt uit kunnen zien:

### Art. 26b

Bij een op de voet van dit hoofdstuk bij beschikking vastgestelde waarde van een onroerende zaak valt in een van de volgende waardeklassen:

- a. tot en met €80.000
- b. vanaf €80.001 tot en met €104.000
- c. vanaf €104.001 tot en met €136.000
- d. vanaf €136.001 tot en met €176.000
- e. vanaf €176.001 tot en met €240.000
- f. vanaf €240.001 tot en met €320.000
- g. vanaf €320.001 tot en met €640.000
- h. vanaf €640.000.



## Bijlage C: wettelijk kader certificeren modellen

Stel: een onafhankelijke instantie (in dit werkstuk: de Waarderingskamer) mag gaan toetsen aan modellen. Hoe kan dit in de wet worden geregeld? Om te beginnen zou het een en ander kunnen worden geregeld in hoofdstuk IV van de Wet WOZ. Dit hoofdstuk is een logische keuze, omdat het gaat over de waardevaststelling. Vroeger stond de Fierensmarge in dit hoofdstuk, in artikel 26a Wet WOZ. De mogelijkheid tot het certificeren van modellen zou op deze plaats kunnen worden gezet. Gedacht kan worden aan artikel 26aa of artikel 26b Wet WOZ. Beiden zouden kunnen in de terminologie van de Wet WOZ. Voor nu is gekozen voor artikel 26b Wet WOZ. Het zou er dan als volgt uit kunnen zien:

### Art. 26b

1. Bij een op de voet van dit hoofdstuk bij beschikking vastgestelde waarde van een onroerende zaak wordt de waarde geacht juist te zijn, indien de waarde, bedoeld in hoofdstuk III, voortkomt uit een gecertificeerd waarderingsmodel dat is ingericht voor het bepalen van de waarde van onroerende zaken.
2. Indien de waarde van een onroerende zaak als bedoeld in het eerste lid is gebaseerd op onjuiste feiten, dan dient de rechter de zaak terug te verwijzen.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald in welke gevallen en onder welke voorwaarden een waarderingsmodel, ingericht voor het bepalen van de waarde van onroerende zaken, kan worden gecertificeerd.

Qua formulering past het binnen het WOZ-jargon. De tekst is deels gebaseerd op hoe vroeger het artikel van de Fierensmarge was geformuleerd.

Uit het eerste lid volgt dat als de waarde van een onroerende zaak uit een gecertificeerd model rolt, dat deze dan moet worden geaccepteerd zoals het is. Hieruit kan worden afgeleid dat de rechter niet meer vol mag toetsen aan de WOZ-waarde.

In feite kan in dit systeem enkel nog een aanpassing van de waarde plaatsvinden indien de feiten niet juist zijn. Denk bijvoorbeeld aan een foutieve afbakening, een verkeerde oppervlakte, of verkeerde objectkenmerken (zoals twee onder een kap in plaats van een rijtjeswoning). De vraag is dan of een rechter iets zinnigs kan zeggen over de waarde. In dat kader is er voor gekozen om in het tweede lid op te nemen dat de rechter de zaak dient terug te verwijzen (naar de gemeente) indien de waarde is gebaseerd op onjuiste feiten. De toets van de rechter is dus marginaal. Na terugverwijzing zal er dan alsnog een juiste waarde uit het model moeten rollen, rekening houdend met de juiste gegevens.

In het derde lid wordt een bruggetje gemaakt naar lagere regelgeving. In dit geval gaat het om de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (hierna: 'Uitvoeringsregeling;'). Hier refereert 'bij of krachtens algemene maatregel van bestuur' naar. Praktisch gezien is dit een fictie. Immers, in de praktijk duurt het altijd nog even voordat iets bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald. In dit geval wordt het direct uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling (zie hierna). Bij fictie wordt aangenomen dat er een bepaald tijdsbestek tussen heeft gezeten. Overigens wordt bewust gesproken van 'onroerende zaken' en niet van

‘woningen’. De term ‘woningen’ zou in de Wet WOZ te specifiek zijn. Pas in de (lagere) Uitvoeringsregeling wordt duidelijk dat het gaat om de waarde van woningen.

De manier waarop een model kan worden gecertificeerd, zou in de Uitvoeringsregeling kunnen worden opgenomen. Artikel 4 lijkt hiervoor het meest geschikte artikel, omdat hier staat hoe de waarde van onroerende zaken wordt bepaald.

Waarom de Uitvoeringsregeling, en niet de Wet WOZ? In artikel 4 Wet WOZ staat wat de taken van de Waarderingskamer zijn. De taak van de Waarderingskamer om modellen te certificeren is te specifiek om in dit artikel op te nemen. Artikel 4 Wet WOZ behelst immers louter algemene taken. Overigens wordt in artikel 21 Wet WOZ een taak van de Waarderingskamer apart genoemd. Dit is dat de Waarderingskamer het college van burgemeester en wethouders een aanbeveling kan doen omtrent de uitvoering van de wet. Dit is een algemeen en zwaar instrument. Ook hieruit kan worden afgeleid dat de bevoegdheid om waarderingsmodellen te certificeren, te specifiek is om in de Wet WOZ op te nemen. Daarom wordt deze taak nader uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling. Een en ander zou er als volgt uit kunnen zien:

**Art. 4**

1. De waarde bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, wordt voor woningen bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn.
2. De waarde van woningen kan worden bepaald aan de hand van een daarvoor ingericht waarderingsmodel.
3. De Waarderingskamer is bevoegd om in de daartoe leidende gevallen een waarderingsmodel, bedoeld in het tweede lid, te certificeren.
4. De waarde bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, wordt voor niet-woningen bepaald door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, door middel van een methode van vergelijking als bedoeld in het eerste lid, dan wel door middel van een discounted-cash-flow methode.

Voor de overzichtelijkheid wordt in het tweede lid vermeld dat de waarde van een woning kan worden bepaald door een waarderingsmodel. Hierdoor hebben gemeenten nog de keuze of zij al dan niet gebruik maken van een dergelijk model.

In het derde lid staat dat de Waarderingskamer bevoegd is om in de daartoe leidende gevallen een model te certificeren. Deze bepaling is noodzakelijk. Het beperkt namelijk de toetsing van de rechter. De toets van de rechter wordt namelijk verschoven naar de Waarderingskamer. Zoiets ‘belangrijks’ moet een wettelijke grondslag hebben.

Verder is het de vraag wat ‘in de daartoe leidende gevallen’ hier betekent. Oftewel, naar welke criteria de Waarderingskamer kijkt voor het al dan niet certificeren van een model. Deze criteria zouden kunnen worden opgenomen in de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer. Gedacht kan worden aan onder meer het vereiste dat vakbekwame mensen (taxateurs) de uitkomsten van het model moeten controleren.

## **Bijlage D: wettelijk kader proceskosten**

De proceskosten staan geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht (BPB). Aan elke proceshandeling wordt een bepaald aantal punten toegekend. De proceshandeling ‘verweerschrift’ heeft bijvoorbeeld 1 punt. Dit is €501 aan proceskosten. Door al deze proceshandelingen met de daarbij horende punten op te tellen, kom je aan het totaal van proceskosten.

Stel: er wordt afgeweken van het BPB. Wat is dan de meest geschikte locatie in de wet om deze afwijking op te nemen? In dit geval lijkt dat de Wet WOZ te zijn. Niet de Algemene wet bestuursrecht, omdat specifiek bij WOZ-procedures wordt afgeweken van het algemene ‘puntensysteem’ bij proceskosten. Binnen de Wet WOZ is hoofdstuk V de meest logische locatie. Dit is immers het hoofdstuk dat gaat over bezwaar en beroep. Een geschikte locatie zou een nieuw lid (lid 10) in artikel 30 Wet WOZ kunnen zijn. In lid 9 van dit artikel staat namelijk ook een afwijking van het algemene bestuursrecht.

Hoe zou de nieuwe berekening van de proceskosten kunnen verlopen? Er zijn diverse opties. In deze bijlage wordt ervoor gekozen om het totaal aan proceskosten dat uit het ‘puntensysteem’ voortvloeit, als uitgangspunt te hanteren. Hierdoor wordt niet al te veel afgeweken van het algemene bestuursrecht.

Het totaal aan proceskosten wordt vermenigvuldigd met een factor die afhankelijk is van de procentuele verandering van de waarde van een woning.

Voorbeeld: op basis van het puntensysteem in het BPB is het aantal proceskosten €1.500. De procedure betreft een woning van €250.000. De rechter bepaalt dat de waarde van de woning niet €250.000, maar €200.000 is. Het waardeverschil is hierdoor €50.000. €50.000 van €250.000 is 20 procent. Dit vermenigvuldig je met het totaal aan proceskosten van €1.500. Hieruit volgt een bedrag van  $€1.500 \times 20\% = €300$ . De gemeente hoeft in dit voorbeeld dus geen €1.500, maar slechts €300 aan proceskosten te betalen.

Er is bewust gekozen voor een factor afhankelijk van de procentuele waarde van een woning. In het voorbeeld hiervoor betreft het een waardeverschil van €50.000. Zo’n waardeverschil stelt veel meer voor bij een woning van €250.000 dan bij een woning van bijvoorbeeld €1.000.000. Het is dan acceptabel dat de gemeente daar minder proceskosten voor hoeft te betalen. Stel dat een woning van €1.000.000 met €50.000 in waarde wordt verlaagd. Dan zijn de proceskosten niet €300, maar slechts €75.

De vraag is of bovengenoemd voorbeeld tot rechtvaardige uitkomsten leidt. Je zou er ook voor kunnen kiezen een tabel van procentuele veranderingen in waardeverschil te maken, met de daarbij horende factoren.

Een poging tot een meer redelijke verdeling:

Verandering in % van waardeverschil	Factor waarmee totaal aan proceskosten o.g.v. BPB wordt vermenigvuldigd
1 - 4	0,1
5 - 9	0,2
10 - 49	0,3
50 of meer	1,0

Hier is gelijk al een nadeel te zien. Het maakt nu in proceskosten veel uit of het waardeverschil 49 procent of 50 procent is. Immers, vanaf 50 procent waardeverschil is het totaal aan proceskosten 100 procent. Om grote verschillen te voorkomen, zou je de tabel moeten indelen in heel veel klassen. Echter kan je het dan net zo goed weer koppelen aan het waardeverschil zelf. Dus net zoals in het voorbeeld hiervoor. Bij een waardeverschil van twintig procent worden de proceskosten vermenigvuldigd met een waardefactor van 0,2 (=20%). In de wet zou het er als volgt uit kunnen zien:

**Art. 30**

(...)

10. In afwijking van de bijlage bij Besluit proceskosten bestuursrecht wordt het totaal aan proceskosten vermenigvuldigd met een factor die gelijk staat aan de procentuele verandering in het waardeverschil van een woning.

Overigens zou ook een afzonderlijk Besluit proceskosten WOZ-procedures kunnen worden opgenomen. Een concept van een dergelijk besluit in verband met het indammen van no cure no pay bureaus ligt er inmiddels. Echter is niet bekend of dit ooit zal worden ingevoerd.