

Hieronder de antwoorden op de 7 vragen van de internetconsultatie. De antwoorden zijn ontleend aan mijn "dossier WOZ bedrog", dat niet alleen gebaseerd is op mijn inmiddels 14-jarige ervaring met de wet WOZ en organisaties, die zich er mee bezig houden, maar ook op mijn ervaringen van de beginjaren '90, dus van de jaren vlak voor de wet WOZ van kracht werd, toen ik de waarde van mijn woning nog wel kon controleren.

De gebeurtenissen in de toeslagenaffaire en de rechtszaken erover verrasten mij niet. Ook op het gebied van de WOZ maakte de Raad van State een 180° draai door in mijn zaak (ECLI:NL:RVS:2019:247) te erkennen dat de onderliggende waardebepalende gegevens geen persoonsgegevens zijn. Dat beweerde de wetgever wel bij de verdediging van de wet WOZ in de Tweede Kamer en later in 2013 ook nog bij de verruiming van openbaarmaking WOZ-waarden. De Raad van State en ook het comité Persoonsbescherming accepteerden toen dat de onderliggende waardebepalende gegevens wel persoonsgegevens zouden zijn. Al die jaren hebben de Waarderingskamer, de VNG en gemeenten er alles aan gedaan om die gegevens geheim te houden. Openbaarheid en een eerlijke overheid zijn ook met de uitvoering van en de rechtspraak betreffende de wet WOZ nog ver weg.

Hieronder de vragen en mijn antwoorden.

Vraag 1 van 7

Welk voorbeeld wilt u doorgeven?

De wet WOZ voldoet niet aan art. 1 EP EVRM en de van de WOZ-waarde afgeleide belastingen/heffingen zijn daarom niet legitiem. Met de gegevens op het taxatieverslag kan ik met het wettelijke waarderingsvoorschrift iedere gewenste waarde tussen min en plus oneindig afleiden. Bovendien zijn de meeste taxaties in Nederland niet in overeenstemming met de Europese Hypothekenrichtlijn (MCD). De wet WOZ is in 2016 ten onrechte niet aangepast aan de MCD. Bovendien voldoen veel taxaties niet aan de nieuwe EBA-eisen. Ook aan de doelstellingen van de wet WOZ wordt bij lange na niet voldaan.

Vraag 2 van 7

Heeft u hierover eerder contact gehad en zo ja met welke organisatie?

Met gemeenten, de Waarderingskamer, gemeenten, rechters, politiek en media. Voor ieder van hun is de Waarderingskamer de integere alleswetende WOZ-kenner. Maar de Waarderingskamer vormt samen met VNG en gemeenten een publiek kartel. Samen zorgen ze er voor dat woningeigenaren sinds 1995 hun WOZ-waarden niet meer kunnen controleren. De Waarderingskamer is een wolf in schaapskleren, een dr. Jekyll en Mr. Hyde.

Vraag 3 van 7

Weet u over welke wet of regel uw voorbeeld gaat?

De WOZ-rechtspraak is voorgenomen en partijdig, die is ingebracht middels een geheime cursus WOZ voor uitsluitend rechters, via de twee Vraagbakens van de Waarderingskamer en via een boek van o.a. de Waarderingskamer met selectief gekozen jurisprudentie. Veel regeltjes van de WOZ-jurisprudentie zijn niet afgeleid van de wet moeten het WOZ-rechters makkelijk maken om uitspraak te kunnen doen op het gebied van taxaties waar ze doorgaans geen verstand van hebben. De Waarderingskamer heeft er zelf alle belang bij politiek, media, burgers en rechters te doen geloven, dat WOZ-taxaties goed zijn.

Vraag 4 van 7

Weet u over welk artikel van de wet of regel uw voorbeeld gaat?

Meerdere artikelen van de wet WOZ en aanverwante regelingen.

De hoofdmoot wordt gevormd door artikel 40 en art. 4 lid 1 a en art. 5 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling wet WOZ.

De regeltjes van de "juridische werkelijkheid", die het rechters makkelijk moeten maken een (voor de gemeente gunstig) oordeel te kunnen vellen. Regeltjes, die niet van de wet zijn afgeleid en inmiddels vaak als vaste jurisprudentie worden beschouwd.

Net als in toeslagenaffaire wordt die jurisprudentie als onaantastbaar beschouwd. Argumenten tegen worden gewoon door rechters genegeerd.

Vraag 5 van 7

Waarom geeft u dit voorbeeld door? Wat is het probleem dat u ziet?

Volgens artikel 40 heeft iedere woningeigenaar recht op de grondslag van de waardebepaling. Een van de doelstellingen van de wet WOZ is dat woningeigenaren beter dan voorheen hun WOZ-waarde zouden kunnen controleren. Voorheen kon ik de WOZ-waarde zelf controleren aan de hand van de grondslag, die ik toen nog wel kreeg, maar nu niet meer. Die grondslag omvat:

(1) Alle gebruikte kenmerken van mijn woning. Ik krijg er nu maar een paar.

(2) De formule, waarmee ik de waarde kon bereken. Die krijg ik nu niet meer.

(3) De resultaten van de marktanalyse. Die werden tot 2003 gerapporteerd in één voorheen openbaar wettelijk verplicht rapport. Dat rapport werd in 1995 geheim verklaard. In 2003 werd de wettelijke plicht voor dat rapport afgeschaft, zodat gemeenten die gegevens zogenaamd niet meer gemakkelijk konden leveren op een WOB-verzoek.

De Waarderingskamer verkondigt publiekelijk voorstander te zijn van transparantie, maar ze zorgt er (stiekem) voor dat woningeigenaren hun WOZ-waarden nog steeds niet kunnen controleren. WOZ-waarden zijn weliswaar openbaar gemaakt, maar je kunt er niet mee naar de rechter, want die accepteert geen vergelijking op basis van WOZ-waarden.

Het zogenaamde taxatieverslag is geen taxatieverslag, maar een schijnverslag, waarmee iedere gewenste waarde aangetoond kan worden.

Art. 4 lid 1 a van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling wet WOZ is zo algemeen, dat met dat voorschrift en de gegevens op het taxatieverslag iedere gewenste waarde tussen min en plus oneindig afgeleid kan worden. Er zijn vele manieren van systematische vergelijking, zowel met betrouwbare als onbetrouwbare resultaten. Gemeenten gebruiken nog steeds onbetrouwbare vergelijkingsmethoden (in strijd met de Europese hypothekenrichtlijn). Gemeenten doen net alsof er maar één vergelijkingsmethode is, namelijk die van hun. Rechters accepteren dat, ook de onbetrouwbare methoden.

Het oude art. 5 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling wet WOZ noemde de met de marktanalyse van verkopen afgeleide kengetallen, waarmee de waarden van alle verkochte en onverkochte woningen berekend konden worden. Die kengetallen mogen woningeigenaren sinds de wet WOZ echter helemaal niet weten. Dan zouden ze misschien de WOZ-waarde kunnen narekenen. Dus werd de tekst van dat artikel in 2003 vervangen door een weinigzeggende tekst. Bovendien nam de Waarderingskamer in haar Vraagbaak Waardebepaling een vraag op met als antwoord, dat die kengetallen niet getoetst zouden kunnen worden. Dat was nodig voor gemeenten om bij de rechter een andere set kengetallen te kunnen gebruiken om op een door de gemeente gewenste waarde te kunnen uitkomen (dezelfde of hoger dan de vastgestelde WOZ-waarde).

Het meest opvallende regeltje van de "juridische werkelijkheid" is het regeltje "taxeren is geen exacte wetenschap", wat ik menig rechter en ook bijvoorbeeld prof. mr. Jan Monsma, de specialist lokale belastingen, heb horen uitspreken. Het is een cliché van de traditionele vastgoedbranche om de concurrentie van statistische taxatiemethoden van zich af te houden. Ook statistische methoden zijn systematische vergelijkingsmethoden, die voldoen aan art. 4 lid 1 a van de Uitvoeringsregeling. Taxeren kan ook met exacte wetenschap (statistische methoden) en er staat nergens in de wet dat het niet met exacte wetenschap mag. Het nazeggen van dat cliché door rechters betekent vooringenomenheid en partijdigheid ten gunste van traditionele taxateurs. En zo zijn er nog meer van die regeltjes, die ik hier niet verder zal noemen.

Vraag 6

Voor wie zorgt uw voorbeeld voor problemen?

Niemand is gebaat bij onbetrouwbare en oncontroleerbare WOZ-taxaties. De wetgever wil zelf, dat WOZ-waarden breed toepasbaar moeten zijn. Ze zijn kennelijk niet goed genoeg om ook zonder meer, eventueel na indexatie naar een actuele datum, gebruikt te kunnen worden voor hypotheekaanvragen. Dat mag nu alleen voor minder risicovolle hypotheeken. Dat die WOZ-waarden niet goed zijn, in tegenstelling met de beweringen van de Waarderingskamer, blijkt wel uit het succes van de NCNP-bedrijven, die gemeenten veel geld blijken te kosten. De hypocriete Waarderingskamer, VNG en gemeenten willen niet toegeven, dat het aan die taxaties ligt en dus moeten die NCNP-bedrijven maar de nek om worden gedraaid (de Nederlandse manier van ordinaire repressie). Vooral voor erfgenamen kunnen te hoge WOZ-waarden een onrechtvaardige hoge erfbelasting teweegbrengen.

Vraag7

Hoe denkt u dat we dit probleem kunnen verbeteren? Als u concrete suggesties hebt voor het verbeteren van de wet of regel dan kunt u dat hier ook doorgeven?

Het begrip "grondslag" in art. 40 wet WOZ moet expliciet nader uitgelegd worden in de zin, die het "voorheen" had. Het vroegere rapport met de resultaten van de marktanalyse moet weer in ere hersteld worden en ook weer openbaar gemaakt worden. Het zogenaamde taxatieverslag moet vervangen worden door het inzichtelijke rapport, zoals bedoeld in ECLI:NL:HR:2018:1316, dat nog steeds wordt geboycot, zelfs door rechters. Het oude art. 5 in de Uitvoeringsregeling moet weer in ere hersteld worden en uitgebreid worden met de vernoeming van formule en waardeontwikkeling, eveneens belangrijke resultaten van de marktanalyse.

Art. 4 lid 1 a moet aangescherpt worden in de zin, dat alleen betrouwbare taxaties nog worden toegestaan, die rekening houden met het stochastische karakter van koopsommen. Bijvoorbeeld conform "Standard on Mass Appraisal of Real Property" van de IAAO.

Het arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2000:AA8610), dat strijdig is met regel 3.2.2 van de IVS moet teruggetrokken worden. Dat arrest is op zich zelf al een bron voor onbetrouwbare taxaties en ongelijke behandeling van verkochte en onverkochte woningen.

De EBA-regels kunnen nageleefd worden door structureel van iedere woning de KOUDV-L-factoren ter plaatse op te nemen en te registreren. Door die registratie openbaar te maken zijn die resultaten ook toegankelijk voor de waarderingsmodellen, die waarden berekenen voor hypotheekaanvragen en kunnen ook die berekeningen gebaseerd worden op waarnemingen ter plaatse.

Bovenstaande antwoorden zijn slechts een greep uit mijn dossier. Als u meer informatie wenst, kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
Gijs Groen
WOZmoetBETER
055 – 355 0742
gijsgroen@kpnmail.nl