



Reactie internetconsultatie inzake besluit proceskosten WOZ-zaken

31 mei 2013

Aan: Ministerie van Veiligheid & Justitie

Van: Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), VBO Makelaar, Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), VastgoedPRO

Inleiding

Deze gezamenlijke reactie is door betrokken partijen opgesteld in het kader van het voorliggende besluit om een regeling te introduceren voor de vergoeding van de kosten die een partij of een belanghebbende maakt in verband met de behandeling van een door hem ingediend bezwaar of beroepsschrift in een procedure over de WOZ-waarde. Gezien de aard, het belang en de verstreckende gevolgen van dit besluit zijn de drie brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs alsmede het grootste Validatie-instituut voor taxaties overeengekomen een gezamenlijke en daarmee sectorbrede reactie op dit voorgenomen besluit te geven.

Doel van dit besluit is het terugdringen van de proceskostenvergoeding voor no-cure-no-pay-bureaus. Deze zouden een ongewenst neveneffect hebben op de reguliere mogelijkheden om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen een WOZ-beschikking. Dit besluit heeft echter grote consequenties voor alle bezwaarprocedures en de betrokken deskundigen, terwijl no-cure-no-pay bureaus slechts 11,6% van het aantal WOZ-bezwaren in behandeling hebben. Taxateurs die optreden als deskundige, die veelal op uurbasis worden ingehuurd, worden met deze regeling onevenredig getroffen.

Nota van toelichting

Het besluit heeft als doel de opbrengst van zogenaamde no-cure-no-pay bureaus, die namens een partij procederen over een waardeverschil in de hoop een kostenvergoeding te toucheren, in een bezwaarprocedure in te perken. Het feit dat het gehele business model van dergelijke bureaus draait op de vergoeding van de proceskosten alsmede het feit dat het inschakelen van deze bureaus de afgelopen periode is toegenomen geeft aan dat met name de WOZ-waardebepaling de oorzaak is van het stijgende aantal bezwaren en een toename in de vergoeding van de proceskosten van deze bureaus. De opkomst van deze bureaus is dus 'slechts' het gevolg van het feit dat er veel problemen en onduidelijkheden zijn bij de totstandkoming van de WOZ-waarde en dat eigenaren hier in stijgende lijn bezwaar tegen aantekenen.

De redenen van de stijgende trend van bezwaar maken tegen de WOZ-waarde vindt niet alleen zijn oorsprong in de opkomst van no-cure-no-pay bureaus, maar is een optelsom van een aantal zaken:

1. De kwaliteit en onderbouwing van de WOZ-waardebepaling;
2. Dalende woningmarktprijzen;
3. Burgers worden zich steeds meer bewust van de mogelijkheid tot bezwaar maken via pers en publiciteit van o.a. de makelaarsverenigingen en Vereniging Eigen Huis.

Waarbij punt 1 feitelijk dus aan de oorzaak ligt van deze problematiek.

De Waarderingskamer laat in haar meest recente publicatie weten dat van de 6,3 miljoen beschikkingen in 2011 2,6% bezwaar maakt en in 2012 2,9%. Tevens geven zij aan dat van de bezwaarmakers in 2011 4% gebruik maakt van no-cure-no-pay bureaus (en dus 96% het of zelf doet of een reguliere deskundige in de arm heeft genomen) en in 2012 11,6% gebruik maakt van no-cure-no-pay bureaus. Tevens geven zij aan dat ca. 70% van de bezwaarmakers uiteindelijk in het gelijk wordt gesteld. Blijkbaar is de kwaliteit van de uitgegeven WOZ-waarde ondermaats zodat bij nadere bestudering door de deskundige taxateur met succes een aanpassing van de WOZ-waarde wordt bereikt. Veel woningeigenaren maken vaak gebruik van een professional, omdat het een ingewikkelde procedure is om tot een aanpassing van de WOZ-waarde te komen. Dit vindt zijn oorsprong in de ondoorzichtige wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt en de administratieve rompslomp dat een bezwaar met zich meebrengt. Dergelijke professionals nemen deze administratieve handelingen uit handen van de eigenaren.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stimuleert gemeenten om voor of tijdens de bezwaarprocedure via een informele aanpak contact te hebben met de individuele burger teneinde het bezwaar af te handelen. Ook de Waarderingskamer heeft haar voorkeur uitgesproken om primair tussen gemeente en burger het overleg te stimuleren. Echter, hier is geen uniform beleid voor ingericht, hetgeen willekeur in de hand werkt. Daarnaast hebben gemeenten een direct financieel belang om zo min mogelijk bezwaren te honoreren. Immers, grote aanpassingen van de WOZ-waarden in een gemeente kunnen een effect hebben op de OZB-opbrengst (verlaging) of het OZB-tarief (verhoging), beide zijn voor de gemeenten niet wenselijk.

Ons voornaamste bezwaarpunt is het feit dat er in dit besluit een uitspraak van de Hoge Raad (13 juli 2012, 11/02035, LJN: BX0904), uitgewerkt in de Richtlijn van de belastingkamers van de gerechtshoven inzake vergoeding van proceskosten bij WOZ-taxaties door de Raad voor de Rechtspraak, wordt toegepast. De richtlijn is ontwikkeld voor de vergoeding van de kosten van een deskundige die door een belanghebbende is meegebracht naar de zitting en een door de deskundige opgesteld taxatieverslag. Een dergelijk besluit heeft dan niet alleen betrekking op het functioneren van no-cure-no-pay bureaus, maar vooral ook op de rol van de taxateur in dit proces. Gezien het feit dat in 2012 maar 11,6% van het aantal ingediende bezwaren afkomstig is van zogenaamde no-cure-no-pay bureaus geeft aan dat een groot deel van de bezwaren niet door deze bureaus wordt uitgevoerd. Wel wordt er in vrijwel alle overige gevallen gebruik gemaakt van een makelaar/taxateur die als adviseur een groot gedeelte van de bezwaarprocedure begeleidt en tevens een in pandige opname heeft verricht. Deze taxateurs zijn, in tegenstelling vaak tot no-cure-no-pay bureaus, plaatselijk bekend en adviseren burgers ook vaak dat bezwaar maken niet zinvol is gezien het feit dat de WOZ-waarde niet

significant afwijkt. Tevens geven zij aan dat de periode van de waardering geen betrekking heeft op de huidige, actuele situatie, maar die van (ruim) 1 jaar geleden. Eveneens in tegenstelling tot de no-cure-no-pay bureaus bieden makelaars/taxateurs begeleiding bij bezwaar tegen de WOZ-beschikking aan als een deeldienst, die naast allerlei andere diensten wordt aangeboden.

Het besluit geeft daarnaast aan dat er een regeling is getroffen die strookt met de reële werkbelasting van de deskundige die beroepsmatig rechtsbijstand verleent en de reële werkbelasting van de meegebrachte deskundige. Hiermee tracht men zekerheid aan de belanghebbenden, het bestuursorgaan en de rechter te bieden omtrent de hoogte van (proces)kostenvergoeding. Het doel hiervan is een flink aantal beroepschriften waarbij slechts de hoogte van de proceskosten in het geding te voorkomen. Vervolgens wordt er aangegeven dat er geen administratieve lasten voor de burger of het bedrijfsleven uit voortvloeien. Hier gaat dit voorgenomen besluit voorbij aan het werk dat is verzet alvorens men tot een bezwaarprocedure komt.

De financiële gevolgen zoals weergegeven in de nota van toelichting, waarbij het verlenen van rechtsbijstand door een deskundige drastisch omlaag wordt gebracht, alsmede het vastleggen van het tarief en het aantal maximum uren van een taxateur zullen uiteindelijk zorgen voor een netto stijging van de lasten van de burger. Aangezien de voorgestelde tarieven van een dergelijk laag niveau zijn, zullen partijen nu extra kosten in rekening moeten brengen bij de burger. Dit werpt een drempel op in de procesgang voor het maken van bezwaar tegen de WOZ-waarde. Daarnaast bevreemdt het ons zeer dat er middels dit besluit bij Wet wordt vastgelegd wat het tarief van een taxateur is en hoeveel tijd hij aan een taxatie mag besteden. Hiermee wordt de deskundigheid en complexiteit van taxaties veralgemeniseerd en treedt er precedentwerking op.

Artikelsgewijs

Artikel 3: In dit artikel staat het uurtarief van een deskundige die aan een partij verslag heeft uitgebracht centraal. Hier wordt verwezen naar arresten van de Hoge Raad van 13 juli 2012 waarin wordt bepaald dat taxatiewerkzaamheden niet van wetenschappelijke aard zijn, maar wel van bijzondere aard en dat de Hoge Raad oproept om beleid te ontwikkelen om de hoogte van de uurtarieven van deskundigen te bepalen in WOZ-zaken. In artikel 3, lid 1 wordt een opsomming gemaakt van het uurtarief voor het maken van een verslag door een deskundige bij verschillende objecten. Het vastleggen van dergelijke bedragen is niet-wenselijk, omdat dit ingaat tegen het vrije markt principe, waarbij iedere taxateur zijn eigen tarief bepaalt. Hierdoor kunnen extra kosten voor de burger in rekening worden gebracht, of taxateurs zijn genoodzaakt af te zien van een dergelijke dienstverlening.

Artikel 4: Naast het vastleggen van het uurtarief van de deskundige wordt tevens een vaste tijdsbesteding opgenomen voor het uitbrengen van het verslag. Deze uren zijn gebaseerd op een ervaringscijfer aan de hand van declaraties van taxatiebureaus en input van VNG. Een feitelijk onderbouwing door middel van een onderzoek lijkt hier niet aan ten grondslag te liggen. Onduidelijk is ook of dit ervaringscijfer een gemiddelde is of een naar redelijkheid en billijkheid maximum. Een dermate beperkende factor opleggen aan de hand van een ervaringscijfer is uiterst discutabel.

Wel kan er een onderscheid gemaakt worden tussen taxaties en bezwaarschriften bij individuele objecten en taxaties en bezwaarschriften bij collectieve objecten.

Artikel 5: Er wordt aangegeven dat er van een vergoeding sprake is, als er een relevante bijdrage is geleverd door een deskundige. Er wordt niet onderbouwd wat er wordt verstaan onder een relevante bijdrage.

Conclusie

Middels dit besluit tracht men de rol en de vergoeding van zogenaamde WOZ no-cure-no-pay bureaus in te perken. Dit gebeurt door middel van een beperking van de proceskostenvergoeding. Echter, dit besluit gaat haar doel voorbij en heeft verstrekkende gevolgen voor de kosten die burgers maken bij bezwaar, het schaadt de positie van makelaars/taxateurs om dit proces te begeleiden en geeft amper onderbouwing voor het vastleggen van het tarief en tijdsbesteding van de taxateur. Het voorgenomen besluit levert derhalve disproportionele negatieve effecten op voor burgers, professionele deskundigen en taxateurs.

Dit besluit heeft inherent consequenties voor de burger. Zij maken bezwaar op basis van het feit dat de WOZ-beschikking te veel afwijkt van de werkelijke waarde. Door middel van dit voorstel wordt een drempel in de rechtsgang opgeworpen vanwege hogere kosten en toename van de administratie lasten. Hiermee zal de burger mogelijk anderszins afzien van bezwaar, terwijl dit wel te rechtvaardigen is. De opkomst van no-cure-no-pay bureaus zijn het gevolg van de feitelijke oorzaak dat de totstandkoming van de WOZ-waarde kwalitatief zwak onderbouwd is.

Betrokken partijen ontraden met klem dit besluit over te nemen vanwege de disproportionele effecten die hieruit voortvloeien.

Contact en informatie:

Jan-Pieter Redert (NWWI)
Manager Beleidszaken
jp.redert@nwwi.nl
030-6345618
Kruitmolen 1
3995 ES Houten
www.nwwi.nl

Rogier Spoel (VBO Makelaar)
Manager Beleid en Communicatie
rogier.spoel@vbo.nl
070-3458703
Gildeweg 5a
Postbus 135
2630 AC Nootdorp
www.vbomakelaar.nl

Daan Keij (NVM)
Public Affairs
d.keij@nvm.nl
030-6085185
Fakkelseste 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
www.nvm.nl

Rob Overduin (VastgoedPRO)
Operationeel Manager
rob.overduin@vastgoedpro.nl
0320-714500
De Schans 19-41
8231 KA Lelystad
www.vastgoedpro.nl