

Reactie op het ontwerp Besluit proceskosten WOZ

Wie niet bekend is met de praktijk van de proceskostenvergoeding in WOZ-zaken en de artikelen 7:15, 7:28 en 8:75 Awb en de artikelen 1 en 3 Bpb leest, krijgt de indruk dat vergoeding van proceskosten gelijkmatig wordt verdeeld over de belanghebbende en de gemeente. In de artikelen 7:15 Awb (kosten bezwaar) en 7:28 Awb (kosten beroep) gaat het nog enkel om de kosten van de belanghebbende, maar in artikel 8:75 Awb gaat het om de kosten van 'een partij' die wordt veroordeeld in de kosten van 'een andere partij', en in de artikelen 1 en 2 Bpb gaat het om de kosten van 'een partij of een belanghebbende'.

De werkelijkheid is anders. Een belanghebbende, al dan niet vertegenwoordigd door een no-cure-no-paybureau, wordt vrijwel nooit veroordeeld in de proceskosten van de gemeente.

Een natuurlijke persoon kan slechts in de kosten worden veroordeeld in geval van kennelijk onredelijk gebruik van procesrecht (artikel 8:75 Awb). In een procedure waarin een natuurlijke persoon wordt vertegenwoordigd door een no-cure-no-paybureau, gelden de proceshandelingen van het no-cure-no-paybureau als de proceshandelingen van de natuurlijke persoon. De beperking dat vergoeding van proceskosten enkel mogelijk is bij onredelijk gebruik van procesrecht geldt, gezien de redactie van artikel 8:75 Awb, niet in de geval dat de belanghebbende geen natuurlijke persoon is. De wet biedt dus in het geval dat de belanghebbende een natuurlijke persoon is een mogelijkheid onder voorwaarden om proceskosten aan de gemeente te vergoeden, en in het geval dat de belanghebbende geen natuurlijke persoon is een mogelijkheid om proceskosten aan de gemeente te vergoeden zonder in die wet omschreven voorwaarden. In een beroepsprocedure over de WOZ-waarde wordt de genoemde bepaling van artikel 8:75 vrijwel nooit toegepast. De no-cure-no-paybureaus hebben er geen last van.

Artikel 2 Bpb biedt de mogelijkheid om het bedrag van de proceskostenvergoeding te verminderen, als een partij of een belanghebbende niet volledig maar gedeeltelijk in het gelijk is gesteld. Ook dit artikel wordt in een beroepsprocedure over de WOZ-waarde vrijwel nooit toegepast.

Een bezwaar- of beroepsprocedure over de WOZ-waarde tussen een gemeente en een, een belanghebbende vertegenwoordigend, no-cure-no-pay-bureau is als een voetbalwedstrijd, waarin het de gemeente niet is toegestaan het eigen strafschopgebied te verlaten.

- Als de WOZ-waarde na de procedure blijft gehandhaafd, worden de kosten die de gemeente daarin gemaakt heeft niet vergoed.
- Als de WOZ-waarde na de procedure wordt verlaagd, moet de gemeente de kosten van de no-cure-no-paybureaus vergoeden.
- Er is nog een derde mogelijkheid: als na de procedure blijkt, dat de gemeente de waarde te laag heeft vastgesteld, mag de gemeente de WOZ-waarde niet verhogen (de zeer uitzonderlijke situatie daargelaten dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor een herzieningsbeschikking) en worden de kosten die de gemeente gemaakt heeft niet vergoed.

Het is daarom geen verrassing no-cure-no-paybureau een bezwaar- en beroepsprocedure over de WOZ-waarde veelvuldig aangaat. Om meer evenwicht in de procedure te brengen is het noodzakelijk om de risico's meer over de partijen te spreiden. Dit kan op een aantal manieren:

- 1) Een reële mogelijkheid voor de gemeente, maar ook voor de belanghebbende om te worden veroordeeld in de proceskosten;
- 2) Het verlagen van het bedrag van de proceskostenvergoeding;
- 3) Het achterwege blijven van proceskostenvergoeding bij een waardeverlaging binnen een bepaalde marge;

Deze wijzigingen van de huidige praktijk kunnen afzonderlijk of in combinatie met elkaar worden toegepast.

1) Een reële mogelijkheid voor de gemeente, maar ook voor de belanghebbende om te worden veroordeeld in de proceskosten

Als de WOZ-waarde na een bezwaar- of beroepsprocedure wordt gehandhaafd, zou artikel 8:75 Awb van toepassing moeten zijn. Dit zou beperkt kunnen worden tot de gevallen waarin de belanghebbende verzoekt om vergoeding van proceskosten. Een belanghebbende die geen beroep doet op proceskostenvergoeding zou dan in geen geval (handhaven of verlagen van de waarde) proceskosten moeten vergoeden.

Bij een belanghebbend die een natuurlijke persoon is, geldt de voorwaarde dat deze onredelijk gebruik maakt van procesrecht. Dit onredelijk gebruik zou aangenomen kunnen worden, als het no-cure-no-pay-bureau zich niet zakelijk opstelt tijdens de beroepsprocedure. Als voorbeeld kan het volgende dienen.

Een aantal no-cure-no-paybureaus hebben op een petitie op www.petities.nl gezet. Hieronder een fragment van de petitie:

Behoud een fatsoenlijke rechtsbijstandsverlening voor te hoge WOZ-waardes

Consumenten en eigenwoningbezitters worden volgens een nieuw besluit opnieuw onevenredig zwaar geraakt door de overheid. Deze maatregel heeft vergaande negatieve gevolgen voor iedereen met een te hoge WOZ-waarde.

PETITIE

Wij

Belanghebbenden, eigenwoningbezitters, werknemers en werkgevers

constateren

dat halvering van de vergoeding voor juridische bijstand inzake het aanvechten van WOZ-waardes de kwaliteit van de dienstverlening aantast. Het speelt gemeenten daarnaast wederom in de kaart om fout op fout te blijven stapelen bij het bepalen van WOZ-waarden. De financiële prikkel om tot kwaliteitsverbetering van de WOZ-waarden te komen verdwijnt hiermee.

Het lijkt onschuldig dat de no-cure-no-pay-bureaus deze tendentieuze tekst opnemen in een petitie, ware het niet dat zij dezelfde stijl hanteren in beroepsprocedures.

Eigen woningbezitters zouden door het nieuwe besluit zwaar geraakt worden en dit besluit zou voor hen vergaande negatieve gevolgen hebben. De gevolgen zijn voor de eigenwoningbezitters waarlijk niet zwaar en vergaand. De no-cure-no-paybureaus verzwijgen wijselijk wie werkelijk door de maatregel getroffen worden.

De overheid zou volgens de petitie fout op fout stapelen. Als de gemeente zich in een beroepsprocedure in dergelijke bewoordingen uitlaat over de no-cure-no-pay-bureaus, accepteert de rechter dit niet. Het is opmerkelijk dat van de no-cure-no-pay-bureaus, die professioneel en deskundig zijn, niet dezelfde zakelijke opstelling wordt gevraagd als van de gemeente.

2) Het verlagen van het bedrag van de proceskostenvergoeding

2.1

Hieraan wordt in het ontwerp van het Besluit proceskosten WOZ-zaken invulling gegeven.

In artikel 4 wordt bijvoorbeeld per type WOZ-object het aantal te vergoeden uren voor het opmaken van een taxatierapport genoemd. Afhankelijk van het type object wordt 2, 4, 6, 8 of 12 uur vergoed. Daar steekt de tijd die een gemeentelijke taxateur heeft om de WOZ-waarde te bepalen schril bij af.

Bij de jaarlijkse herwaardering van alle WOZ-objecten moet de gemeentelijke taxateur de WOZ-waarde bepalen binnen gemiddeld 7 en 15 seconden. In dit gemiddelde zijn alle WOZ-objecten inbegrepen, dus ook de courante- en incurante niet-woningen.

Deze berekening is gebaseerd op officieel geregistreerde aantallen, gecombineerd met een aantal aannamen.

De officieel geregistreerde aantallen zijn de volgende:

- Er zijn in Nederland 8,6 miljoen WOZ-objecten.
- Er zijn in Nederland 408 gemeenten.

Hieruit volgt dat het gemiddelde aantal WOZ-objecten per gemeente 21.078 is.

De aannamen in de berekening zijn de volgende:

- Een gemeente met 21.078 WOZ-objecten heeft 3 WOZ-taxateurs in dienst.
- Een gemeentelijke WOZ-taxateur werkt 1.700 uur per jaar.
- Een gemeentelijk WOZ-taxateur besteedt 50% van zijn tijd aan de herwaardering (en 50% aan bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde).

Voor zover tegen berekening tegenwerpingen worden ingebracht, volgt hieronder bij voorbaat een reactie hierop:

- *De gemeente kan gebruikmaken van modellen en homogene groepen, waardoor de WOZ-objecten snel gewaardeerd kunnen worden. Dat is juist, maar de gemeente moet bij de waardebeoordeling rekening houden met alle overeenkomsten en verschillen tussen alle WOZ-objecten (binnen en buiten een homogene groep) en deze tot uitdrukking brengen in de*

WOZ-waarde. Van de gemeente wordt verwacht dat alle individuele WOZ-objecten correct worden getaxeerd.

- *De gemeente besteedt in bezwaar- en beroepsprocedures gemiddeld meer tijd per WOZ-object dan bij de herwaardering.* Dat is juist, maar het is de door de gemeente bij de herwaardering bepaalde WOZ-waarde die het onderwerp van geschil is.
- *De gemeente hoeft niet van ieder getaxeerd WOZ-object een taxatierapport op te stellen.* Dat is juist, maar de WOZ-taxateur van het no-cure-no-paybureau kan eenmalig tijd besteden aan het model van het taxatierapport en hoeft daarna per WOZ-object enkel nog de object- en marktgegevens in te vullen. Dat invullen van de gegevens hoeft niet langer dan een kwartier tot een half uur per WOZ-object te duren.

Onder het huidige Besluit proceskosten bestuursrecht moet de gemeente die in 7 minuten en 15 seconden een WOZ-waarde van € 300.000,- heeft bepaald, proceskosten vergoeden aan de het no-cure-no-pay-bureau dat in 2, 4, 6, 8 of 12 uur de waarde van hetzelfde WOZ-object heeft bepaald op € 299.000,-.

Vanwege de gemeentelijke plicht om jaarlijks alle WOZ-objecten te herwaarderen, is het geen optie om de door de gemeente aan de waardebepaling van een WOZ-object te besteden tijd te verruimen. Het is wel een optie om te veronderstellen dat, als een gemeentelijke WOZ-taxateur een WOZ-object het in 7 minuten en 15 seconden kan taxeren, een WOZ-taxateur van een no-cure-no-paybureau dit kan in minder dan 2, 4, 6, 8 of 12 uur.

2.2

In artikel 3 van het ontwerp van het Besluit proceskosten WOZ-zaken worden de te vergoeden kosten per uur genoemd, in artikel 4 het te vergoeden aantal uren. Als een WOZ-taxateur van een no-cure-no-paybureau een taxatierapport van een woning zonder inpandige opname kan opmaken in 2 uur, kan diezelfde WOZ-taxateur dan niet een taxatierapport van een courante niet-woning opmaken in 6 uur? En zo ja, is het dan niet dubbel om voor een woning € 50,- per uur te rekenen en voor een courante niet-woning een hoger bedrag, namelijk € 65,- per uur? Dezelfde vraag geldt uiteraard voor de te vergoeden kosten per uur voor de overige WOZ-objecten, genoemd in de artikelen 3 en 4 van het ontwerp van het Besluit proceskosten WOZ-zaken.

2.3

In artikel 5 van het ontwerp van het Besluit proceskosten WOZ-zaken wordt de duur van een zitting of hoorzitting gesteld op minimaal één uur. In de nota van toelichting wordt vermeld dat de meeste zittingen en hoorzittingen over een woning niet langer dan 30 minuten duren. In het ontwerp besluit wordt uitgegaan van het dubbele van de werkelijk duur van de zittingen en hoorzittingen.

2.4

Als de gemeente een WOZ-waarde heeft vastgesteld van € 200.000,-, het no-cure-no-pay-bureau een WOZ-waarde van € 150.000,- bepleit, zou na een bezwaar- of beroepsprocedure waarin de waarde wordt bepaald op € 190.000,- artikel 2 Bpb van toepassing moeten zijn (vermindering bedrag van de proceskostenvergoeding als de belanghebbende gedeeltelijk in het gelijk is gesteld). In het bovenstaande voorbeeld zou 20% van de proceskosten vergoed moeten worden.

3) Het achterwege blijven van proceskostenvergoeding bij een waardeverlaging binnen een bepaalde marge

Hieraan wordt in artikel 8 van het ontwerp van het Besluit proceskosten WOZ-zaken invulling gegeven. De daar genoemde marges zijn aanzienlijk kleiner dan de marge genoemd in Taxatieleer onroerende zaken, het standaardwerk van G.G.M Ten Have (10% boven en 10% onder de waarde). Het reëler zijn uit gaan van de door Ten Have genoemde marges.

De gemeente moet de WOZ-waarde onder het huidige Bpb exact bepalen. Het no-cure-no-pay-bureau kan er in een beroepsprocedure (ver) naast zitten en deze procedure toch winnen, als het bij de rechter maar de geringste twijfel zaait over de juistheid van de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde. Strikt genomen hoeft het no-cure-no-paybureau daarbij niet eens een volgens dat bureau juiste WOZ-waarde te noemen.

De gemeente baseert de WOZ-waarde op gerealiseerde marktgegevens. Kopers en verkopers van WOZ-objecten trekken zich niets aan van de wens van de gemeente dat alle transactiepreizen voorspelbaar tot stand komen. Zelfs na correctie van de prijzen (van bijvoorbeeld veiling- of familietransacties) door de gemeente kan het zijn dat de ene transactieprijs niet consistent is met de andere. Het zaaien van twijfel wordt voor het no-cure-no-paybureau daardoor makkelijker. Dit wordt nog versterkt door het ontbreken van markttransacties sinds het uitbreken van de economische crisis. Daardoor heeft de gemeente minder houvast om de juistheid van de bepaalde WOZ-waarde bij de rechter aannemelijk te maken.

Hoogachtend,

Igor Skaron
Beleidsmedewerker Fiscaal-juridische Zaken
Gemeente Spijkenisse