

Plaats: Nootdorp  
Datum: 28 februari 2019  
Betreft: Reactie internetconsultatie Wet verbetering rechtsbescherming WOZ

VBO heeft met interesse kennis genomen van het conceptvoorstel voor het verbeteren van de rechtsbescherming van diverse belanghebbenden bij de WOZ-waarde. Graag maken wij van de gelegenheid gebruik te reageren op het voorstel.

### **Gebruik WOZ-waarde**

De toepassing van de WOZ-waarde is de afgelopen jaren flink uitgebreid. De waarde dient niet alleen als grondslag voor belastingheffingen, maar heeft ook een (niet onomstreden) plaats in het woningwaarderingssysteem gekregen. Daarnaast kan de WOZ-waarde ook gebruikt worden in het kader van hypothecair krediet. Aan de waarde wordt in het economisch verkeer kortom steeds meer waarde gehecht. Dat wordt nog eens gestimuleerd door de openheid van de WOZ-waarde via het WOZ-waardeloket.

VBO volgt al geruime tijd de ontwikkelingen rondom de WOZ-waarde en is kritisch op met name de systematiek van de waardebeoordeling. De WOZ-waarde is een automatische waardebeoordeling en kan daarom per definitie geen rekening houden met de unieke omstandigheden van een object. De kans dat een WOZ-waarde afwijkt van een verwachte waarde is dan ook erg groot. Het is niet voor niets dat jaarlijks vele eigenaren en andere belanghebbenden bezwaar en beroep aantekenen tegen de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde.

### **Vervallen tussentijdse beschikking**

Het wetsvoorstel beoogt de rechtsbescherming van belanghebbenden beter te borgen. Dat speelt vooral als er bij een WOZ-beschikking uiteenlopende belangen zijn. Voorgesteld wordt om aansluiting te zoeken bij het open systeem van rechtsbescherming van de Algemene wet bestuursrecht. Op die manier kunnen meerdere belangen bij een zaakgeboden WOZ-waarde worden gewogen. Voor de rechtsbescherming van belanghebbenden lijkt dat een goed voorstel. Uit de concept regeling blijkt echter dat in dat kader de zogeheten tussentijdse WOZ-beschikking komt te vervallen. De tussentijdse beschikking is met name voor nieuwe eigenaren van belang. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, zo is de stelling, is het onwenselijk als een WOZ-waarde later in het jaar opnieuw kan worden aangevochten.

VBO vindt dat hiermee met de belangen van een nieuwe eigenaar niet genoeg rekening wordt gehouden. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de belangen van een bestaande belanghebbende zwaarder wegen dan die van een nieuwe belanghebbende. Nu wordt dat nog afgedaan door te zeggen dat nieuwe eigenaren de WOZ-waarde 'maar in de prijsonderhandelingen moeten meenemen'. Daarmee wordt vooral voorbijgegaan aan situaties waarin de onroerende zaak onderdeel uitmaakt van een erfenis en de erfgenamen dus ongevraagd eigenaar worden. Van onderhandelen is dan natuurlijk geen sprake. Volgens het voorstel zouden erfgenamen in het volgende jaar bezwaar en beroep in kunnen stellen. Maar dan moet men nog wel eigenaar van de woning zijn en dat is lang niet altijd het geval.

Nabestaanden zullen echter trachten de woning zo snel mogelijk te verkopen. Neem het voorbeeld van een ouder echtpaar dat in een nagenoeg afgelost koophuis woont. Op de WOZ-beschikkingen slaan zij al jaren geen acht. Op een gegeven moment overlijdt de man en kort daarop de vrouw. De kinderen, die de woning erven, zien zich geconfronteerd met een in hun ogen veel te hoge WOZ-beschikking met directe gevolgen voor de Erf- en schenkbelasting.

Onder de nieuwe regels zouden zij geen tussentijdse beschikking kunnen aanvragen. In plaats daarvan moeten zij wachten tot volgend jaar.

Moet men de WOZ-beschikking dan maar accepteren in de wetenschap dat deze te hoog is? Is het realistisch om te verwachten dat men het eigendom aanhoudt met als doel een 'eigen' WOZ-beschikking te verkrijgen? VBO pleit ervoor om voor deze gevallen een tussentijdse beschikking mogelijk te houden.

### **20 naar 30% fictie**

Onder de huidige regels kan een gemeente de WOZ-waarde ambtshalve verminderen als de waarde ten minste 20% (met een minimum van € 5.000) lager is dan de vastgestelde waarde. De voorliggende regeling gaat uit van een grotere fictie en schrijft 30% voor. VBO vindt dat een verslechtering van de positie van belanghebbenden. Dit raakt eigenaren en gebruikers van woningen en bedrijfsgebouwen direct. Maar ook agrarische belanghebbenden hebben hier indirect last van. Wijzigingen in regelgeving die invloed hebben op de gebruikswaarde van gebouwen, hebben gevolgen voor de economische waarde van de gebouwen. Denk aan provinciaal ruimtelijk ingrijpen in de intensieve veehouderij in Noord-Brabant. Deze maatregelen dwingen veehouders tot grote investeringen voor 2022. Dit heeft een grote weerslag op de waarde van bedrijven. Of het verbod op het houden van pelsdieren. Hierdoor zullen de gebouwen die in deze sector worden gebruikt na 2024 functieloos zijn. De waardedruk die hiervan uitgaat is enorm. Ten slotte de invoering van het fosfaatrechtenstelsel melkveehouderij. De komst van de fosfaatrechten betekent een forse investering in "gebakken lucht" wat ten koste gaat van de bedrijfsopstallen omdat de landbouwgronden bij melkveebedrijf waardeverlozen zijn. De gevolgen hiervan zouden moeten resulteren in een (veel) lagere WOZ-waarde. Door de wijze van taxeren gebeurt dat onvoldoende. Dat alles maakt dat de ophoging van de fictie voor agrarische eigenaren dubbel hard aantikt. VBO vindt dat een verslechtering van de rechtsbescherming van deze groep belanghebbenden en daar zou bij de aanpassing van de fictie oog voor moeten zijn.

Voor vragen of toelichting, kunt u contact opnemen met Steve Fok, beleidsmedewerker Wonen via [steve.fok@vbo.nl](mailto:steve.fok@vbo.nl) of 070-3458703.

Met vriendelijke groet,

J.G. (Harry) Bruijniks  
Voorzitter VBO