

WOZ waardebeoordeling: Alleen in naam een rechtsstaat.

Inleiding.

Hoezeer dit land is afgeleden van een rechtsstaat naar een land waarin de overheid alleen zegt een rechtsstaat te zijn, is niet alleen te zien aan wat de overheid zelf constateert, zoals de toeslagenaffaire. Ikzelf heb dit de laatste 20 jaar moeten ervaren met de WOZ waardebeoordeling. Dit doet pijn, zeker na de jaren van optimisme na 1989.

In dit document is geprobeerd om zo feitelijk mogelijk een beschrijving te geven van de manier waarop in dit land de WOZ waarde bepaald wordt en de krankzinnige situaties, die dit oplevert voor mensen. Ik woon in de gemeente 's-Hertogenbosch, de beschrijving is waar nodig toegespitst op deze gemeente. Al aan de lengte van dit document is te zien, hoe complex de overheid de WOZ heeft gemaakt. Veel is noodgedwongen weggelaten, zoals het gelijkheidsbeginsel, het is simpelweg te veel.

Gepoogd is om zaken correct te beschrijven, maar er zullen beslist fouten in staan.

Dat is helaas niet te vermijden, de voorbereidingstijd was gewoon veel te kort.

De Wet WOZ is aan het eind van de vorige eeuw tot stand gekomen en met de invoering zijn meteen de moeilijkheden voor de burgers begonnen. Denk aan heel gewone, maar onbeantwoorde vragen als:

- 1 – Hoe moet de WOZ waarde van mijn woning berekend worden? En hoe is die waarde berekend?
- 2 – Hoe kan ik de WOZ waarde van mijn woning controleren?
- 3 – Hoe kan ik de WOZ waarde van mijn woning vergelijken met de WOZ waarde van mijn buurman?
- 4 – Waarom staat woning<A> op mijn taxatieverslag? Woning is toch beter vergelijkbaar?
- 5 – Voor die WOZ waarde wil ik mijn huis verkopen aan de gemeente!

Er wordt vaker gezegd, dat de overheid niet luistert en niet wil luisteren naar burgers. Dit document over de WOZ waardebeoordeling bevestigt volledig dit beeld. **Zie 1 De overheid luistert niet.**

Er blijken twee waarderingmethoden te zijn om de WOZ waarde uit te rekenen. De WOZ waarde wordt door de gemeente vastgesteld met de ene waarderingmethode, maar door de rechter gecontroleerd met de tweede waarderingmethode. Dit veroorzaakt vele problemen. **Zie 2 Er zijn twee totaal verschillende manieren om de WOZ waarde uit te rekenen. Dit veroorzaakt vele problemen.**

De overheid stelt, dat dit land een rechtsstaat is. Jarenlange ervaring met WOZ rechtszaken tonen aan, dat dit een fictie is. Recht in dit land is een kwestie van geluk of pech. Er zijn overeenkomsten met de toeslagenaffaire. **Zie 3 Het lijkt een rechtsstaat, maar in werkelijkheid zijn er zoveel problemen met hoe rechters handelen.** Een voorbeeld is een arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2000:AA8610), die bepaalt, dat voor rond de waardepeildatum verkochte woningen de waarde doorgaans gelijk is aan de koopsom. Dat arrest is in tegenspraak met de IVS, volgens welke de waarde van een rond de waardepeildatum verkochte woning doorgaans juist niet gelijk is aan de koopsom. En volgens de toelichting op het taxatieverslag zou de waarde bepaald zijn als de marktwaarde, zoals gedefinieerd in de IVS.

Vele rechters hebben volstrekt onvoldoende kennis van de wiskunde en statistiek. Die deskundigheid ontbreekt. Zelfs het besef ontbreekt, dat bepaalde benodigde deskundigheid mogelijk ontbreekt.

Men volgt enkel de eigen opvattingen zonder acht te slaan op de gevolgen van het handelen in strijd met de statistiek. Zoals het handelen in strijd met de wet. **Zie 4 Wiskunde/statistiek. Problemen verergeren door onwil/onkunde.**

Doordat bij elke deur van de overheid waarop geklopt is, niet werd opengedaan, zat er niets anders op dan naar de rechter te gaan. Ik ben heel erg geschrokken hoe de rechterlijke macht disfunctioneert. Het ging mij om een werkbare, transparante, betaalbare, uniforme oplossing, niet in strijd met de wet. In werkelijkheid is het een kwestie van geluk of pech of je een eerlijke of oneerlijke rechter krijgt. De rechterlijke macht leeft heel erg opgesloten in zijn eigen wereld. Het is eng, het lijkt wel een sekte. Compleet in tegenstelling wat men zelf zegt op de eigen website van de rechtspraak, www.rechtspraak.nl.

Rechters hebben in een aantal rechtszaken o.a. van mij uitspraken gedaan. Op grond daarvan moet ik iedereen, die twijfels heeft over de WOZ waarde van zijn woning op dit moment met klem aanraden zijn WOZ zaak in handen te leggen van een no-cure-no-pay bureau. Dat is enkel het gevolg van de huidige wet en toetsing van de WOZ waarde door rechters.

In 5.1 laat ik zien hoe dichtbij ik bij een definitieve oplossing was gekomen. Helaas heeft de gemeente 2 jaar later, gesteund door andere rechters deze oplossing weer verworpen.

Zie 5 De bizarre situatie op basis van vonnissen van de rechters, het is nu juni 2023.

Hoe kan dit toch zo fout gaan. Ik heb geprobeerd een analyse te geven.

Zie 6 Hoe heeft het zo gigantisch kunnen misgaan?

Het gevolg voor mij? Tenzij de overheid de problemen van de burger weer centraal gaat stellen, elk jaar rechtszaken, vermoedelijk tot aan mijn dood. Voor de volledigheid, elk jaar rechtszaken is niet hetzelfde als steeds met het hoofd tegen dezelfde muur slaan. De zaak zit niet muurvast, meer feiten worden vastgesteld, de gevolgen worden steeds zichtbaarder. Het probleem is alleen, dat in dit land een slak vaak sneller is dan de overheid. Vermoedelijk komt er eerder vrede in het Midden-Oosten dan dat in dit land een oplossing voor de WOZ problemen gevonden wordt.

Mijn ervaring is dat wat begon als een probleem met de WOZ bepaling verergerd is tot een groot probleem met een disfunctionerende rechterlijke macht.

De toeslagenaffaire laat zien dat een disfunctionerende rechterlijke macht net zo erg is als onbehandelde kanker die de belangrijkste organen van de staat steeds verder aantast.

Een beperkte korte beschrijving van een aantal belangrijke zaken

De kernvraag is: Is mijn WOZ waarde goed berekend en mag ik een bonnetje ter controle?

- 1 – Is mijn WOZ waarde goed berekend en mag ik een bonnetje ter controle? Het beste zou zijn om gewoon de gebruikte formule en invoer te geven. Of richt het in net als de motorrijtuigenbelasting. Zie 2.4. Helaas wil de overheid juist zo min mogelijk informatie geven. Zie 1.8.

Het WOZ probleem en oplossingen.

- 2 – Er is een reëel probleem. Zie 1.3.
- 3 – De overheid luistert niet, blijft passief en lost bijna niets op. Zie 1. Dit probleem is begin deze eeuw al voorgelegd aan de overheid, maar het probleem werd alleen maar erger. Zie 1.1.
- 4 – De overheid is enkel geïnteresseerd omdat problemen met de WOZ veel geld blijken te kosten en wil het liefst no-cure-no-pay bedrijven verbieden zonder de WOZ problemen echt aan te pakken. Zie o.a. overheidsinformatie en 6.3 (financieel). Op grond van mijn ervaring moet ik echter iedereen, die twijfels heeft over de WOZ waarde van zijn woning op dit moment met klem aanraden gebruik te maken van de hulp van een no-cure-no-pay bedrijf.
- 5 – De Nationale ombudsman heeft een behoorlijkheidswijzer. Zie 1.3.
Het gemene is, dat hiermee de indruk wordt gewekt, dat de overheid zich hieraan moet houden. Terwijl deze behoorlijkheidswijzer in werkelijkheid geen enkele juridische betekenis heeft. Of de Nationale ombudsman mensen met problemen helpt, is een kwestie van geluk of pech.
- 6 – Er zijn serieuze oplossingen ingediend bij de overheid. Zie 1.4 en 1.5. De overheid heeft deze oplossingen verworpen zonder te komen met eigen oplossingen om de problemen te verhelpen.
- 7 – Er is een oplossing bereikt bij de rechtbank. Zie 5.1. Ik hoefde niet meer naar de rechter te gaan.
- 8 – Deze oplossing is echter weer verworpen door een andere rechter. Zie 5.2. Alleen daarom moet ik weer naar de rechter te gaan,
- 9 – Ik wordt nu gedwongen om elk jaar naar de rechter te gaan omdat de gemeente 's-Hertogenbosch en rechterlijke macht een oplossing verwerpen die deze gemeente echter al in de praktijk gebruikt. Zie 5.7. Noodgedwongen moeten de problemen nu elk jaar voorgelegd worden aan de rechter, omdat regering, parlement, Waarderingskamer en Nationale ombudsman weinig tot niets willen doen om de problemen op te lossen. De jaarlijkse gang naar de rechter is begonnen in 2015. Door een disfunctionerende rechterlijke macht moet ik misschien doorgaan tot aan mijn dood.

Het bonnetje.

- 10– De gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt een goed waarderingsstelsel met een bonnetje. Zie 2.1.
- 11– Dit bonnetje kan gebruikt worden bij de rechter als onderbouwing van de waarde. Zie 2.1.
Helaas accepteerde mijn rechter echter niet die onderbouwing van de waarde. Zie 5.2.
Recht krijgen blijkt in dit land een kwestie van pech of geluk.
- 12– Eerst kreeg ik het bonnetje wel, later niet. Ik moest naar de rechter om het bonnetje te krijgen.
De rechter oordeelde, dat ik recht had op het bonnetje. Zie 5.2.
- 13– De gemeente heeft mij na deze uitspraak het waardevergelijkingrapport overhandigd maar heeft daarna meteen de printoptie afgesloten en weigert om nog dit rapport te geven, ondanks deze rechterlijke uitspraak. Zie 2.1.
- 14– Ik moest dus weer opnieuw naar de rechter om te vragen of ik recht heb op dit bonnetje.
Dit geschil is (net als andere geschillen) uiteindelijk voorgelegd aan de Hoge Raad, maar de Hoge Raad heeft in strijd met de wet geweigerd over dit geschil een oordeel te geven (artikel 81).
Dit geschil zal (net als andere geschillen) dus elke keer weer opnieuw voorgelegd moeten worden aan de rechter net zolang totdat de Hoge Raad wel een eendoordeel geeft. Zie 5.2.

Het centrale geschil over het te gebruiken waarderingsstelsel. OrtaX of taxatiematrix.

- 15– De gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt tegelijkertijd 2 totaal verschillende schattingsmethoden voor de berekening van de waarde van mijn woning, OrtaX (1) en taxatiematrix (2). Zie 2.
OrtaX voor het vaststellen van de WOZ waarde en een taxatiematrix voor een controle bij de rechter.
- 16– De gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt OrtaX terwijl de heffingsambtenaar de voorkeur geeft aan een taxatiematrix. Zie 2.3. Het is onbegrijpelijk, waarom de gemeente dan nog OrtaX gebruikt.
- 17– De gemeente 's-Hertogenbosch wil perse de waarde uit OrtaX verdedigen bij de rechter d.m.v. een extra berekening van een taxatiematrix dat veel overheidsgeld kost. Zie 2.3. Terwijl een bonnetje binnen 5 minuten geprint kan worden, dat geaccepteerd zal worden bij de rechter. Zie 2.1.
- 18– Burgers worden in strijd met artikel 1 van de grondwet ongelijk behandeld. Zie 2.3.
Een burger, die naar de rechter gaat, wordt anders behandeld dan een burger die dat niet doet.
In de beroepsfase wil de gemeente enkel een taxatiematrix gebruiken.
In de bezwaarfase weigert de gemeente juist om een taxatiematrix te gebruiken.
- 19– In de bezwaarfase controleert de gemeente de WOZ waarde met gebruikmaking van OrtaX.
In de beroepsfase wordt de waarde echter opnieuw berekend mbv een zogeheten taxatiematrix.
Maar die taxatiematrix voldoet niet aan de wet. De taxatiematrix is niet een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Zie 4.4.
- 20– De gemeente komt in de beroepsfase met een taxatiematrix die altijd, elk jaar weer opnieuw, structureel hoger uitkomt dan de modelwaarde uit OrtaX, de WOZ waarde van mijn woning.
- 21– De gemeente verwerpt bewust de hulp van de statistiek bij het berekenen van de WOZ waarde (1).
De heffingsambtenaar verwerpt in beroep een taxatie gebaseerd op statistiek, zoals het eigen goede stelsel (OrtaX), maar wil juist een taxatie in strijd met de statistiek (taxatiematrix). Zie 2.4.
Voorbeelden van handelen in strijd met de statistiek zijn: WOZ paradox zie 2.4, de berekening is gebaseerd op te weinig referentiewoningen zie 4.5, ECLI:NL:HR:2000:AA8610 zie 4.5 enz.
- 22– De gemeente verwerpt bewust de hulp van de statistiek bij het berekenen van de WOZ waarde (2).
Voor een afwijking van de modelwaarde uit OrtaX zijn geen richtlijnen vastgesteld. Zie 2.1.
Dit is in strijd met de eis van uniformiteit van de Wet WOZ. Mensen worden in strijd met artikel 1 van de grondwet ongelijk behandeld.

De overheid doet niet wat zij zegt, een paar voorbeelden.

- 23 – De waarderingskamer zegt dat gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden verklaard moeten kunnen worden door verschillen in objectkenmerken. Dit zijn alleen maar woorden, er blijkt juist een enorm verschil tussen wat de overheid beweert en doet. Zie 2.1 en 5.2 (bonnetje dat geweigerd wordt) en 4.5
- 24 – In strijd met artikel 1 van de grondwet mag er gediscrimineerd worden. In de gemeente Apeldoorn is het wel mogelijk om een bonnetje te krijgen. Zie 2.1. Voor een ander voorbeeld zie eerder (18).
- 25 – Op het taxatieverslag staat het criterium wat “goed” is: De WOZ-waarde is ... een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Zie 2.4
Dit criterium is alleen schijn. Zelfs het woord schatting komt nauwelijks voor in WOZ vonnissen.
- 26 – De gemeente verwerpt bewust de hulp van de statistiek bij het berekenen van de WOZ waarde (3). Het waarderingsstelsel van de gemeente 's-Hertogenbosch geeft goede schattingen, maar de gemeente gebruikt geen richtlijnen voor het afwijken van de modelwaarde. Zie 2.1. De gemeente heeft een goed systeem om te voldoen aan het eigen criterium, maar gebruikt dit niet. Dit is in strijd met de eigen informatie.

Het handelen van de rechter. Het disfunctioneren van de rechterlijke macht, een kleine selectie.

- 27– Voor de rechterlijke macht hoeft de overheid zich niet te houden aan wat zij zelf zegt. Zie bijlage 2.
- 28– De rechterlijke macht houdt zich niet aan de eigen normen en waarden. Zie 3.1 en 3.2.
Bij 3.2 staat slechts een deel vermeld.
- 29– Zelfs de hoge raad heeft mijn eerste cassatieberoep met verzoeken om knopen door te hakken, beslissingen te nemen over geschillen ongemotiveerd en in strijd met de wet verworpen. Waardoor ik in werkelijkheid opnieuw dezelfde geschillen moet blijven voorleggen aan een rechter.
- 30– Het gaat de rechterlijke macht niet om een definitieve oplossing van de geschillen. De rechterlijke macht wil alle vrijheid geven aan rechters en is het dus niet met mij eens, dat er gestreefd moet worden naar een definitieve oplossing van de geschillen. (Zie bijlage 2)
- 31– Feiten worden niet vastgesteld. Een voorbeeld: Er is sprake van twee waardevaststellingen, maar zelfs dit simpele feit wordt ontkend door rechters. Zie 2.4 Er wordt zelfs niet geluisterd naar een voormalige belastingrechter, hoogleraar en staatsraad (Dr. J.C.K.W. Bartel in ECLI:NL:GHAMS:2019:4018, r.o. 4.2.7), die na zijn pensionering het foute in het huidige systeem inzag, zie 1.6.
- 32– In de beroepsfase wordt volgens veel rechters de WOZ waarde geacht “goed” te zijn als de WOZ waarde (eerste berekening) niet meer is dan de waarde uit de taxatiematrix (tweede berekening). Dan is aannemelijk gemaakt dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld. Zie 2.
- 33– Bij het aannemelijk maken wordt dus niet meer inhoudelijk gekeken naar de berekening van de WOZ waarde, maar alleen maar of die tweede berekening volgens de rechter goed is. Zie 2.5.
- 34– Alleen een taxatiematrix mag worden ingediend, omdat rechters die inzichtelijk vinden. Taxeren kan ook met statistiek, maar een regressieanalyse wordt door gebrek aan kennis van de wiskunde/statistiek van rechters automatisch door die rechters verworpen. Zie 4.4 en 5.3. Argumentatie tegen de taxatiematrix gebaseerd op de wiskunde/statistiek wordt door gebrek aan kennis van de wiskunde/statistiek van rechters automatisch door die rechters verworpen.
- 35– Er is geen wettelijk kader voor het gebruik, criteria en de inrichting van taxatiematrices. Er is geen uniform toetsingskader waarmee rechters de taxatiematrix van de gemeente beoordelen. Ook leerboeken over taxatiekunde waarschuwen tegen het gebruik van een taxatiematrix. Zie 2.5. Dit is een voorbeeld, dat recht in dit land een kwestie van geluk of pech is.
- 36– De rechter in mijn zaken blijkt bij voorbaat de gegevens van de taxateur(WOZ) waarde te verwerpen, waarop de WOZ waarde van mijn woning is gebaseerd. Zie 5.5.
- 37– Ik had gevraagd om een rechter met verstand van statistiek en een rechter, die nog niet eerder had geoordeeld in een zaak van mij. Het bestuur van de rechtbank 's-Hertogenbosch stelde juist die rechter aan, die eerder in een andere zaak van mij had geoordeeld zonder kennis van de statistiek. En waartegen ik een klacht had ingediend wegens oneerlijk proces. Zulk handelen van de rechterlijke macht kende ik tot nu toe alleen van een dictatuur. Zie 5.2.
- 38– Ik heb het niet eens gehad over de leugens, verdraaiingen, weglaten van wat ik had ingebracht van de oneerlijke rechters, enz. Je staat machteloos, net als in een dictatuur.
- 39– Voor het verwerpen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de rechter zie 3.5.
- 40– Het lijkt een rechtsstaat, maar ik kan niet anders dan constateren dat dit alleen maar zo lijkt. Ik heb een paar keer geen eerlijk proces gehad. Zie dit document.
De rechterlijke macht leeft in haar eigen wereld en blijkt een gesloten sekte. Zie 6.3.

Ik stop maar, zie verder dit document en de ervaringen van anderen.

1 De overheid luistert niet.

In dit onderdeel wordt aangetoond, dat de overheid zegt te luisteren naar de burger, maar in werkelijkheid de burger zo vaak negeert in zijn problemen met overheidswetgeving. Dit geldt niet alleen voor de burger, maar ook voor mensen binnen de overheid. Denk aan parlementsleden, die zich jarenlang vastbijten op kafkaëske dossiers, klokkenluiders, rechters die van binnenuit dingen die al jarenlang zo fout zijn toch proberen recht te zetten (zie bijvoorbeeld 1.6).

1.1 De situatie is niet verbeterd maar meteen verslechterd na invoering Wet WOZ.

Begin deze eeuw heeft de vereniging van WOZ gedupeerden uit Renkum contact gezocht met Den Haag vanwege de problemen met de WOZ die zij hadden. Dit heeft niets opgeleverd. De situatie verslechterde zelfs.

Voor de invoering van de Wet WOZ bestond het wettelijk verplichte rapport “referentiestelsels”¹. Dat rapport bevatte voor de gehele gemeente de resultaten van de marktanalyses voor alle referentiestelsels (marktsegmenten) in de gemeente. Toen was het nog openbaar en waren ook de kosten van de uitvoering van de toen geldende wet nog laag. In dat rapport stonden resultaten van de marktanalyse, die noodzakelijk waren voor het kunnen controleren van de grondslag van de toenmalige OZB.

De vereniging van WOZ gedupeerden uit Renkum moest echter naar de rechter gaan om inzage te krijgen in dat rapport². Den Haag reageerde door de wettelijke plicht voor productie van dat rapport meteen af te schaffen³.

Het ging blijkbaar niet alleen om de bescherming van de privacy, maar vooral om het onmogelijk maken van het controleren van zelfs je eigen WOZ waarde. Tot op de dag van vandaag wordt dit rapport geweigerd door Waarderingskamer en gemeenten. Terwijl het juist zou moeten gaan om de controle van de WOZ waarde gemakkelijker te maken voor de belastingbetaler.

1.2 Zowel de Waarderingskamer als de rechterlijke macht bleef passief in plaats van te helpen.

De eerste problemen met de WOZ in mijn buurt ontstonden ook al begin deze eeuw. Problemen zijn toen al voorgelegd aan de toezichthouder, de Waarderingskamer. Dit heeft niet geleid tot oplossingen.

In 2010 heb ik geprobeerd problemen van gemeenten en burgers onder de aandacht te brengen van de rechtbank in ‘s-Hertogenbosch. Ik ben bij een bijeenkomst geweest van “Meet the judge”.

Ook in 2012 heb ik het weer geprobeerd. Zo heb ik de mening gevraagd van het team bestuursrecht. Ik heb ook de algemene vraag gesteld:

“Welke verbeteringen zijn volgens u mogelijk bij de rechter?”

Het enige strikt juridische antwoord was:

“Ik verwijs u daarom naar het juridisch loket (www.hetjl.nl) of bijvoorbeeld een advocaat.”

¹ Er zijn in het verleden verschillende benamingen voor dit rapport gebruikt. In Renkum was dat in 2001 “Rapportage Referentiestelsel Woningen”, in Velsen was dat in 1993 “Het rapport betreffende het herwaarderingsonderzoek” van Houdringe Rentmeesterskantoor B.V. te Alkmaar.

² Vereniging van WOZ-gedupeerden (Renkum) versus gemeente Renkum, LJN: AQ6645, Raad van State, 200306466/1, datum uitspraak: 11-08-2004.

³ Staatsblad, nr.58, 8 feb 2003.

1.3 De problemen zijn uiteindelijk voorgelegd aan de Nationale ombudsman, ook dit hielp niet.

De overheid wijst op de mogelijkheid om naar de Nationale ombudsman te gaan. Dat is ook gebeurd. Door de voortdurende problemen hebben uiteindelijk meer dan 100 bewoners van mijn wijk een klacht ingediend bij de Waarderingskamer en bij de Nationale ombudsman/ombudscommissie van de gemeente 's-Hertogenbosch. Voor het oordeel van de Nationale ombudsman/ombudscommissie zie www.nationaleombudsman.nl/rapporten/2012/016.

1.3.1 Het oordeel van de ombudsman is toeval, soms heeft men geluk, soms heeft men pech.

Dit rapport illustreert dat recht in dit land een kwestie van geluk of pech is. In dit rapport staat: *“De nationale ombudsman heeft de klachten niet gegrond verklaard.”*

Maar in dit rapport staat ook:

“De ombudscommissie vindt dat verzoekers een reëel probleem hebben aangekaart, de waarde van woningen wordt bepaald op een manier die tamelijk ondoorzichtig is. Het is onbevredigend om daarop alleen te reageren met het oordeel dat daar op dit moment en binnen de huidige kaders geen oplossing voor is en dat de huidige werkwijze legitiem is. Voor hen biedt de huidige wijze van waarden dat niet en zij blijven daar hun vraagtekens bij stellen.”

Het oordeel hangt dus af wie men treft en van de benodigde deskundigheid die daar toevallig aanwezig is. Helaas ontbrak bij de Nationale ombudsman zelfs het besef dat bepaalde deskundigheid vereist was.

Maar ook de Nationale ombudsman kan zich de onvrede voorstellen:

“En toch kunnen de Nationale ombudsman en de ombudscommissie zich de onvrede van verzoekers voorstellen. Zij wensen een helder, voor iedereen begrijpelijk en transparant systeem”

1.3.2 De Nationale ombudsman deed daarna niets meer voor deze burgers.

Ondanks deze constatering heeft de Nationale ombudsman de jaren daarna al deze burgers links laten liggen in plaats van te proberen bij te dragen aan een helder, voor iedereen begrijpelijk en transparant systeem. Dit illustreert hoe hol de normen van de eigen behoorlijkheidswijzer is.

Zie bijvoorbeeld 2.1.3. Een jarenlange rechtsgang moest doorlopen worden om pas bij de Hoge Raad gelijk te krijgen. De Nationale ombudsman had al in zijn rapport hiervoor kunnen pleiten, maar heeft het niet gedaan. Dit voorbeeld geeft inzicht in de kwaliteit van dit rapport.

De Nationale ombudsman had meer kunnen doen, maar is passief gebleven. Wat heb je dan nog aan een Nationale ombudsman, als die burgers in de steek laat bij een dergelijk groot hardnekkig bureaucratisch probleem?

De Nationale ombudsman kan zich de onvrede voorstellen maar na dit rapport heeft de Nationale ombudsman niets meer gedaan. Dit rapport is al meer dan 10 jaar oud. De problemen zijn gebleven. Dit toont aan hoe een organisatie die zou moeten bijdragen om te proberen om dit soort zware bureaucratische problemen op te lossen in werkelijkheid handelt. Zo gaat het dus in dit land. Voor de volledigheid merk ik op, dat het rapport fouten bevat, waar de Nationale ombudsman al voor de publicatie op gewezen is en die willens en wetens niet zijn gecorrigeerd.

1.3.3 Een voorbeeld van ondeskundigheid (tunnelvisie) van de Nationale ombudsman.

De WOZ-paradox (zie <http://www.internetconsultatie.nl/woz/reacties> reactie Struijs). Tijdens zijn onderzoek is de Nationale ombudsman al op deze fout geweest, toch is dit bewust zo vermeld. Zonder zelfs de kritiek hierop te vermelden. De eigen mening was belangrijker dan zaken goed te onderzoeken.

1.4 Ik heb een voorstel voor een oplossing ingediend bij de regering, maar dat is afgewezen.

Ikzelf heb een voorstel tot vereenvoudiging mogen indienen bij de regering. Helaas is dit afgewezen. Uit het antwoord van minister Plasterk van 3 december 2014:

“Voor de toepassing van de WOZ stelt u een andere grondslag voor de waardebeoordeling voor, waarbij objectieve kenmerken van het object in plaats van de waarde in het economische verkeer de uitkomst bepalen. Een dergelijke aanpak kan mogelijk inderdaad leiden tot voordelen in de uitvoeringspraktijk. De verkregen waarde krijgt dan echter minder relatie met de marktwaarde. Voor de regelingen waarvan de WOZ-waarde de grondslag vormt is het juist van belang dat de waarde in het economische verkeer gebruikt wordt. Dit zijn onder meer de OZB, waar via de waarde de last wordt verdeeld en de waterschapsbelastingen, die via de waarde een draagkrachtelement kent, en de inkomstenbelasting, waarbij het bezitsgenot in het eigenwoningforfait wordt uitgedrukt. Bij de successiewet wordt de WOZ-waarde gebruikt om de waarde van de erfenis of schenking vast te stellen en moet deze waarde dus alle waardebeoordelende elementen in zich dragen, ook de elementen die in uw benadering verdwenen zijn. Samengevat biedt de door u aangedragen methode wellicht wel degelijk voordelen, maar leidt deze in het huidige beleid naar het inzicht van het kabinet niet tot bruikbare uitkomsten.”

In het voorstel is uiteraard ook gewezen op de problemen met de huidige wetgeving. Waarom wijst de regering een oplossing vanuit burgers af zonder dan tegelijkertijd de problemen aan te pakken, die burgers hebben met die huidige wetgeving?

Hoe men ook denkt over bepaalde wetgeving, in een democratische rechtsstaat behoort het ook altijd te gaan om het oplossen van problemen veroorzaakt door die wetgeving. En dat gebeurt hier niet.

1.5 De heffingsambtenaar heeft in Den Haag een oplossing ingebracht, maar dat is afgewezen.

De voormalige heffingsambtenaar van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft een serieuze poging gedaan om te komen tot oplossingen. Maar het is helaas niet gelukt, zie het PBLQ rapport.

(<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2014/05/22/de-basisregistraties-van-de-nederlandse-overheid-dienstbaar-en-transparant.html>)

Voor meer informatie zie mijn reactie op “Recht op een eerlijk proces in de Grondwet”

(Zie www.internetconsultatie.nl/eerlijkproces/reacties). Hierin heb ik al gewezen op een aantal fouten in de Wet WOZ, die het recht op een eerlijk proces belemmeren en die herhaaldelijk voorkomen, zoals:

- Gebrek aan deskundigheid.
- Onduidelijke instructies aan de rechters bij de wet. Centrale begrippen en handswijzen moeten juist uniform, helder en praktisch uitvoerbaar zijn.
- Onvoldoende informatie voor de burger.
- Net als taxaties voor hypotheeklen moeten ook taxaties voor de wet WOZ voldoen aan de Europese hypotheekrichtlijn: ze moeten betrouwbaar zijn, d.w.z. ze moeten rekening houden met het stochastische karakter van de koopsom en de waarde

De problemen zijn gebleven ondanks informeren van politiek, Waarderingskamer en Nationale ombudsman. Dan blijft alleen de weg naar de rechtbank over.

1.6 Binnen de rechterlijke macht is gewezen op de problemen, maar daarmee is ook niets gedaan.

Binnen de rechterlijke macht is ook al gewezen op de problemen met de WOZ, en dat er iets moet veranderen. Zie een artikel van Dr. J.C.K.W. Bartel, datum 13-12-2018, Belastingblad 2019/1.

“Rechterlijke toetsing van de WOZ-beschikking: Het roer moet om”

Bij 7. Het roer moet om staat:

“Een procedure:

- . waarbij de gegevensachterstand van de woningeigenaar door de heffingsambtenaar zo lang mogelijk in stand wordt gehouden;*
- . waarbij de woningeigenaar in beroep moet gaan om voor het eerst een onderbouwing van de vastgestelde waarde van zijn woning te krijgen;*
- . waarbij in beroep een beperkt bewijsmiddel (taxatierapport) het voorwerp van de rechtsstrijd is, terwijl een beter bewijsmiddel (uitkomst modelmatige waardebeoordeling) beschikbaar is;*
- . waarbij de woningeigenaar kosten voor een taxatierapport moet maken die in geen verhouding staan tot een eventuele vermindering van de aanslag OZB;*
- . waarbij de onzekerheidsmarge bij taxaties een verdienmodel is geworden; en*
- . die kwetsbaar is door de rechtsongelijkheid tussen woningeigenaren indien de waardebeoordeling van de woning op verschillende wijzen plaats vindt, is niet passend meer.*

Het roer moet dus om.”

Hier gaat het om, een slecht systeem dat onhoudbaar is, moet je niet ten koste van alles tot het einde der tijden in stand willen houden. De rechterlijke macht zit zo volledig in zijn eigen wereld opgesloten, dat elk signaal van de buitenwereld, dat daarvan een beetje afwijkt, geen enkele kans maakt om hen te bereiken. Zelfs niet van binnen de rechterlijke macht.

1.7 Het belang van nauwkeurigheid en transparantie, maar de overheid luistert niet.

Op 3 september 2019 was er een congres WOZ-taxaties van Nyenrode Business universiteit Breukelen. Hun informatie begon als volgt:

“De huidige methoden voor het vaststellen van de WOZ-waarde hebben hun grenzen bereikt. No-cure-nopay bedrijven verlagen de drempel voor WOZ-bezwaren. Alleen door nauwkeuriger en transparanter te zijn, kan de balans hersteld worden en kunnen de kosten worden beteugeld“

Dit onderstreept het belang van transparantie en nauwkeurigheid. Dit is zo belangrijk bij de WOZ waardebeoordeling en ook bij dit belangrijke onderdeel gaat het mis. Ook ik heb deze ervaring. Belangrijke problemen worden veroorzaakt door perse alleen volgens het eigen systeem te willen taxeren in strijd met de wiskunde.

Zomaar weer een voorbeeld waar de overheid problemen zou kunnen verkleinen door te luisteren naar de samenleving.

1.8 De overheid geeft onvoldoende informatie, burgers vragen meer, de overheid luistert niet.

Zie de informatie op de site van de toezichthouder, de Waarderingskamer en de gemeente. Zie overheidsinformatie zoals ook het kadaster en WOZwaardeloket. Maar vergeet niet informatie van elders zoals NCNP (No-cure-no-pay) bureaus. En de informatie uit vonnissen van www.rechtspraak.nl.

1.8.1 De overheid geeft steeds maar onvoldoende informatie.

Maar hier komt meteen al het eerste probleem.

Benodigde informatie ontbreekt bij de overheid of wordt niet verstrekt, een paar voorbeelden:

- 1 – Slechts een beperkt aantal vonnissen staat op www.rechtspraak.nl. Waarom is deze beperking?
- 2 – Bij sommige vonnissen is meteen te zien, dat essentiële informatie ontbreekt.
- 3 – Aantoonbare fouten in vonnissen kunnen niet gecorrigeerd worden.
- 4 – Rechters gaan teveel af op eerdere vonnissen dan goed te luisteren naar de zwakkere partij.
- 5 – Bij een beslissing van de Hoge Raad op grond van artikel 80a of artikel 81 ontbreekt informatie. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:HR:2017:2605, r.o. 5.5.

De Hoge Raad is van oordeel dat de aangevoerde klachten geen behandeling in cassatie rechtvaardigen of als de klager klaarblijkelijk onvoldoende procesbelang heeft. Waarom? Dat staat er niet bij. Artikel 80a doet ook denken aan artikel 81. Het is van belang dat de Hoge Raad selectief met de schaarse en kostbare tijd omgaat maar dit mag nooit ten koste gaan van een eerlijke rechtsgang. Het is heel kwalijk als wordt afgeschermd van de burger op grond van welke argumentatie de Hoge Raad heeft geoordeeld.

Zie www.hogeraad.nl/over-ons/rechtsontwikkeling.

- 6 – Bij www.wozwaardeloket.nl staan gelukkig meer woningkenmerken dan eerder, maar essentiële woningkenmerken ontbreken nog steeds.
- 7 – Voor sommige informatie moet betaald worden, terwijl het gaat om informatie m.b.t. de WOZ waarde, die wordt gebruikt als basis voor belastingen van de overheid zoals de OZB.
- 8 – Standaard wordt het taxatieverslag gegeven, maar hier ontbreken bijvoorbeeld nog steeds de KOUDV-L factoren. Dat zijn secundaire woningkenmerken, zoals kwaliteit en onderhoud en ligging.

1.8.2 Bij de WOZ wordt volledige grondslag op grond van artikel 40 niet gegeven.

Met een taxatieverslag waar niet alle waardebepaalde woningkenmerken zijn opgenomen, is niet voldaan aan lid 2 van artikel 40 van de wet WOZ. Daar staat: Verstrekt op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde. Het moet altijd gaan om de volledige grondslag van de waardebepaling (art. 40 lid 2) en dat is meer dan de informatie die nu wordt verstrekt door de overheid.

1.9 Het blijkt dat de burger zelfs niet op de volgende informatie van de overheid kan vertrouwen.

Een paar voorbeelden van informatie van de overheid, waarop de burger in werkelijkheid niet kan vertrouwen.

1.9.1 Informatie taxatieverslag, de WOZ waarde is een zo goed mogelijke inschatting en IVS.

Op het taxatieverslag staat: *“Nauwkeurigheid van taxaties*

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum.”

Op het taxatieverslag staat: *“Vastgestelde WOZ-waarde I Dit is de officieel door taxateurs getaxeerde marktwaarde van uw woning. De officiële internationale definitie is als volgt: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper verkocht wordt. Daarbij gaan we uit van een behoorlijke marketing in een zakelijke transactie en een overdracht op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, verstandig en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS)”*

1.9.2 Informatie Waarderingskamer (waarderingsinstructie).

De Waarderingskamer:

“Gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in objectkenmerken.”

De wetgever heeft gezegd (en geciteerd door het Parket bij de Hoge Raad), dat de waarderingsinstructie een goede leidraad is voor het bereiken van uniforme waarderingsinstructies in het land.

1.9.3 Wet WOZ, uniformiteit.

In de Wet WOZ staat:

“Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regels te stellen met betrekking tot een uniforme bepaling van de waarde van onroerende zaken en de wijze van vaststelling daarvan ten behoeve van de heffing van belastingen”

Het arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2000:AA8610) is hiermee in strijd en ook met art.1 van de grondwet. Het arrest lijkt uitgelokt door de Waarderingskamer door in haar vraagbaak te stellen, dat het aandeel van de toevallige persoonlijke factoren van koper en verkoper in de koopsom, ook wel transactieruis genoemd, klein is. De Waarderingskamer kon weten dat die transactieruis beslist niet verwaarloosbaar is en juist de reden is voor onbetrouwbare handmatige taxaties. De Waarderingskamer had dat arrest nodig om op het taxatieverslag zogenaamd een aansluiting op de markt te laten zien. Dat arrest is één van de redenen van de problemen.

1.9.4 Informatie over de taxatiematrix die de gemeente wil indienen bij de rechter wordt geweigerd zolang een belanghebbende nog niet naar de rechter is gegaan.

Uit een brief van de gemeente na bezwaar tegen een WOZ waarde:

“De heer ... wordt door de gemeente 's-Hertogenbosch ingehuurd om taxatiewerkzaamheden in de beroepsfase te verrichten. We bevinden ons nu nog in de bezwaarfase.

Op het taxatieverslag die u bij brief van ... hebt ontvangen staan de referentiepanden met de KOUDV factoren die volgens de taxateur van de gemeente het meest vergelijkbaar zijn met uw woning.”

De gemeente wil bij de rechter aannemelijk maken dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld met behulp van een taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente, die pas bekend wordt in de beroepsfase. (Zie 2.3).

1.9.5 Informatie op de website gemeente over verkoopcijfers.

“Verkoopcijfers komen tot stand door objectieve kenmerken én door subjectieve aspecten. Bij subjectieve aspecten kunt u denken aan bijvoorbeeld smaak, noodzaak om snel te verhuizen of bij familie in de buurt willen wonen. Volgens de Wet WOZ mogen subjectieve aspecten geen invloed hebben op de waarde. Omdat we uitgaan van gemiddelden van meerdere verkoopcijfers, schakelen we de subjectieve elementen zoveel mogelijk uit.”

Het hiervoor genoemde arrest ECLI:NL:HR:2000:AA8610 negeert bedoelde toevallige subjectieve aspecten, die bij iedere verkoop weer anders zijn. De statistiek kan verantwoord met die toevallige subjectieve aspecten omgaan, de rechter niet. De rechter verworpt de statistiek.

2 Er zijn twee totaal verschillende manieren om de WOZ waarde uit te rekenen. Dit veroorzaakt vele problemen.

Het blijkt, dat de overheid in het algemeen minstens twee totaal verschillende berekeningsmethoden naast elkaar gebruikt voor de berekening van de WOZ waarde van een woning. Dit is heel verwarrend en de oorzaak van zoveel problemen. De overheid had een keuze moeten maken welke manier gebruikt moet worden en had dit moeten verankeren in de Wet WOZ. Door grote ongeïnteresseerdheid en ondeskundigheid heeft de overheid dit nagelaten. De burger is nu jarenlang de dupe.

De eerste schattingsmethode is een modelmatige schattingsmethode waarvan verschillende varianten bestaan. In de gemeente 's-Hertogenbosch is dit de waarderingsapplicatie OrtaX. Zie 2.1.

De tweede schattingsmethode is de taxatiematrix die rechters graag gebruiken. Zie 2.2.
De gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt al vele jaren telkens de taxatiematrix van dezelfde taxateur.

De eerste en de tweede schattingsmethode (berekeningsmethode) verschillen heel fundamenteel van elkaar, zie 2.3. De tweede schattingsmethode wordt gebruikt om de uitkomst van de eerste schattingsmethode, de WOZ waarde, te controleren, zie 2.4.

De consequentie is, dat rechters niet controleren of er fouten gemaakt zijn in de berekening van de bij beschikking vastgestelde WOZ waarde. Terwijl dat juist de reden is, waarom een belanghebbende naar de rechter stapt.

Rechters willen een nieuwe, tweede berekening van de waarde zien, die zij wensen te controleren. Als de waarde uit deze tweede berekening groter is dan de waarde uit de eerste berekening, dan is volgens de rechters de WOZ waarde niet te hoog vastgesteld en “dus” goed.

Voor een beschrijving van dit heel veel gebruikte toetsingsmechanisme zie 2.4.

2.1 De eerste berekeningsmethode (OrtaX en waardevergelijkingsrapport).

De eerste berekeningsmethode is in de gemeente 's-Hertogenbosch, de waarderingsapplicatie OrtaX. OrtaX is ontwikkeld door professor Marc Francke (UvA), afgestudeerd aan de VU in het vakgebied van de econometrie. Voor het begrijpen van zijn model is kennis van de statistiek vereist. Maar deze waarderingsapplicatie heeft voor belanghebbenden ook een goed controlemiddel, het waardevergelijkingsrapport.

2.1.1 Formule voor de WOZ waarde van een woning met grond en bijgebouwen.

Deze formule wordt zowel voor de eerste berekeningsmethode als voor de tweede berekeningsmethode gebruikt.

WOZ waarde = Waarde perceel + waarde woningdeel + waarde bijgebouwen.

WOZ waarde = (prijs per m²)*(oppervlakte perceel) + (prijs per m²)*(oppervlakte woning)
+ waarde bijgebouwen.

Bijgebouwen zijn dakkapel, garage, tuinhuis enz.

De oppervlakte van het perceel en van de woning staan op het taxatieverslag. Daar staan ook de bijgebouwen vermeld. Helaas ontbreekt doorgaans nog steeds de informatie over bijvoorbeeld de kengetallen en hoe deze kengetallen zijn berekend is. En op welke verkoopgegevens bijvoorbeeld de waarde van een garage is gebaseerd.

De (prijs per m² oppervlakte perceel) neemt volgens Gossen vanaf een bepaald perceeloppervlak af naarmate het perceel groter is. Die afname is gebaseerd op de economische wet van het afnemende grensnut en wordt ook wel naar zijn bedenker de wet van Gossen genoemd. Uit de grondstaffel kan men de prijs per m² oppervlakte perceel halen, voor een specifieke oppervlakte.

Ook de grondstaffel dient uiteraard van verkoopgegevens te zijn afgeleid.

Deze economische wet van het afnemend grensnut geldt volgens Gossen ook voor de (prijs per m² woning). Ook die moet natuurlijk van verkoopgegevens worden afgeleid.

De waarde moet bepaald worden voor de waardepeildatum. Als waardepeildatum wordt de eerste dag van het jaar voorafgaande aan het belastingjaar genomen. De meeste verkopen vinden op een andere datum plaats. Dat betekent, dat de verkoopprijzen naar de waardepeildatum vertaald moeten worden. Dat kan met behulp van een index, die ook afgeleid moet zijn van verkoopgegevens.

De afleiding van de kengetallen en de index van verkoopgegevens wordt de marktanalyse genoemd. Voor de marktanalyse worden de verkochte woningen in groepen verdeeld, waarvan op grond van ligging, type woning en eventueel prijsklasse verwacht wordt, dat die ongeveer dezelfde marktontwikkeling hebben. Zo'n groep woningen wordt een marktsegment genoemd.

Elke gemeente mag een eigen systeem gebruiken voor het vaststellen van WOZ waarden in die gemeente. Een gemeente kan ook kiezen voor een waarderingsapplicatie van een softwareleverancier. In elk geval behoort de gebruikte formule gebaseerd zijn op de marktanalyse van verkochte woningen.

De resultaten van de marktanalyse moesten voor 2003 wettelijk verplicht gerapporteerd worden. Dat was ook al het geval voor de wet WOZ van kracht werd. Toen was dat rapport zelfs openbaar. Het is een deel van de grondslag van de WOZ waarde, waar belanghebbenden recht op hebben op basis van art. 40 lid 2 wet WOZ, maar toch niet krijgen van de gemeente, daarbij gesteund door de WOZ rechtspraak. Dat rapport werd bij de inwerkingtreding van de wet WOZ meteen geheim verklaard. Zie verder 1.1.

Helaas ontbreekt ook deze informatie over de marktanalyse op het taxatieverslag.

2.1.2 De gemeente 's-Hertogenbosch gebruikt een goed systeem: OrtaX.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft gekozen voor het systeem OrtaX van leverancier Ortec Finance om WOZ waarden vast te stellen. OrtaX gebruikt een degelijke door deze softwareleverancier wetenschappelijk ontwikkelde wiskundige formule. De applicatie levert, mits correct gebruikt, betrouwbare resultaten, omdat het ook rekening houdt met de transactieruis in de koopsommen. Zie 1.9.3. Meer Nederlandse gemeenten gebruiken OrtaX.

2.1.3 ECLI:NL:HR:2018:1316: Overheid moet volledig inzicht gaan geven in WOZ gegevens. Maar dat gebeurt nog steeds niet in bijvoorbeeld de gemeente 's-Hertogenbosch.

In september 2018 verscheen een bericht in het Brabants Dagblad: Gemeenten moeten voortaan volledig inzicht geven in de gegevens die ze gebruiken om tot een waardebeoordeling van een huis te komen.

<https://www.bd.nl/economie/gemeente-moet-open-zijn-over-berekening-woz-waarde~ad0168ed/>

In augustus 2018 zijn er twee uitspraken gedaan door de Hoge Raad ECLI:NL:HR:2018:1315 en ECLI:NL:HR:2018:1316. In de inhoudsindicatie staat:

- 1 – WOZ. Art. 40 WOZ; art. 7:4, lid 2, Awb. Grondstafels die ten grondslag liggen aan waardebeoordeling.
- 2 – Art. 40 Wet WOZ staat er niet aan in de weg dat de grondstafels [desgevraagd] moeten worden verstrekt.
- 3 – De verplichting tot het ter inzage leggen van de op de zaak betrekking hebbende stukken strekt zich niet uit tot informatie die het bestuursorgaan zelf niet kan raadplegen.
- 4 – Indien een door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces en de belanghebbende de juistheid van de bij dat geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd betwisten, moet het bestuursorgaan zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens.

Het is nu 5 jaar later. De gemeente 's-Hertogenbosch weigert aan deze informatieplicht te voldoen. Er is een goed controlemiddel het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX, zie 2.1.4. De rechter heeft in een zaak van mij beslist, dat de verweerder inzicht dient te verschaffen in dit op de zaak betrekking hebbende stuk (zie ECLI:NL:HR:2018:672 en ECLI:NL:HR:2018:1316).

De gemeente heeft mij na deze uitspraak het waardevergelijkingsrapport overhandigd. Maar de gemeente 's-Hertogenbosch heeft daarna meteen de printoptie afgesloten en weigert dus om voortaan dit rapport te geven, ondanks deze rechterlijke uitspraak.

In de gemeente Apeldoorn is het wel mogelijk om een waardevergelijkingsrapport te krijgen.

In dit land blijkt de overheid dus niet gebonden aan een rechterlijke uitspraak. Verder worden burgers gediscrimineerd in strijd met artikel 1 van de grondwet. Het blijkt af te hangen waar je woont of je informatie krijgt, waar je volgens de rechter recht op hebt.

De overheid spreekt over een rechtsstaat. Nee dus, dit is de werkelijkheid in dit land.

2.1.4 Het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX.

OrtaX heeft een heel goed hulpmiddel om de juistheid van WOZ waarden te controleren: het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX. Dit rapport bevat de informatie uit het taxatieverslag aangevuld met extra informatie uit OrtaX, waarmee vragen als “Hoe kan ik de WOZ waarde van mijn woning vergelijken met de WOZ waarde van mijn buurman?” uit de inleiding beantwoord kunnen worden.

Het waardevergelijkingsrapport bestaat uit 3 delen.

Deel 1 – Overzicht taxatiewaarden.

Deel 2 – Overzicht taxatiewaarden: vergelijking Woningdeel

Deel 3 – Overzicht taxatiewaarden: vergelijking Perceel

Een waardevergelijkingsrapport dat slechts 1 of 2 delen heeft maar niet alle 3 delen, is onvolledig.

Met een volledig waardevergelijkingsrapport wordt een waardevergelijkingsrapport met al deze 3 delen bedoeld.

Met het waardevergelijkingsrapport kan de woning vergeleken worden met een willekeurig aantal andere woningen binnen de gemeente al of niet verkocht. Ook op verzoek van de woningeigenaar. Het waarderingsmodel OrtaX maakt gebruik van alle in een marktsegment verkochte woningen, veel meer dan het aantal kengetallen in het model. Dit is te zien in het waardevergelijkingsrapport.

Met het volledige waardevergelijkingsrapport kan een belanghebbende de WOZ waarde van zijn woning controleren. Dit rapport uit de waarderingsapplicatie OrtaX kan beschouwd worden als het inzichtelijke rapport zoals bedoeld in ECLI:NL:HR:2018:1316.

Een volledig (d.w.z. bestaande uit 3 delen) waardevergelijkingsrapport is nog niet geheel volledig in de zin van ECLI:NL:HR:2018:1316. Meer informatie is nodig, Bepaalde informatie ontbreekt. Denk bijvoorbeeld aan het waardeverloop. Zulke informatie staat niet op een waardevergelijkingsrapport.

2.1.5 Elke referentiewoning kan kwantitatief vergeleken worden met de woning waar het om gaat.

Op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX is bij elke referentiewoning te zien hoe deze referentiewoning op een bepaald onderdeel kwantitatief vergeleken kan worden met de getaxeerde woning waar het om gaat. Denk bijvoorbeeld aan bouwjaar. Stel dat de getaxeerde woning bouwjaar 1994 heeft en een bepaalde referentiewoning bouwjaar 1997. Bij correctiefactoren bouwjaar op overzicht taxatiewaarden: vergelijking Woningdeel staat dan bij die referentiewoning een door OrtaX berekend getal (in de buurt van 1,000) ingevuld. Hiermee heeft OrtaX dus het verschil in bouwjaar gekwantificeerd.

De waarde van de woning verandert niet met een andere set referentiewoningen.

De waarde die op het waardevergelijkingsrapport staat voor de getaxeerde woning verandert niet wanneer andere referentiewoningen worden vermeld. Ook niet, wanneer het aantal referentiewoningen verandert. En ook niet wanneer een referentiewoning uit een ander marktsegment wordt opgenomen. En ook niet wanneer een ander type referentiewoning wordt opgenomen. Dit in tegenstelling tot de waarde uit een taxatiematrix.

2.1.6 Het waardevergelijkingsrapport is een bonnetje, dat in mijn gemeente geweigerd wordt. Wat in een andere gemeente wel gegeven wordt, wordt in mijn gemeente geweigerd. Wat in een supermarkt wel wordt gegeven, wordt in mijn gemeente geweigerd.

Op het volledige waardevergelijkingsrapport staan de waarden van alle woningen vermeld. Die waarden zijn de door de gemeente vastgestelde WOZ waarden van een bepaald moment (de waardepeildatum). Het volledige waardevergelijkingsrapport uit OrtaX is gewoon een bonnetje, net zo als in de supermarkt.

Een bonnetje is een momentopname van de gegevens van het systeem op het moment dat een bonnetje geprint wordt. Als een klant een pak melk en een brood wil afrekenen bij de kassa, krijgt hij (desgewenst) een bonnetje, waarop de prijs van dat pak melk vermeld staat zoals het op dat moment bekend is in het systeem. Als de supermarkt 5 minuten later de prijs van een pak melk verhoogt in het systeem, zal vanaf dat moment ook de prijs van een pak melk op een nieuw bonnetje veranderen.

In het systeem OrtaX worden niet alleen de woningkenmerken en alle beschikbare verkoopdata ingevoerd, maar ook eventuele aanpassingen van de modelwaarde door de taxateur. Het bonnetje is een afdruk van gegevens, die van belang zijn voor de controle van de WOZ waarde in relatie met de WOZ waarden van andere woningen, verkocht en/of onverkocht. Ook volgens de gemeente is het een hulpmiddel om de juistheid van de WOZ waarde te controleren.

Hoe de overheid zou moeten werken maar helaas niet doet, maakte ik mee bij supermarkt Emté

- 1 – Supermarkt Emté had een aanbieding voor Unox soep in zak, alle soorten, stazak 570 ml. De prijs was 1 euro per zak en ik heb een paar zakken uitgezocht.
- 2 – Ik zag, dat bij de kassa 2,25 euro werd aangeslagen.
- 3 – Ik heb toen gevraagd, of deze prijs niet 1 euro moest zijn gezien de aanbieding.
- 4 – De caissière heeft de folder met de aanbieding nagekeken en heeft geconcludeerd, dat de prijs inderdaad 1 euro moest zijn. De caissière heeft daarna voor mij de zaak gecorrigeerd.
- 5 - De caissière heeft mij bedankt, dat ik deze fout heb doorgegeven, zodat deze fout in het systeem eruit gehaald kon worden.
- 6 – 2 dagen later heb ik weer Unox soep gekocht. De fout was hersteld. De correcte prijs staat heel duidelijk op de bon.

Algemeen gesteld komt het in de kern hierop neer:

- 1 – De benodigde informatie is heel duidelijk, zowel voor burger als voor uitvoerder.
- 2 – De burger krijgt een duidelijke specificatie, de burger kan alles zelf narekenen.
- 3 – De burger meent een fout te zien en vraagt de uitvoerder na te gaan of hier sprake is van een fout, die hersteld moet worden.
- 4 – De uitvoerder controleert, ziet de fout en herstelt de fout voor deze burger en volgende burgers.
- 5 – De uitvoerder bedankt deze burger, omdat hij de fout heeft gemeld en het systeem kan worden gecorrigeerd, zodat burgers in de toekomst geen last meer van hebben van deze fout.
- 6 – Bij de volgende ronde is de fout hersteld.

Wat dus kon in deze supermarkt, wordt geweigerd door deze overheid.

Zo maakt de overheid de problemen alleen maar groter.

2.1.7 Voor een afwijking van de modelwaarde uit OrtaX zijn geen richtlijnen vastgesteld.

De modelwaarde is de waarde die rechtstreeks uit OrtaX komt. Dit is in principe de WOZ waarde. Er kunnen echter situaties zijn dat de modelwaarde niet de WOZ waarde is. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat een rechter een waarde vaststelt, die afwijkt van de modelwaarde. Of denk aan een unieke woning, die met geen enkele recent verkochte woning vergelijkbaar is.

De modelwaarde uit OrtaX kan handmatig worden aangepast. Of er sprake is van een modelwaarde of een handmatig aangepaste waarde is te zien op het volledige waardevergelijkingsrapport. Als de individuele overrule gelijk is aan 1,000 dan is het woningdeel niet handmatig aangepast. Bij handmatige aanpassing van het woningdeel zal de individuele overrule ongelijk zijn aan 1,000.

Er zijn in de gemeente 's-Hertogenbosch geen vaste procedures die gevolgd moeten worden om te beslissen of de WOZ waarde handmatig moet worden aangepast en hoe in dat geval de WOZ waarde precies moet worden aangepast. Er zijn geen vaste procedures die gevolgd moeten worden voor het aanpassen van een individuele overrule. De heffingsambtenaar van de gemeente 's-Hertogenbosch:

“Wanneer de modelwaarde daarvan afwijkt, moet deze handmatig aangepast worden door de betreffende gemeentelijke taxateur. Hiertoe zijn geen richtlijnen vastgesteld.”

De afwijking kan het gevolg zijn van een verkeerde inputwaarde, maar kan ook het gevolg zijn van de transactieruis. Een taxateur behoort dat uit te zoeken en hoort niet zonder richtlijnen een handmatige aanpassing aan te brengen.

Het is duidelijk dat dit een uiterst onwenselijke situatie is voor een burger. Bovendien ontbreekt elke informatie op het taxatieverslag of bij een vermelde woning is afgeweken van de modelwaarde en zo ja de reden waarom. Dat zou daar wel moeten staan op grond van de minimum eisen, die aan het taxatieverslag worden gesteld (artikel 6 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ luidt:

"De instructie bevat richtlijnen voor de onderbouwing van de taxatie ten behoeve van belanghebbenden in de vorm van een model-taxatieverslag. Het taxatieverslag bevat ten minste de objectaanduiding, de waarderelevante objectgegevens, de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van de relevante marktgegevens en de getaxeerde waarde".

Ook deze kwestie is onderwerp van gesprek geweest bij de Waarderingskamer, die dat ook vindt, maar verder passief blijft.

De Waarderingskamer zegt dat gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden verklaard moeten kunnen worden door verschillen in objectkenmerken. Daar zorgt het model OrtaX voor. Maar een handmatige aanpassing, zonder dat er richtlijnen zijn vastgesteld voor aanpassing van de modelwaarde, verstoort dat.

Dit is weer een voorbeeld dat de overheid iets beweert, maar iets anders doet.
Dit land lijkt alleen een rechtsstaat.

2.1.8 Het waardevergelijkingsrapport kan gebruikt worden voor onderbouwing bij de rechter.

Op de website van Ortec Finance staat:

“Ondertussen is er echter door de Rechtbank Zutphen (11 juli 2012) specifiek voor OrtaX klanten een uitspraak gedaan over wat nu verstaan moet worden onder de bovenwettelijke informatieplicht. Bij de Rechtbank Zutphen diende een zaak van de gemeente Apeldoorn. In deze zaak wordt verwezen naar het rapport van de Ombudsman. In deze uitspraak geeft de Rechtbank aan dat het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX voldoende is om te voldoen aan de verplichting tot gegevensverstrekking in dit kader.”

2.2 De tweede berekeningsmethode, de taxatiematrix.

Deze tweede berekeningsmethode wordt vaak door rechters gebruikt om de uitkomst van de eerste berekeningsmethode, de WOZ waarde, te controleren, zie 2.4.

Voor een voorbeeld zie ECLI:NL:GHSHE:2019:4052. Daar staat de volgende taxatiematrix:

Matrix vergelijkbare objecten

Adres	Inhoud hoofdgebouw	Waarde per kubieke meter	Totale inhoud/opperv./ aantal bijgebouwen	Totale waarde bijgebouwen	Perceels-grootte	Waarde per vierkante meter	WOZ-waarde per 1-1-2015	Verkoopprijs (geïndexeerd)	Verkoopdatum
[a-straat]	519 m ³	€ 308,-	170 m ³ / 2	€ 56.540,-	495 m ²	€ 523,-*	€ 475.000,-	€ 490.000,- (€ 485.000,-)	16-05-2017
[b-straat]	465 m ³	€ 489,-	197 m ³ / 1	€ 99.333,-	494 m ²	€ 524,-*	€ 585.000,-	€ 585.000,- (€ 585.000,-)	03-11-2015
[c-straat]	512 m ³	€ 400,-	156 m ³ /1	€ 55.110,-	558 m ²	€ 476,-**	€ 545.000,-	€ 525.000,- (€ 525.000,-)	01-07-2016
[d-straat]	654 m ³	€ 336,-	70 m ³ /15 m ²	€ 25.150,-	1.070 m ²	€ 306,-	€ 601.000,-	€ 572.500,- (€ 572.500,-)	05-01-2016
[e-straat]	500 m ³	€ 331,-	45 m ³ /2	€ 19.275,-	625 m ²	€ 457,-**	€ 448.000,-	€ 470.000,- (€ 470.000,-)	03-05-2016
[f-straat]	534 m ³	€ 609,-	60 m ³	€ 17.700,-	435 m ²	€ 452,-***	€ 571.000,-	€ 545.000,- (€ 539.000,-)	28-07-2014

Bij het opstellen van deze matrix is uitgegaan van de transactiecijfers en de toestand ten tijde van transactie van de vergelijkingsobjecten. Er is, indien nodig, rekening gehouden met het waardeverschil tussen transactiedatum en waardepeildatum met als bron de marktanalyse van de Gemeente Vught.

*In verband met de fraaie ligging van deze woning is een correctie van + 10 % op de grondprijs toegepast. Uit de marktanalyse van de gemeente Vught blijkt dat dit een redelijke correctie is.

**In verband met de iets meer dan gemiddelde ligging van deze woning is een correctie van + 5 % op de grondprijs toegepast. Uit de marktanalyse van de gemeente Vught blijkt dat dit een redelijke correctie is.

***In verband met de fors minder fraaie ligging van deze referentie is een correctie van -10 % op de grondprijs toegepast. Uit de marktanalyse van de gemeente Vught blijkt dat dit een redelijke correctie is.

De bedoeling is om per vergelijkbaar object de waarde per m³ inhoud hoofdgebouw te berekenen. (In 2019 ging het om de inhoud, nu wordt oppervlakte gebruikt). Waarde grond en bijgebouwen zijn bekend. Hoe deze waarden zijn berekend is de grote vraag, informatie ontbreekt.

Waarde inhoud hoofdgebouw = verkoopprijs (geïndexeerd) – waarde bijgebouwen – waarde grond

Waarde per m³ hoofdgebouw = waarde inhoud hoofdgebouw / inhoud hoofdgebouw

De waarde per m³ inhoud hoofdgebouw van de woning is dan het gemiddelde van de waarde per m³ inhoud hoofdgebouw van de vergelijkbare woningen (referentie woningen). Waarna de waarde van die woning berekend wordt met de bekende waarde grond en waarde bijgebouwen.

De waarde, die uit de taxatiematrix komt, kan sterk variëren door heel veel factoren. Denk bijvoorbeeld aan andere waarden voor de grond, bijgebouwen, indexering, meer/minder referentie woningen, andere selectie referentie woningen, inhoudstafel, andere correcties op de grondprijs enz... Dit wordt nog verergerd met een afwijzing van wiskundige hulpmiddelen zonder enige harde alternatieve kwaliteitseisen te stellen aan een taxatiematrix. Zo is een waardering op slechts 3 referentiepanelen onvoldoende, vaste selectiecriteria voor referentiepanelen zijn er niet. Informatie over de nauwkeurigheid ontbreekt. Op het taxatieverslag staat dat een getaxeerde woning in feite vergeleken kan worden met alle andere woningen in de gemeente. Dit geldt wel voor OrtaX, maar niet voor de taxatiematrix. De waarde uit de taxatiematrix is dus totaal onbetrouwbaar in tegenstelling tot de modelwaarde uit OrtaX. De waarde kan ook zelfs ergens naar toegerekend worden (Zie 2.5.2). Men kan dus eigenlijk beter spreken van een bedrieglijke taxatiematrix. Officieel behoort de marktanalyse altijd gecontroleerd te worden, in werkelijkheid wordt vaak alleen maar aangenomen dat dit is gebeurd.

Deze werkwijze is totaal in strijd met de wiskunde/statistiek om heel veel redenen. Wat een leerling bij wiskunde wordt afgeleerd, past de overheid hier juist toe.

2.3 Er zijn uiterst fundamentele verschillen tussen de beide berekeningsmethoden.

→Het is heel belangrijk om te beseffen dat het hier gaat om twee totaal verschillende manieren om de WOZ waarde te berekenen. ←

Beide verschillende manieren van taxeren leveren verschillende waarden op. Welke waarde is de waarde zoals bedoeld in de Wet WOZ? Welke manier van taxeren moet dan worden gebruikt? De rechterlijke macht loopt met een grote boog om deze fundamentele vraag heen.

2.3.1 Er zijn substantiële verschillen. Op grond van/in strijd met de statistiek. Wel/niet alle verkochte woningen. Selectie verkochte woningen varieert ook per taxateur en rechter.

De eerste berekeningsmethode, OrtaX, is een modelmatige aanpak gebaseerd op statistische grondslag. OrtaX gebruikt een degelijke wetenschappelijk ontwikkelde wiskundige formule. Deze modelmatige aanpak is gebaseerd op alle verkochte woningen. De selectie staat 100% vast.

De tweede berekeningsmethode is de klassieke niet wiskundig/statistische taxatie gebaseerd op een beperkt aantal verkochte woningen (meestal 3), de “meest vergelijkbare” woningen. Deze verkochte woningen worden handmatig geselecteerd door de taxateur die deze methode gebruikt. Deze berekeningsmethode is in strijd met de wiskunde/statistiek en is een bron van “discussie” of ergerodeloze geschillen bij rechtszaken omdat overheid en rechters geen vaste criteria willen vaststellen. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHSHE:2019:4052, welke woningen moeten meegenomen worden? Zie het verschil in opvatting tussen het hof en de rechtbank.

Uit een van mijn eigen rechtszaken haal ik het volgende voorbeeld van de selectie van woningen.
Taxatieverslag(bepaling WOZ waarde): woning<a>, woning, woning <c>
Wijziging WOZ waarde (bezwaarfase): woning, woning<d>, woning <e>
Waarde op taxatiematrix (beroepsfase): woning, woning<c>, woning <e>

Volgens vaste jurisprudentie mag de heffingsambtenaar in iedere fase van het geding met andere vergelijkingsobjecten komen. Hierbij worden geen vaste criteria gebruikt. De rechterlijke macht staat toe, dat een heffingsambtenaar mag handelen in strijd met de eis van uniformiteit van de Wet WOZ.

2.3.2 Nog een substantieel verschil: modelmatig, systematisch/handmatig, niet systematisch. Wel/niet toezicht Waarderingskamer

Bij de oorspronkelijke waardebepaling door OrtaX wordt een vergelijking gemaakt met alle woningen die recent zijn verkocht. Dit is een systematische vergelijking, omdat OrtaX een groot aantal woningen tegelijk vergelijkt en taxeert. Om dit taxatie model te maken en te gebruiken moet de gemeente verkoopprijzen analyseren én de kenmerken van woningen bijhouden.

De Waarderingskamer voert controles uit.

In de beroepsfase wordt de WOZ waarde, met uitzondering van de grondstaffel, niet meer met het waardeingsmodel getaxeerd maar handmatig.

De heffingsambtenaar stelt dat dan logischerwijze niet meer alle woningen met een gerealiseerd verkoopcijfer rondom de waardepeildatum ingebracht kunnen worden als referentiepand en stelt dat het vaste jurisprudentie is dat voor de tweede berekeningsmethode een waardering op slechts drie referentiepanden voldoende is.

In de beroepsfase is er geen enkel toezicht van de Waarderingskamer. Het is mij niet gebleken, dat de Waarderingskamer de in haar ogen foute vonnissen onder de aandacht brengt van de politiek.

2.3.3 De heffingsambtenaar heeft liever de tweede berekeningsmethode dan de eerste.

De heffingsambtenaar van de gemeente 's-Hertogenbosch stelt de WOZ waarde vast via de eerste berekeningsmethode (OrtaX), zie informatie van o.a. taxatieverslag. Desondanks heeft hij (in beroep) een duidelijke voorkeur voor de tweede berekeningsmethode (taxatiematrix).

De heffingsambtenaar schrijft (1):

“Het feit dat er in beroep door een onafhankelijke taxateur op een andere wijze wordt getaxeerd, is naar mijn mening overigens van toegevoegde waarde. Indien er nogmaals zou worden getaxeerd op basis van het applicatiesysteem Ortax in de beroepsfase zou dit slechts een herhaling van zetten opleveren. Het voordeel van het handmatig opgestelde taxatierapport is naar mijn mening het volgende:

- Er wordt gemotiveerd weergegeven waarom juist de betreffende drie gehanteerde referentiepanden zijn geselecteerd in beroep (met beeldmateriaal).*
- Er wordt vervolgens inzichtelijk gemaakt hoe er met de onderlinge verschillen rekening is gehouden.*
- De verkoopanalyse is - in tegenstelling tot het applicatiesysteem Ortax – compleet herleidbaar en inzichtelijk.*

De heffingsambtenaar schrijft (2):

“Waarom een taxatie van de WOZ-waarde op basis van alle rondom de waardepeildatum marktconforme objecten beter is dan een taxatie op basis van de zogenoemde drie best vergelijkbare objecten begrijp ik niet. Immers, hoe beter vergelijkbaar, hoe meer aannames je kunt elimineren uit de verkoopanalyse van de verkochte objecten.”

De heffingsambtenaar schrijft (3):

“De oorspronkelijke waardebepaling alsmede de daarop volgende bezwaar- en beroepsfase wordt - ... - gezien als trechtermodel. Naarmate het proces vordert, wordt de uitkomst (en dus ook de selectie van de zogenoemde groep van de "drie best vergelijkbare objecten") nauwkeuriger. Het bepalen van de oorspronkelijke WOZ-waarde en het behandelen van een bezwaarschrift kan niet zo punctueel en uitvoerig (op detailniveau) worden gedaan als het behandelen van een beroepschrift. De behandeling van een beroepschrift kost namelijk enkele honderden euro's. Zou de gemeente iedere WOZ-waarde van elk WOZ-object moeten onderbouwen op de manier waarop dit in de beroepsfase gebeurt, dan zouden de uitvoeringskosten van de Wet WOZ onacceptabel hoog worden.”

De heffingsambtenaar schrijft (4):

“Deze secundaire objectkenmerken worden gezien in onderlinge relatie tot elkaar. Omdat het hier gaat om slechts een groep van vier objecten, kan dit in de beroepsfase meer gedetailleerd/concreet gebeuren. Dit betreft dan ook een verfijning ten opzichte van de waarderings-applicatie van Ortax. Hier worden de secundaire factoren beoordeeld in een groep van circa 70.000 woningen”.

2.3.4 De consequenties van dit standpunt worden niet beseft.

Bovenstaande laat zien, dat de heffingsambtenaar wel OrtaX gebruikt, maar gewoon niet beseft hoe taxaties van OrtaX tot stand komen. OrtaX, is een modelmatige aanpak gebaseerd op statistische grondslag. Als kennis van de statistiek ontbreekt, begint de ellende. Dit wordt verergerd doordat ook de rechterlijke macht die kennis niet heeft en niet wil hebben. Zonder statistiek wordt de waarde niet vanzelf nauwkeuriger.

Dit standpunt van de overheid heeft als consequentie dat burgers niet gelijk worden behandeld. Pas als de burger naar de rechter gaat, wordt de uitkomst volgens dit standpunt nauwkeuriger. Dit is ongelijke behandeling en in strijd met artikel 1 van de grondwet, maar dit handelen in strijd met de wet wordt bevorderd door de rechterlijke macht.

Verder laat dit zien dat zelfs zonder een NCNP bureau alleen al hierdoor de kosten omhoog gaan. Terwijl die tweede berekeningsmethode volgens de overheid niet nodig is in de bezwaarfase. En er is een heel goed controlemiddel voor de juistheid van WOZ waarden: het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX. Dit rapport kan in 5 minuten uitgeprint worden. Dat zijn niet “enkele honderden euro's”.

2.4 De methode van controle van de WOZ waarde door het “aannemelijk maken” en de bezwaren daartegen.

Rechters gebruiken de toetsingmethode van het aannemelijk maken dat de waarde niet te hoog is. Dat deze methode hier moet worden uitgelegd zonder verwijzing naar een overheidssite, geeft al aan wat voor schimmige methode dit is.

Gemeente en rechters stellen gesteund door jurisprudentie, dat de heffingsambtenaar aannemelijk moet maken, dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld. Dit gebeurt door de waarde, die berekend is via de eerste berekeningsmethode (OrtaX) bij de rechter nog een keer te berekenen via de tweede berekeningsmethode (taxatiematrix). Indien dan deze tweede waardeberekening (taxatiematrix) niet lager uitkomt dan de eerste waardeberekening (de vastgestelde WOZ waarde via de formule van de gemeente) is volgens deze methode aannemelijk gemaakt, dat de WOZ waarde niet te hoog was. En dus juist is.

Deze methode van het aannemelijk maken is ontstaan omdat men door grote statistische onkunde niet in staat was om te beoordelen of de WOZ waarde juist was. Als de WOZ waarde niet hoger was dan de waarde, die men kon berekenen door een berekening die men kon begrijpen (een inzichtelijke taxatiematrix in tegenstelling tot een onbegrijpelijke statistische formule) dan was het wel goed.

De rechter hecht meer waarde aan de waarde van een taxatiematrix dan de waarde uit OrtaX. Namelijk de waarde van de taxatiematrix dient in dit toetsingsmechanisme als controle van de vastgestelde WOZ waarde uit OrtaX. Waarom zorgt de overheid er dan niet voor dat de WOZ waarde altijd wordt vastgesteld via een taxatiematrix als zij meent dat de waarde van een taxatiematrix beter is dan de waarde uit OrtaX? Dit laat zien wat een schijnwereld dit land is.

Er zijn heel erg veel bezwaren tegen de toetsingmethode van het aannemelijk maken dat de vastgestelde WOZ waarde niet te hoog is. Terwijl er al een goed werkend alternatief is, controle op basis van het volledige waardevergelijkingsrapport. Als men zou willen.

2.4.1 De overheid geeft tegelijk twee verschillende waarden af met verschillende deelwaarden. Dit is heel verwarrend en fout. De overheid spreekt niet met één mond.

Voor een gewone burger is het uiterst verwarrend om goed te begrijpen wat er gebeurt. Zeker in het geval dat de vastgestelde WOZ waarde niet gelijk is aan de waarde van de taxatiematrix, komt dit niet overeen met de verwachting van een gewone burger. Deze burger verwacht juist dat er één waarde is, dat de overheid met één mond spreekt. De realiteit is anders.

De taxateur die de taxatiematrix heeft gemaakt is “van de gemeente”. In vonnissen wordt de indruk gewekt dat de in de taxatiematrix gebruikte waarden ook gebruikt zijn door de gemeente bij de berekening van de vastgestelde WOZ waarde, terwijl dat niet het geval is. Zeker in een geschil tussen een machtige gemeente, dat wellicht vaker dezelfde bekende jurist stuurt, en een belanghebbende, die niet al die juridische ervaring heeft, behoort juist een rechter altijd te zorgen voor een correcte informatie naar de belanghebbende toe.

In elk vonnis zou een goede beschrijving moeten staan met de opmerking dat het gaat om twee verschillende schattingen, elk gebaseerd op zijn eigen verschillende invoer. De realiteit is anders.

Als de vastgestelde WOZ waarde gelijk is aan de waarde van de taxatiematrix, behoort de rechter zeker te zorgen voor die beschrijving. De realiteit is anders.

2.4.2 Het is onbegrijpelijk waarom de overheid een extra berekening (taxatiematrix) wil.

Waarom houdt de gemeente zo hardnekkig vast aan die dure extra berekening bij de rechter? Klaarblijkelijk vertrouwt de gemeente haar eigen berekeningen niet.

Dat is raar. De heffingsambtenaar wijst erop dat de gemeente 's-Hertogenbosch voldoet aan de kwaliteitseisen van de toezichthouder, de Waarderingskamer. Immers indien volgens de heffingsambtenaar de gemeente 's-Hertogenbosch in een bepaald jaar niet had voldaan aan de kwaliteitseisen, dan had de gemeente 's-Hertogenbosch in dat belastingjaar geen WOZ beschikkingen mogen verzenden.

Ten tweede is de vastgestelde waarde ook al gecontroleerd in de bezwaarfase en zonodig aangepast. Die beslissing zou dan toch bij de rechter te verdedigen moeten zijn zonder taxatiematrix. In de bezwaarfase wordt er volgens de gemeente immers geen gebruik gemaakt van een taxatiematrix.

2.4.3 Waarom verdedigt de heffingsambtenaar bij de rechter een WOZ waarde die in zijn ogen op een slechtere manier is vastgesteld dan de in zijn ogen betere taxatiematrix?

De heffingsambtenaar verdedigt niet de volgens hem betere waarde van de taxatiematrix (zie 2.3.3), maar verdedigt wel de volgens hem via een slechtere methode vastgestelde WOZ waarde. De heffingsambtenaar wijst op de kennis en ervaring van een taxateur. Hij/zij is een expert. In 2017 hebben deze experts 3 verschillende waarden voor de woning van belanghebbende afgegeven. Maar wat is dan de WOZ waarde van de woning van belanghebbende? De waarde van de expert met de meeste jaren ervaring? Elke waarde is van een expert van de gemeente. De Wet WOZ staat niet toe dat de waarden van elke expert toegekend wordt. De heffingsambtenaar kiest voor de vastgestelde WOZ waarde. Is dit dan van de beste expert, van de expert met de meeste kennis en ervaring?

Echter de heffingsambtenaar verdedigt juist de WOZ waarde door te stellen, dat die waarde niet te hoog is vastgesteld, omdat de waarde van de taxatiematrix hoger is. Dit is niet logisch. Als de heffingsambtenaar de waarde uit de taxatiematrix beter vindt, dan had de heffingsambtenaar de WOZ waarde moeten vaststellen op de waarde uit de taxatiematrix en deze waarde moeten verdedigen bij de rechtbank.

2.4.4 De gemeente gebruikt een goed statistisch computermodel. De heffingsambtenaar wil echter taxeren op klassieke niet wiskundig/statistische grondslag. Dit botst.

De gemeente gebruikt een goed statistisch computermodel van OrtaX en kan daarmee voldoen aan de eis, dat de berekende modelwaarde een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum is. Zie “*Nauwkeurigheid van taxaties*” op het taxatieverslag van de gemeente.

Echter:

- De heffingsambtenaar gebruikt zelf echter nergens het woord schatting. Voor een statisticus is schatting en de nauwkeurigheid van een schatting belangrijk, niet voor degene die taxeren op statistische grondslag verwerpt.
- De heffingsambtenaar doet, net als zoveel rechters, uitspraken, die in strijd zijn met de statistiek, die gebruikt wordt door het computermodel van de eigen gemeente. Essentiële kennis ontbreekt bij de heffingsambtenaar en die rechters.
- De heffingsambtenaar verwerpt net als zoveel rechters het taxeren op statistische grondslag en steunt het klassieke niet wiskundig/statistische taxeren.
- De heffingsambtenaar zal daarom vaak het handmatig aanpassen van de modelwaarde door middel van de aanpassing van de individuele overrule ondersteunen, wat ingaat tegen de afspraak met de Waarderingskamer om zulke aanpassingen juist te beperken.

2.4.5 Door grote onkunde controleert noch de gemeente, noch de Waarderingskamer, noch de rechter of de Nationale ombudsman de kwaliteit van de gebruikte formule.

Niemand controleert de kwaliteit van de gebruikte formule. De gemeente mag elk computermodel gebruiken, goed of (bar) slecht. De Waarderingskamer keurt niets. De rechter controleert niet. Volgens de heffingsambtenaar mag ook een belanghebbende een eventuele slechte kwaliteit van het gebruikte model niet aan de orde stellen bij de rechter, omdat volgens de heffingsambtenaar het statistische computermodel niet tot de zaakstukken behoort. Zie ECLI:NL:GHDHA:2020:1224. De gemeente gebruikt een degelijk statistisch computermodel, OrtaX, waar ik op basis van statistische kennis juist volledig achter staat, in tegenstelling tot de heffingsambtenaar. Een dergelijk goed computermodel behoort dus wel degelijk tot de zaakstukken.

2.4.6 De overheid (Waarderingskamer, gemeente, rechters) gelooft in de WOZ paradox: meerdere waarden kunnen de WOZ waarde zijn. Dit geloof is in strijd met de wiskunde/statistiek en veroorzaakt weer extra problemen.

De WOZ-paradox zegt ook dat meerdere waarden mogelijk zijn. In rapport www.nationaleombudsman.nl/rapporten/2012/016 is de WOZ paradox opgenomen.

“De wijze waarop de WOZ-beschikking de waarde presenteert wekt de indruk dat de waarde met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Niets is minder waar. De essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Bij verkoop is de uiteindelijke prijs ook het resultaat van onderhandelingen, de prijs staat daarbij ook niet op voorhand vast. Dit maakt dat de uitkomst van de taxatie zich binnen een zekere bandbreedte van de werkelijkheid bevindt. Binnen deze bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn. In het voorgaande schuilt een contradictie. De WOZ-beschikking noemt immers één bedrag, terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. Deze tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte, wordt in het rapport aangeduid als de 'WOZ-paradox'.”

Centraal hierin staat, dat binnen een zekere bandbreedte zich verschillende bedragen bevinden, die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak (de WOZ waarde) kunnen zijn.

In de Wet WOZ staat dat de waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend. Indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

In de Wet WOZ staat **niet** dat meerdere waarden de WOZ waarde zijn. De overheid moet dus **één** enkele waarde vaststellen. Maar omdat de overheid **gelooft** dat meerdere waarden tegelijkertijd de WOZ waarde kunnen zijn, hoeft dit dus niet nauwkeurig te gebeuren. Immers elke waarde is goed, zolang het maar binnen een bandbreedte blijft.

Nog een paar opmerkingen:

- 1 – Volgens het woordenboek is een paradox een schijnbare tegenstelling.
Schijnbaar wil zeggen niet in werkelijkheid.
De WOZ-paradox is dus een tegenstelling, die er in werkelijkheid niet is.
- 2 – Het staat uiteraard iedereen vrij om hier geloof aan te hechten, maar nogmaals de Wet WOZ spreekt niet over een zekere bandbreedte, waarbinnen meerdere waarden mogelijk zijn.
De Wet WOZ spreekt alleen maar over de waarde.
- 3 – Deze paradox is in strijd met de wiskunde/statistiek.
www.internetconsultatie.nl/WOZ/reacties (reactie Struijs (WOZ-paradox))
- 4 – De bandbreedte is bij de WOZ-paradox nergens gedefinieerd. Dat gebeurt wel met wiskundige technieken voor schattingen met het betrouwbaarheidsinterval. Daar wordt ook de meest waarschijnlijke plek van de WOZ waarde binnen het betrouwbaarheidsinterval gedefinieerd.

2.4.7 Het meest fundamentele recht om zelf te kunnen berekenen en te controleren hoe de overheid de belastingheffing heeft berekend, wordt de belastingplichtige onthouden

Het lijkt alsof een belanghebbende zijn WOZ waarde kan uitrekenen, kijk maar naar die mooie inzichtelijke taxatiematrix. Dit laat weer zien in wat voor schijnwereld rechters en de overheid leven.

- 1 – Men krijgt alleen bij de rechter (en soms zelfs daar niet) een taxatiematrix.
- 2 – De waarde van een taxatiematrix is (doorgaans) niet de WOZ waarde en onderbouwt dus niet de WOZ waarde zoals wordt gesteld. Dat kan wel met een volledig waardevergelijkingsrapport uit OrtaX, dat mij wordt geweigerd in deze gemeente.
- 3 – De rechter stelt soms zelfs niet eens precies de waarde vast, die uit de taxatiematrix komt die hij gebruikt. Zoals in een zaak van mij
- 4 – De waarde uit een taxatiematrix is totaal onbetrouwbaar, zie 2.2.

In de gemeente 's-Hertogenbosch wordt de WOZ waarde in eerste instantie berekend met de formule van OrtaX en daarna soms handmatig aangepast door middel van een individuele overrule. Het meest logische zou zijn om de formule (inclusief een mogelijke handmatige aanpassing door middel van een individuele overrule) en de invoer (alle gebruikte objectieve en subjectieve woningkenmerken) bekend te maken. Dan kan elke belanghebbende zelf zien hoe de berekening is van de belasting (OZB, erfbelasting, enz.), die de belanghebbende moet betalen. Het meest fundamentele recht om zelf te kunnen berekenen hoe de overheid de belastingheffing heeft berekend, wordt de belastingplichtige onthouden.

Bij de motorrijtuigenbelasting kan een belastingbetaler wel de motorrijtuigenbelasting op internet berekenen, in tegenstelling tot de WOZ. Zie: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/auto-en-vervoer/content/hulpmiddel-motorrijtuigenbelasting-berekenen>.

Zelfs deze mogelijkheid wordt de belastingbetaler onthouden.

2.4.8 Er is sprake van 2 waardevaststellingen, maar dit feit wordt ontkend door rechters

Bij overgang van bezwaarfase naar beroepsfase verandert de onderbouwing, maar niet de bijbehorende waarde. De in het ene systeem berekende waarde werd eerst onderbouwd in dat systeem, zonder taxatiematrix. Na overgang naar een nieuwe fase wordt deze waardevaststelling enkel geacht onderbouwd te worden door een andere waardevaststelling die komt uit een ander systeem, een taxatiematrix.

Er is dus sprake van twee waardevaststellingen, maar dit feit wordt ontkend door rechters.

Zie ECLI:NL:GHAMS:2019:4018 in r.o. 4.2.7:

“Het taxatierapport is niet een tweede waardevaststelling (zoals belanghebbende stelt), maar een bewijsmiddel ter nadere onderbouwing van de bij de bestreden beschikking vastgestelde waarde.”

Doordat die tweede waardevaststelling als bewijsmiddel wordt gebruikt, wordt zelfs niet gerealiseerd, dat deze tweede berekening een tweede waardevaststelling oplevert. Enkel de absolute wil om deze tweede waardevaststelling te gebruiken als bewijsmiddel maakt dat zelfs dit simpele feit wordt ontkend.

2.5 De methode van controle van de WOZ waarde door het “aannemelijk maken” zoals toegepast door de rechterlijke macht.

2.5.1 WOZ waarden van vergelijkbare woningen worden berekend met totaal verschillende formules, Rechters handelen in strijd met de eis van uniformiteit van de Wet WOZ.

De beoordeling op deze manier door de rechter is ook in strijd met de vereiste uniformiteit van de Wet WOZ. Stel bijvoorbeeld, dat de rechter de taxatiematrix van de heffingsambtenaar afwijst en oordeelt dat de waarde die uit de taxatiematrix van de belanghebbende komt, aannemelijk maakt, dat de WOZ waarde wel te hoog is vastgesteld. Dan zal de rechter de waarde van de woning op deze waarde vaststellen. Het gevolg is, dat de waarde van de woning van deze belanghebbende dan berekend is via de taxatiematrix. En de woning van iemand anders in de straat, die heel erg lijkt op de woning van de belanghebbende maar die geen bezwaar heeft aangetekend en niet in beroep is gegaan via de formule van de gemeente is berekend. Dit is fundamenteel fout, dit is niet uniform. Mensen in gelijke omstandigheden worden door de overheid niet gelijk behandeld.

De rechter kan beslissen "*in goede justitie*". Ook die beslissing moet conform de wet zijn en voldoen aan de eis van uniformiteit. De praktijk is meestal anders. Ook dit is fundamenteel fout, omdat dan zelfs ook de formule, waarmee de waarde "*in goede justitie*" is uitgerekend, niet bekend is. Ook hier handelen rechters in strijd met de uniformiteit.

2.5.2 Rechters controleren niet wat zij zeggen te controleren.

Het gaat om de controle van de vastgestelde WOZ waarde door rechters.

- 1 – Men zegt men dit alleen. In werkelijkheid wordt niet de WOZ waarde maar de waarde uit de taxatiematrix gecontroleerd, waardoor fouten in de WOZ waarde niet opgemerkt worden zolang de WOZ waarde maar lager is dan de waarde uit de taxatiematrix.
Voor een voorbeeld zie ECLI:NL:RBGEL:2019:211.
- 2 – Elke WOZ waarde wordt goedgekeurd zolang de WOZ waarde maar lager is dan de waarde uit de taxatiematrix.
- 3 – De rechter hoeft de waarde uit een taxatiematrix niet altijd precies te weten. Het is voor de rechter al voldoende als hij voelt, dat die waarde hoger is dan de WOZ waarde. Nauwkeurig zijn is niet belangrijk, ergens naar toerekenen mag. Zie ECLI:NL:RBROT:2019:9620 (r.o. 5).
- 4 – Door deze methode van controle gaan rechters zelfs denken dat zij werkelijk de WOZ waarde controleren. En dan halen zij dingen door elkaar. In een vonnis van mij staat bij een onderdeel WOZ waarde terwijl de waarde uit de taxatiematrix bedoeld wordt. Hoe is dit te volgen voor een ander?

2.5.3 Rechters beoordelen ten onrechte alleen de taxatiematrix en niet de WOZ waarde.

Rechters kijken bij deze methode alleen maar naar de inzichtelijkheid van een alleen op hun verzoek gemaakte taxatiematrix en is niet geïnteresseerd in de inzichtelijkheid van de door de gemeente vastgestelde WOZ waarde. Het gaat er immers alleen maar om of de gemeente met de ingediende taxatiematrix aannemelijk heeft gemaakt dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld. Dit is in strijd met het volgende:

Eén van de doelstellingen bij de wet WOZ is volgens de MvT:

“om de waardebeoordeling van onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen voor de burger doorzichtiger en voor controle vatbaar te maken.”

Zie Tweede Kamer der Staten-Generaal, Vergaderjaar 1992-1993, dossier 22885, “Algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken (Wet waardering onroerende zaken)”, nr. 3 Memorie van Toelichting, bladzijde 28.

2.5.4 Zelfs voor rechters is het toetsingsstelsel soms onuitvoerbaar, het stelsel faalt.

Het toetsen met behulp van de taxatiematrix levert ook voor rechters problemen op, denk aan al die vonnissen “in goede justitie”, waar de rechter er niet meer uitkwam en zomaar wat beslist.

Het blijkt dat een WOZ waardebeoordeling voor rechters veel te complex is, zelfs als rechters zich beperken tot het beoordelen van een taxatiematrix en de berekening van de WOZ bij beschikking totaal buiten beschouwing laten.

ECLI:NL:GHSHE:2021:1601 geeft een heldere illustratie van problemen, die het toetsen met behulp van een taxatiematrix veroorzaken, zie inhoudsindicatie. Het volgende valt op:

- 1 – Volgens deze rechtbank heeft de heffingsambtenaar de waarde niet te hoog vastgesteld.
De rechtbank heeft de door belanghebbende verdedigde waarde niet beoordeeld.
- 2 – Dit hof heeft de door belanghebbende verdedigde waarde wel beoordeeld.
Beide partijen hebben de door hen verdedigde waarde aannemelijk gemaakt.
- 3 – Het hof vindt beide waarden goed, maar kan niet kiezen doordat uniforme normen ontbreken.
Het gaat niet om een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de waarde. Het woord schatting ontbreekt zelfs in dit vonnis, laat staan “zo nauwkeurig mogelijke schatting” zoals op het taxatieverslag staat.
Het hof bepaalt de waarde “in goede justitie” op € 250.000. Hoe is dit berekend? De vastgestelde waarde is zelfs hoger dan € 246.500, de gemiddelde waarde van € 273.000 van de heffingsambtenaar en € 220.000 van belanghebbende.
- 4 – Deze zaak is weer een voorbeeld dat recht in dit land een kwestie van geluk of pech is.
Uniformiteit ontbreekt. Bij een ander hof zou ongetwijfeld een andere waarde uit zijn gekomen.
Waarom zijn niet gewoon alle aangedragen woningen meegenomen?
- 5 – Waarom stelt het hof “in goede justitie” überhaupt een waarde vast, dat hoger is dan € 220.000?
Het bedrag, waarvan het hof op basis van het taxatierapport van belanghebbende zegt, dat hij daarmee aannemelijk heeft gemaakt, dat de waarde niet hoger is dan € 220.000?
Het hof doet daarmee geen recht aan belanghebbende.

Gelukkig is er ECLI:NL:GHARL:2018:3141.

Daar staat, dat belanghebbende gebruik had kunnen maken van een gespecialiseerd bureau, dat op no-cure-no-pay-basis WOZ-zaken behandelt. Het toetsen met behulp van de taxatiematrix is zo moeilijk, dat zelfs de rechter blijkbaar zich gedwongen voelt om dit soort adviezen te geven.

Deze zaak laat het falen van het aannemelijk maken duidelijk zien. Beide partijen maken de waarde aannemelijk. Wat moet je dan kiezen? Dat probleem is er niet met het volledige waardevergelijkingsrapport uit OrtaX. Welke woningen daarop staan, maakt niet uit voor de waarde van mijn woning.

2.5.5 Voorbeelden van de problemen die rechters veroorzaken.

Voor een meer uitgebreide beschrijving zie bijlage 1. Ondeskundige en ongeïnteresseerde rechters willen alleen een taxatiematrix zien. Een rechter, die geen basiskennis van de statistiek heeft verwacht beslist een taxatiematrix. Een inzichtelijke taxatiematrix die deze rechter kent. Een onderbouwing van een belanghebbende gebaseerd op de statistiek wordt dan meteen zonder inhoudelijke beoordeling van tafel geveegd met uitspraken die in strijd zijn met de statistiek. Zoals te zien in ECLI:NL:GHDHA:2018:592 en ECLI:NL:GHAMS:2019:88. Dit benadrukt nogmaals, dat specifieke wiskundige/statistische kennis absoluut noodzakelijk is om een WOZ geschil door het gerecht eerlijk te kunnen beslechten. Zie ook ECLI:NL:RBNHO:2020:6529.

– De procedure van het uitkiezen van de 3 meest vergelijkbare referentie woningen ligt absoluut niet vast en is dan ook geen objectief proces en kost nodeloos veel geld en tijd, zoals het handmatig en discutabel uitzoeken van de referentie woningen.

– De Procespositie van partijen is niet gelijkwaardig omdat de heffingsambtenaar kan kiezen uit alle beschikbare referentie woningen en deze informatie weigert te geven, zodat belanghebbende niet kan kiezen uit dezelfde verzameling referentiewoningen.

– De heffingsambtenaar kan zelf bepalen hoeveel referentie woningen hij wil gebruiken. Dit aantal wordt niet getoetst door de rechter, maar is wel erg subjectief. De waarde van een taxatiematrix is dan variabel en ook hierom onbetrouwbaar. Naast de keuze van de referentie woningen varieert ook het aantal referentie woningen. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBMNE:2019:3556 en ECLI:NL:GHSHE:2020:641

– In de praktijk werkt de methode van het aannemelijk maken vreemd en onnavolgbaar. Het is veel ad hoc werk, dat niet nodig zou zijn, wanneer deze methode niet gebruikt zou worden en is in strijd met de vereiste uniformiteit van de Wet WOZ. Zoals bijvoorbeeld te zien is in ECLI:NL:GHSHE:2020:1126 (r.o. 4.1 en 4.2), ECLI:NL:GHSHE:2020:1279, ECLI:NL:GHSHE:2020:1146 (r.o. 4.6), ECLI:NL:RBNHO:2020:6529 (inhoudsindicatie en r.o. 10), ECLI:NL:GHDHA:2020:921 (r.o. 11, 13 en 17) en ECLI:NL:GHDHA:2020:446.

– Deze toetsing van het aannemelijk maken wordt alleen maar uitgevoerd voor belanghebbenden, die in beroep zijn gegaan. Dit is principieel fout. Volgens de heffingsambtenaar is dit een goede toets om aannemelijk te maken, dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld. Dan hoort elke belanghebbende dit te krijgen. Of moet elke belanghebbende dit laten toetsen met hulp van een no-cure-no-pay bureau? Het antwoord wordt gegeven in ECLI:NL:GHARL:2018:3141.

– In de praktijk wordt de eis van het aannemelijk maken nog verder uitgehold en wordt de sterkere partij door de rechters nog sterker en de zwakkere partij nog zwakker. Netjes rekenen is dan ook niet meer nodig. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHARL:2020:4812 (r.o. 4.17), ECLI:NL:GHAMS:2020:1293 (r.o.3.2), ECLI:NL:RBMNE:2019:3556 (r.o. 8), ECLI:NL:GHAMS:2019:4562 (r.o.5.3), ECLI:NL:GHARL:2019:9443 (r.o. 4.6) en ECLI:NL:RBROT:2019:9620 (r.o. 5)

- Er is geen uniform toetsingskader waarmee rechters de taxatiematrix van de gemeente beoordelen. Een voorbeeld is de vraag of woningonderdelen zoals zonnepanelen van belang zijn voor de WOZ waarde. Zie bijlage 2. Dit is weer een voorbeeld, dat recht in dit land een kwestie van geluk of pech is. Zie ECLI:NL:GHARL:2018:3558 (r.o. 4.5) en ECLI:NL:GHSHE:2020:1705 (r.o. 4.7)
- Het toetsingsmechanisme van het aannemelijk maken bevordert onnauwkeurig werken. Nauwkeurig werken is niet nodig, het gaat alleen maar om het aannemelijk maken. Fouten in de WOZ waarde blijven daardoor onopgemerkt.
- Tot slot een voorbeeld waar het op verschillende punten mis gaat, ECLI:NL:GHDHA:2020:1224.

2.6 Er lijkt maar één taxateur te zijn, de taxateur van de gemeente. **Maar in werkelijkheid is er niet altijd sprake van één enkele taxateur.**

De WOZ waarde wordt vastgesteld door de gemeente bij beschikking en in de bezwaarfase gecontroleerd door de gemeente. Wanneer de WOZ waarde definitief wordt omdat er geen beroep wordt aangetekend, kan men spreken van de taxateur van de gemeente. Namelijk de taxateur, die de WOZ waarde heeft vastgesteld.

Wanneer in de gemeente 's-Hertogenbosch de waarde van de woning echter bij de rechter ook nog door een andere taxateur is berekend met behulp van een taxatiematrix is er sprake van twee verschillende berekeningen door twee verschillende taxateurs van de gemeente. Dan kan men dus niet spreken van de taxateur van de gemeente, maar moet men aangeven welke taxateur men bedoeld.

Om het onderscheid tussen beide taxateurs duidelijk naar voren te brengen, wordt in dit document onderscheid gemaakt tussen:

- 1 – **De taxateur (WOZ waarde) van de gemeente.** Dit is de taxateur die de WOZ waarde heeft bepaald in OrtaX.
- 2 – **De taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.** Dit is de taxateur die in opdracht van de gemeente de waarde heeft bepaald met behulp van een taxatiematrix.

Voor alle duidelijkheid:

- 1 – Volgens de gemeente 's-Hertogenbosch berekenen beide taxateurs de waarde van mijn woning conform de Wet WOZ.
Ik bestrijd, dat de bepaling van de taxateur (taxatiematrix) volgens de wet WOZ is.
- 2 – Het gaat om twee verschillende waardevaststellingen. Het verschil is, dat de waardevaststelling van de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente de officieel vastgestelde WOZ waarde bij beschikking is. De waardevaststelling van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente is echter niet de officieel vastgestelde WOZ waarde bij beschikking.
Maar in beroep stelt de heffingsambtenaar zich wel achter deze waardebepaling.
- 3 – Deze twee taxateurs van de gemeente gebruiken andere gegevens (kengetallen, verkochte woningen en zelfs andere woningkenmerken) om hun waarde te berekenen.
Bijvoorbeeld de waarde van een dakkapel is verschillend bij beide taxateurs van de gemeente of de KOUDV-L factoren.
- 4 – Deze twee taxateurs van de gemeente gebruiken een ander taxatiemodel.

2.7 Gemeente en rechters verwerpen in beroep de gegevens van de taxateur (WOZ waarde) en steunen de gegevens van de taxateur (taxatiematrix).

2.7.1 De gemeente verwerpt in beroep de gegevens van de eigen taxateur (WOZ waarde).

De door mij ingediende taxatiematrix bevatte voor 2017 dezelfde 3 referentiewoningen als de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente en was zoveel mogelijk gebaseerd op de gegevens van de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente.

De taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente is, behalve de grondstaffel, gebaseerd op de eigen gegevens van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.

Tijdens de zitting verwierp de heffingsambtenaar de onderbouwing van de taxatiematrix van mij en daarmee dus ook de onderbouwing van de taxatie van de WOZ waarde door de eigen taxateur (WOZ waarde) van de gemeente. Daar staat over de taxatiematrix van belanghebbende:

“In zijn handmatige taxatie houdt hij echter geen rekening met het feit dat de secundaire objectkenmerken in beroep op detailniveau in kaart zijn gebracht middels de in pandige opname en de verkoopbrochures en inlichtingenformulieren van de referentiepanden. De afwaardering van de door belanghebbende geanalyseerde kubieke meterprijs van het referentiepand <A> met 40% is het gevolg van het feit dat belanghebbende er ten onrechte van uit gaat er onderlinge verschillen bestaan in kwaliteit, onderhoud en voorzieningen. Hetzelfde geldt voor de door belanghebbende toegepaste onjuiste weging en de daarbij behorende onjuiste negatieve totaalcorrectie van 40% terzake van het referentiepand .”

Ik volgde echter precies de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente. Tijdens de zitting nam de gemeente op deze manier dus afstand van de taxatie door de eigen taxateur (WOZ waarde).

Het is duidelijk dat volgens de heffingsambtenaar het verschil in de taxatie van beide taxateurs van de gemeente vooral komt door een verschillend oordeel over de secundaire kenmerken van referentiewoningen.

Ook de rechter heeft de taxatie gebaseerd op de gegevens van de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente verworpen en steunt de taxatie gebaseerd op de gegevens van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. De reden was dat volgens deze rechter mijn taxatiematrix niet “inzichtelijk” was.

2.7.2 In beroep gebeurt dit systematisch elk jaar weer opnieuw.

Mijn ervaring is, dat dit elk jaar weer opnieuw gebeurt. Eerst worden de secundaire kenmerken (kwaliteit, onderhoud etc) vastgesteld door de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente. Daarover is er geen geschil. En vervolgens verandert de gemeente van mening in beroep en steunt de taxatie van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente, die gebaseerd is op andere secundaire kenmerken waarover dan een geschil ontstaat bij de rechter.

Het jaar daarop worden weer de secundaire kenmerken vastgesteld door de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente waarover geen geschil is. En vervolgens verandert de gemeente in beroep weer van mening. Enzovoort... En een oneerlijke rechter steunt automatisch de gemeente.

2.7.3 Een oneerlijke rechter heeft zijn een oordeel al gevormd: taxateur (taxatiematrix).

Welke correctiefactoren moeten gebruikt worden voor de secundaire kenmerken? Van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente? Ik pleit voor de KOUDV factoren van de taxateur (WOZ waarde). Volgens ECLI:NL:RBOBR:2023:723, r.o. 3.7.3. ligt in beroep alleen de in die fase overgelegde taxatie als onderbouwing van het waardestandpunt van de heffingsambtenaar ter toetsing voor. Dus alleen de gegevens van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente zijn volgens die uitspraak geldig voor de referentiewoning die deze taxateur dan heeft uitgekozen.

2.8 Er zijn twee onderbouwingen, waardevergelijkingsrapport en taxatiematrix.

2.8.1 In deze zaak zijn er twee tegenstrijdige onderbouwingen. Hierover is een groot geschil.

In deze zaak over belastingjaar 2017 liggen er twee met elkaar strijdige onderbouwingen, twee toetsingsmechanismen, op tafel.

1 – De onderbouwing gebaseerd op de taxatiematrix, zoals in het vonnis van het hof.

2 – De onderbouwing gebaseerd op het volledige waardevergelijkingsrapport en niet op een taxatiematrix.

Een taxatiematrix is niet verplicht. Het vonnis ECLI:NL:RBGEL:2020:1211 is niet gebaseerd op een taxatiematrix.

Een waardevergelijkingsrapport kan binnen 5 minuten geprint worden. In mijn zaken werd een onderbouwing aan de hand van een waardevergelijkingsrapport niet toegestaan door de rechters. Terwijl echter ook andere toetsingsmethode mogelijk zijn. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBOBR:2022:482.

Kort samengevat: 1 – onderbouwing (taxatiematrix) en 2 – onderbouwing (waardevergelijkingsrapport)

Het voornaamste geschil betreft het antwoord op de vraag via welk toetsingsmechanisme de rechter de waarde van de onroerende zaak dient te controleren.

De heffingsambtenaar bepleitte onderbouwing 1, ik bepleitte onderbouwing 2.

Alleen voor het geval de rechter zou besluiten dat het toetsingsmechanisme van de heffingsambtenaar gebruikt zou moeten worden, had belanghebbende zelf ook een taxatiematrix ingediend.

2.8.2 Een waardevergelijkingsrapport is altijd beschikbaar.

Een taxatiematrix is echter alleen pas bij de rechter beschikbaar.

Om een bepaalde onderbouwing te kunnen gebruiken, zijn wel de kengetallen van die onderbouwing nodig.

De onderbouwing van de beschikte WOZ waarde is met het volledige waardevergelijkingsrapport.

De onderbouwing van de gemeente bij de rechter is nooit gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport, voor deze onderbouwing is wel een taxatiematrix nodig. Deze taxatiematrix wordt door de heffingsambtenaar alleen beschikbaar gesteld in de beroepsfase, niet in de bezwaarfase.

Dit heeft een aantal consequenties:

Consequentie 1: Zelfs op verzoek in de bezwaarfase stelt de gemeente de taxatiematrix niet ter beschikking. In de bezwaarfase mag een belanghebbende niet weten, hoe de gemeente de WOZ waarde voor de rechter wil onderbouwen.

Consequentie 2: De onderbouwing van de gemeente in de bezwaarfase is anders dan in de beroepsfase.

Consequentie 3: De onderbouwing van de gemeente in de bezwaarfase is een “black box”.

Consequentie 4: De onderbouwing van de gemeente in de bezwaarfase is van de taxateur (WOZ waarde)

De onderbouwing van de gemeente in de beroepsfase is van de taxateur (taxatiematrix) met andere cijfers dan die van de taxateur (WOZ waarde)

Consequentie 5: De met de taxatiematrix bepaalde waarde kan niet voorzien worden door de belastingbetaler. Ook iedere andere taxatiemethode, die pas in de beroepsfase door de heffingsambtenaar bedacht wordt, kan niet voorzien worden door de belastingbetaler en is daarmee in strijd met artikel 1 EP EVRM. De belastingheffing is dus een inbreuk op het genot van eigendom.

De onderbouwing gebaseerd op een waardevergelijkingsrapport is in elke fase geldig.

Dit waardevergelijkingsrapport is altijd beschikbaar en altijd dezelfde in de beroepsfase, in de bezwaarfase en daarvoor bij de officiële vaststelling van de WOZ waarde.

Er is maar één taxateur nodig, de taxateur (WOZ waarde) niet de taxateur (taxatiematrix).

Het volledige waardevergelijkingsrapport kan in 5 minuten vervaardigd worden. De gemeente wil dit rapport echter niet meer ter beschikking stellen aan een belanghebbende, ondanks de uitspraak van de rechter en ondanks ECLI:NL:HR:2018:1316.

Opmerking: Er zijn geen vaste procedures die gevolgd moeten worden bij een individuele overrule.

2.8.3 De onderbouwing van de WOZ waarde verschilt in de bezwaarfase en beroepsfase.

De heffingsambtenaar ziet het taxatierapport van de beroepsfase als het bonnetje van de WOZ waarde. Dit is niet juist. Dit bonnetje wordt alleen gegeven aan die belanghebbenden, die in beroep zijn gegaan. Het bonnetje van de WOZ waarde wordt dus niet gegeven aan al die belanghebbenden, die niet in beroep zijn gegaan. Dit is geen gelijke behandeling van belanghebbenden.

Dit bonnetje van de WOZ waarde is ook alleen gebaseerd op het taxatierapport van de taxateur (taxatiematrix), met gegevens van die taxateur. Gegevens, die kunnen afwijken van de gegevens, die door de gemeente zijn gebruikt voor het vaststellen van de officiële WOZ waarde. Dit bonnetje geeft dus niet de informatie met betrekking tot de door de gemeente vastgestelde WOZ waarde en is dus, om een modern woord te gebruiken, een fake bonnetje. Het behoort te gaan om het echte bonnetje, het volledige waardevergelijkingsrapport uit OrtaX, waar wel informatie staat over de door de gemeente vastgestelde WOZ waarde.

Voor burgers is dit alles heel verwarrend. Als een gemeente een taxatiematrix geeft, wil dit niet zeggen, dat de gegevens op die taxatiematrix ook echt gebruikt zijn bij het vaststellen van die WOZ waarde. Terwijl die indruk wel gewekt wordt, zelfs ook door rechters. Dit is een buitengewoon kwalijke wijze van informatieverschaffing ook door rechters.

2.8.4 Het is een feit, dat in de bezwaarfase door de taxateur (WOZ waarde) anders wordt getaxeerd dan in de beroepsfase door de taxateur (taxatiematrix).

De heffingsambtenaar schrijft:

“Het feit dat er in beroep door een onafhankelijke taxateur op een andere wijze wordt getaxeerd, ...”

De taxateur (taxatiematrix) van de gemeente is niet onafhankelijk. Hij heeft volledig inzage in de administratie van de gemeente en gebruikt bij zijn taxatie de grondstaffel van OrtaX en de in OrtaX ingevoerde woningvolumes, die vaak afwijken van de volumes in de marktinformatie.

3 Het lijkt een rechtsstaat, maar in werkelijkheid zijn er zoveel problemen met hoe rechters handelen.

Het lijkt alsof dit land een rechtsstaat is. Maar het zijn zo vaak alleen maar woorden.

3.1 Wat de rechterlijke macht zelf zegt.

De teksten van 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3 komen van de eigen website van de rechterlijke macht, www.rechtspraak.nl/SiteCollectionDocuments/Basisverhaal-Rechtspraak.pdf

3.1.1 De absolute noodzaak van een eerlijke rechtspraak.

Rechtspraak maakt samen leven mogelijk. Van iedereen, voor iedereen.

De samenleving kan niet functioneren zonder rechtspraak. Samen leven leidt onvermijdelijk tot conflicten: conflicten tussen burgers onderling, conflicten tussen burgers en overheid. Daarom is een rechter nodig, die zulke conflicten beslecht en bepaalt wat mag en niet mag.

Eerlijke, onafhankelijke en onpartijdige rechtspraak is een voorwaarde voor een rechtvaardige samenleving. Een samenleving waar iedereen vertrouwen in stelt, omdat duidelijk is wat de spelregels zijn en omdat die regels zichtbaar voor iedereen gelden; een samenleving waar niemand bang hoeft te zijn voor machtsmisbruik, eigenrichting of het recht van de sterkste.

De rechtspraak staat in dienst van die samenleving. Eerlijk, onafhankelijk en onpartijdig: zo maakt de rechtspraak het verschil tussen recht en onrecht, tussen vertrouwen en wantrouwen, tussen recht voor iedereen en het recht van de sterkste. Waar geen onafhankelijke rechtspraak bestaat, komen burgerrechten in het gedrang en ligt machtsmisbruik op de loer. Het draait om rechtvaardigheid

3.1.2 De absolute noodzaak van een eerlijke rechter.

De rechter is de belichaming van rechtvaardigheid. Elke dag, in elk vonnis dat hij uitspreekt, geeft de rechter vorm aan de rechtsstaat. De rechter neemt beslissingen die diep ingrijpen in het leven van mensen. Dat legt een grote verantwoordelijkheid op de rechtspraak. Rechtvaardig beslissen vraagt van de rechtspraak om deskundigheid, onpartijdigheid, betrokkenheid en standvastigheid.

- Deskundig

De rechter heeft verstand van zaken. De rechter verdiept zich in de feiten van de zaak die voor hem ligt. De rechter baseert zijn oordeel op de wet, op eerdere uitspraken in vergelijkbare zaken en op internationale verdragen.

- Onpartijdig

De rechter heeft nooit zelf een persoonlijk belang bij de zaak waarover hij vonnist. De rechter oordeelt ongeacht geloof, geslacht of afkomst.

- Betrokken

De rechter heeft respect voor de belangen van de partijen in een zaak. Zo doet hij recht aan alle partijen, ook als er uiteindelijk maar een gelijk krijgt. De rechter heeft oog voor wat er in de samenleving leeft.

- Standvastig

De rechter durft knopen door te hakken. Hij is standvastig en kan goed omgaan met druk van buitenaf. Hij wikt en weegt, maar neemt aan het eind een heldere beslissing.

De rechter heeft een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid. Hij draagt bij aan het vertrouwen in een rechtvaardige samenleving. En hij neemt beslissingen die diep ingrijpen in levens

Het oordeel van de rechter is bindend: de betrokkenen moeten zich eraan houden. Rechters zijn onpartijdig en laten zich niet leiden door persoonlijke opvattingen of door sympathie voor een van de partijen. De rechter stelt vragen aan de partijen, luistert naar hun verhaal, luistert naar getuigen en experts en bekijkt bewijzen. Vervolgens weegt de rechter alle feiten en kijkt naar verschillende rechtsbronnen om tot een oordeel te komen.

Voor de rechter is iedereen gelijk. Eerlijke, onafhankelijke en onpartijdige rechtspraak is cruciaal voor een rechtvaardige samenleving. De rechter zorgt ervoor dat voor iedereen dezelfde regels gelden. Dat geeft vertrouwen in de samenleving.

De rechter is onafhankelijk. Niemand kan hem vertellen wat voor uitspraken hij moet doen. Niemand kan hem ter verantwoording roepen. De enige instantie die in het uiterste geval een rechter kan ontslaan, is de Hoge Raad der Nederlanden.

3.1.3 De absolute noodzaak van een eerlijk proces.

Regering en parlement zijn zich erg bewust van het grote belang van het recht op een eerlijk proces.

Het recht op een eerlijk proces is opgenomen in de grondwet.

Het is de duidelijke wens van regering en parlement dat elke belanghebbende een eerlijk proces krijgt.

In een eerlijk proces is de rechter

- Deskundig

De rechter weet van veel onderwerpen genoeg. Hij weet bij wie hij terecht kan voor informatie. Hij benut de kennis van anderen en deelt zijn kennis met anderen.

- Onpartijdig

Hij kijkt puur naar de feiten. Hij heeft respect voor de belangen van beide partijen.

- Maatschappelijk betrokken

De rechter heeft oog voor wat er in de samenleving leeft en is zich bewust van de maatschappelijke impact van de zaken die hij behandelt.

- Standvastig

De rechter durft knopen door te hakken. Tijdens de rechtszaak wikt en weegt hij. Uiteindelijk neemt hij een duidelijke beslissing. Hij onderbouwt zijn vonnis.

3.2 Wat de rechterlijke macht doet. Dit wijkt totaal af wat zij zelf zegt.

In werkelijkheid handelt de rechterlijke macht heel anders dan wat de rechterlijke macht zelf zegt.

3.2.1 Vaststelling van feiten klopt niet.

Ik constateer, dat essentiële feiten fout worden vastgesteld.
In mijn WOZ zaken is dat opzettelijk gebeurd.

Voor een voorbeeld van een vonnis, waarbij de feiten niet goed zijn vastgesteld zie bijlage 3 ECLI:NL:RBROT:2020:75 is een duidelijk voorbeeld, waarbij de feiten niet goed zijn vastgesteld. Dit is een illustratie hoe groot de afstand is, tussen wat de rechterlijke macht zegt en doet.

3.2.2 De zwakkere partij behoort goed beschermd te zijn in een monopolie. Dit gebeurt niet.

Mijn ervaring met WOZ zaken is, dat rechters vaak partijdig zijn en automatisch de standpunten van de overheid overnemen, zonder verdere controle.

Het gaat hier om vonnissen in geschillen tussen burgers en gemeenten. De WOZ waarde, de grondslag voor een aantal belastingen wordt vastgesteld door de gemeente waarin de burger woont. Bij geschillen met die gemeente kan de huiseigenaar niet zijn woning oppakken en in een andere gemeente neerzetten, waarmee geen geschil zou zijn. Als een burger niet tevreden is over de behandeling door een winkel, kan de burger naar een andere winkel gaan. Maar niet hier, bij de WOZ is sprake van een monopolist. Een zo machtige partij tegenover een zwakke partij. Dit legt een heel zware verantwoording op de schouders van rechters. Rechters hebben heel erg veel macht. Rechters behoren hiermee juist in deze situatie heel verantwoordelijk mee om te gaan. Ook daarom zijn er heel terecht goede regels geformuleerd op de eigen website van de rechtspraak. Over de noodzaak van benodigde kennis, van goed onderzoek naar alle feiten, van goede hoor en wederhoor, van onpartijdigheid vooral bij geschillen tussen een sterke en zwakke partij, niet het recht van de sterkste. De noodzaak om maatschappelijk betrokken te zijn en om knopen door te hakken. De noodzaak om uniform te vonnissen met de menselijke maat.

Dit gebeurt gewoon niet, is mijn ervaring.

3.2.3 Een voorbeeld van een oneerlijk proces

ECLI:NL:RBDHA:2019:13765.

Er wordt niet inhoudelijk ingegaan op deze zaak, maar het oordeel van de rechter wordt gevolgd.

“De rechtbank is van oordeel dat ... meetverschil ... aanzienlijk is en een onrechtmatige daad oplevert.”
“De rechtbank stelt ... vast dat de marktwaarde ... van aankoop ... € 700.000,- was. De koopsom van € 685.000,- die [eiser c.s.] heeft betaald voor de woning is dus lager dan de marktwaarde. ... heeft [eiser c.s.] in dit geval geen schade geleden. De vordering van [eiser c.s.] zal daarom worden afgewezen.”
“[eiser c.s.] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.”

De rechter stelt een onrechtmatige daad vast. Toch moet de partij, tegen wie een onrechtmatige daad is vastgesteld, de proceskosten betalen.

Voor een gewone burger is dit geen eerlijk proces. Zoiets belemmert de mogelijke gang naar de rechter.

De rechter geeft verder het signaal af, dat het plegen van een onrechtmatige daad mag, als de rechter vaststelt dat er geen schade is. In dit geval zijn fouten in de taxatie dus niet erg, zolang de taxatie maar hoger is dan de koopsom. Is het al goed als een taxatie van een externe taxateur hoger is dan de WOZ waarde? Is deze kwaliteitseis beter dan de kwaliteitseis van een zo nauwkeurig mogelijke schatting? Het onderzoek van DNB⁴ toont aan, dat het rotsvaste vertrouwen van rechters in taxateurs niet terecht is.

3.2.4 Het lijkt alsof ook een oneerlijke rechter echt luistert. De ervaring leert anders.

Ik ben aanwezig geweest bij verschillende rechtszaken. Bij sommige zittingen had ik het gevoel dat de rechter echt luisterde. Achteraf bleek dat maar schijn en was er sprake van een oneerlijk proces, waarbij heel belangrijke ingebrachte argumenten niet werden onderzocht, zelfs niet vermeld en feiten werden verdraaid.

Onerlijke rechters blijken soms heel goed te zijn om een eerste indruk te geven, dat het een eerlijk proces wordt.

⁴ Remco van der Molen en Rob Nijskens (DNB), “De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties”, Occasional Studies, volume 17 – 1, 20-11-2018.

3.2.5 Gevaren van jurisprudentie en van vaststelling van de WOZ waarde in goede justitie.

De gevaren van foute jurisprudentie.

In 3.1.2 staat o.a. : Het oordeel van de rechter is bindend: de betrokkenen moeten zich eraan houden. De rechter stelt vragen aan de partijen, luistert naar hun verhaal, luistert naar getuigen en experts en bekijkt bewijzen. Vervolgens weegt de rechter alle feiten en kijkt naar verschillende rechtsbronnen om tot een oordeel te komen. De rechter baseert zijn oordeel op de wet, op eerdere uitspraken in vergelijkbare zaken en op internationale verdragen.

Doordat het oordeel van de rechter bindend is, moet hij uiterst voorzichtig zijn met zowel het eigen vonnis als met het baseren van het vonnis op de jurisprudentie. Voor de uniformiteit van vonnissen moet zeker gebruik gemaakt worden van de jurisprudentie. Maar het kan ook fout gaan. Bijvoorbeeld:

- 1 – In die eerdere uitspraak zit een fout, die toen maar ook nu in het nieuwe vonnis niet wordt opgemerkt. Denk bijvoorbeeld aan ECLI:NL:HR:2000:AA8610.
- 2 – Er wordt in een eerdere uitspraak iets vastgesteld, dat toen door partijen niet werd betwist, maar dat toch echt fout is en dan kritiekloos wordt overgenomen in een nieuw vonnis.
- 3 – Niet alleen die eerdere uitspraak is van belang, maar vooral argumentatie en feiten waarop die uitspraak gebaseerd is. Er zou alleen verwezen moeten mogen worden naar jurisprudentie, waar ook de onderliggende argumenten en feiten worden besproken.

Het gevaar is dat foute vonnissen steeds meer geaccepteerd worden alleen maar door daarnaar te verwijzen. Het behoort te gaan om mensen met hun verhaal, dat steeds inhoudelijk gecontroleerd moet worden. **Jurisprudentie staat niet vast voor de eeuwigheid**, maar ontwikkelt zich, waardoor een werkwijze soms moet worden aangepast aan de nieuwe situatie. Zie bijvoorbeeld 2.1.3.

Het gevaar van het vaststellen van een WOZ waarde in goede justitie.

Een ander gevaar is de vaststelling van een WOZ waarde in goede justitie. Een voorbeeld hiervan is ECLI:NL:GHDHA:2018:2600. Neem even aan dat de conclusies van het hof juist zijn.

In dit vonnis concludeert het hof dat de heffingsambtenaar niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Ook concludeert het hof dat belanghebbende de door hem voorgestane waarde niet aannemelijk heeft gemaakt. Aangezien volgens het hof geen van beide partijen erin is geslaagd het van haar gevergd bewijs te leveren, bepaalt het hof, alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemende, de waarde van woning op de waardepeildatum in goede justitie op € 810.000.” Maar dit vonnis klopt niet.

- Belanghebbende diende de door hem voorgestane waarde aannemelijk te maken. Deze zelfde eis werd niet gesteld aan de heffingsambtenaar. De heffingsambtenaar hoefde alleen maar aan te tonen, dat de waarde van de woning niet te hoog was.
- Hoe heeft het hof de waarde van de woning precies bepaald? Hoe komt het hof op € 810.000?
- Waarom moet verweerder met een matrix aantonen, dat verweerder werkt volgens een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn, en hoeft het hof geen matrix te geven? Verweerder moet de verschillen inzichtelijk maken, dan behoort het hof dit zeker ook te doen. Gebeurt dit hier? Het hof zegt alleen, dat het alle feiten en omstandigheden in aanmerking heeft genomen.

Het hof heeft de waarde geschat. Het is niet duidelijk waarom het € 810.000 is geworden en niet bijvoorbeeld € 800.000 of € 820.000. Misschien is het zelfs fout. Het is zeker niet transparant.

3.3 De behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman lijkt krachtig. In werkelijkheid heeft dit geen enkele juridische betekenis.

Het lijkt alsof dit land een rechtsstaat is. Op de website van de nationale ombudsman staat de behoorlijkheidswijzer. Zie www.nationaleombudsman.nl/folders-en-brochures/behoorlijkheidswijzer
Daar staat bijvoorbeeld:

Respecteren van grondrechten, integriteit, onpartijdigheid en professionaliteit.

De essentie van behoorlijk overheidsoptreden kan worden samengevat in vier kernwaarden:

A. Open en duidelijk

B. Respectvol

C. Betrokken en oplossingsgericht

D. Eerlijk en betrouwbaar

- Transparantie vereist van de overheid een open houding. De overheid zorgt ervoor dat burgers inzicht kunnen hebben in de procedures die tot beslissingen leiden en het hoe en waarom ervan. De overheid zorgt dat haar handelingen getoetst kunnen worden.

- De overheid zorgt ervoor dat de burger de juiste informatie krijgt en dat deze informatie klopt en volledig en duidelijk is. Zij verstrekt niet alleen informatie als de burger erom vraagt, maar ook uit zichzelf.

- De overheid motiveert haar besluiten en handelingen steeds goed. Zij handelt niet alleen naar wat haar goed uitkomt of op basis van willekeur. Drie bouwstenen zijn voor een goede motivering van belang: de wettelijke voorschriften, de feiten en belangen en een heldere redenering. De motivering is gericht op het concrete individuele geval en is begrijpelijk voor de ontvanger.

Zie een van de kernwaarden van de behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman: oplossingsgericht. De WOZ problemen duren al meer dan 20 jaar en worden maar niet opgelost. Dit document toont aan hoe hol deze woorden van de behoorlijkheidswijzer in de praktijk zijn.

De overheid hoort dienend te zijn en geen misbruik van zijn macht te maken. Altijd zal moeten worden gerealiseerd, dat de macht van een individu veel en veel zwakker is dan die van de overheid. Dit aspect mag door een heffingsambtenaar en door een rechter nooit uit het oog worden verloren.

Maar wat zijn deze woorden waard? Moeten rechters zich hieraan houden?

De behoorlijkheidswijzer straalt erg veel ambitie uit net als die missie van de Waarderingskamer uit dat rapport van de Nationale ombudsman (zie 1.3).

De behoorlijkheidswijzer heeft in werkelijkheid geen enkele juridische betekenis. Het lijkt alleen maar zo. Waarom wordt dit feit verzwegen? De behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman geldt niet voor rechters. Het lijkt dat de overheid behoort te voldoen aan de behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman, maar dat is maar schone schijn.

3.4 De toezichthouder van de overheid zelf, de Waarderingskamer.

De opvattingen van rechters over de Waarderingskamer zijn niet uniform. Twee voorbeelden In ECLI:NL:RBMNE:2021:2890 staat onder r.o. 11 dat aan de Waarderingskamer een regelgevende bevoegdheid niet is geattribueerd en dat daarom een bepaalde in de door de Waarderingskamer opgestelde waarderingsinstructie verwoorde eis een wettelijke basis ontbeert. Dit is een vreemde uitspraak. De Waarderingskamer heeft de bevoegdheid uitsturing van de beschikkingen wel of niet toe te staan. Voor een ander voorbeeld zie 4.3.9. De wetgever heeft per 01-01-2012 middels een nieuw model taxatieverslag "marktwaarde" als nieuwe aanvullende definitie van de WOZ waarde ingevoerd. De Waarderingskamer volgt die aanvullende definitie van de WOZ waarde, maar de rechters niet. Door dat niet te doen schenden rechters het vertrouwensbeginsel.

3.5 De waarde van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Op de website van Wikipedia staan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zoals: Rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, verbod van willekeur, verbod van misbruik van bevoegdheid, vertrouwensbeginsel en gelijkheidsbeginsel. Volgens Wikipedia komen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voort uit jurisprudentie, wat betekent dat ook rechters zich er aan moeten houden..

Of zijn dit alleen maar woorden voor de rechterlijke macht? Net als bij 3.3.

En zie ook uit een vonnis van de rechter:

“merkt het hof op zich hier niet over uit te kunnen laten, omdat het hof op grond van artikel 11 van de Wet houdende algemeene bepalingen der wetgeving van het Koninkrijk (Stb. 1822, 10 en Stb. 1829, 28) volgens de wet recht moet spreken en in geen geval de innerlijke waarde of billijkheid van de wet mag beoordelen.”

Het gaat hier om een wet die 200 jaar oud is. Moet deze wet niet eens aangepast worden aan de moderne tijd? Al was het alleen maar om die archaïsche taal in modern Nederlands om te zetten. Vergeet ook niet dat een wet niet getoetst mag worden aan de grondwet.

Konden die rechters werkelijk niet een meer moderne wet vinden? In die tijd was België nog onderdeel van het “koninkrijk” en moest Thorbecke nog komen. Er heerste nog slavernij, die volgens deze wet nog billijk was. Sinds die tijd is gelukkig wel een en ander veranderd. Je moet heel erg oppassen met deze antieke wetten. Recht wijzigt, ook een eenmaal gegeven oordeel van de Hoge Raad kan wijzigen in de loop der jaren, denk bijvoorbeeld aan het vrouwenkiesrecht (Aletta Jacobs). Het EVRM is er intussen bij gekomen. Of mag dit ook niet meegenomen worden in een rechterlijke beoordeling?

Rechters “vergeten” te verwijzen naar artikel 13 van de Wet algemene bepalingen van 15 mei 1829.

“De regter die weigert regt te spreken, onder voorwendsel van het stilzwijgen, de duisterheid of de onvolledigheid der wet, kan uit hoofde van regtsweigering vervolgd worden.”

Dat is bij al mijn WOZ rechtszaken juist het probleem. Rechters die in strijd met de wet geen uitspraak doen over geschillen. Het is mijn ervaring, dat rechters naar willekeur shoppen in een wet en het ene artikel wel willen toepassen en het andere artikel niet. De Wet WOZ begint bijvoorbeeld met uniformiteit, maar dit willen rechters graag vergeten. Men noemt alleen artikel 17, kijk maar hoeveel vonnissen alleen artikel 17 vermelden en die vereiste uniformiteit verzwijgen.

Hebben rechters nu niets geleerd van de toeslagenaffaire?

3.6 Overeenkomsten met de toeslagenaffaire.

Dat de situatie met betrekking tot de WOZ zo slecht was, had ik vele jaren geleden ook niet gedacht. Maar het gaat zo systematisch fout, zelfs bij de rechtspraak. De allerlaatste instantie waar de burger terecht kan is de rechter. De rechter is zo belangrijk, daar zou elke burger op moeten kunnen vertrouwen. Mijn rechtszaken geven een ander beeld. Terwijl het verschil tussen een echte rechtsstaat en een land, dat geen rechtsstaat is, vooral ligt in het vertrouwen, dat de burger in een rechtsstaat kan hebben. Nogmaals alleen beweren, dat een land een rechtstaat is, is onvoldoende. Bijna elk land, ook een dictatuur, zal dit beweren.

De moeilijkheden bij de WOZ staan niet alleen, het probleem ligt dieper. Er zijn overeenkomsten met de toeslagenaffaire. In 3.6.1, 3.6.2 en 3.6.3 verwijs ik naar een aantal documenten, die zijn geschreven naar aanleiding van de toeslagenaffaire. Ik herken zoveel, daarom vermeld ik dit hier.

3.6.1 Het essay van de vice-president van de Raad van State in EW van 20 juli 2021.

Het centrale thema in het essay van de vice-president van de Raad van State in EW van 20 juli 2021 is vertrouwen. Zijn aanmoediging: Investeer in vertrouwen.

De vice-president van de Raad van State stelt:

“De relatie van wederzijds vertrouwen tussen overheden en burgers is cruciaal voor het goed functioneren van onze democratische rechtsstaat. Rafelt dat vertrouwen, dan rafelt ook de rechtsstaat.”

De rechtspraak moet dus uiterst alert zijn in het vermijden van een oneerlijk proces en behoort te werken volgens de eigen criteria van www.rechtsspraak.nl. De werkelijkheid is anders. Verder behoort de rechtspraak natuurlijk scherp te letten op signalen van een mogelijk oneerlijk proces.

De vice-president van de Raad van State stelt:

“In een unieke uitspraak liet zij toepassing van een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, ... , prevaleren boven de wet ...”

Een rechterlijk oordeel mag dus niet enkel beperkt worden tot de specifieke wet, maar ook algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten in het oordeel betrokken worden. Is dit zo? In redelijkheid kan men dit verwachten, maar de vice-president van de Raad van State spreekt zelf van een unieke uitspraak. Het was dus niet zo, maar had zo wel moeten zijn.

De vice-president van de Raad van State stelt:

“Rafelt het vertrouwen ...De wederzijdse vertrouwensrelatie tussen overheden en burgers is onvoldoende op orde”
“Het is belangrijk, dat de overheid levert wat beoogd en beloofd is en dat doet op grond van feiten en deskundigheid.”

De overheid moet zich dus houden aan wat zij zelf zegt. Maar bij de WOZ zegt de overheid te vaak het ene, maar doet het andere. Daarnaast wordt erop gewezen dat zowel de overheid als de rechterlijke macht behoort te werken met de noodzakelijke deskundigheid en gebaseerd op feiten. Bij de WOZ is de werkelijkheid anders.

Verder is het zo belangrijk, dat ook de rechter zelf deskundig is of anders gebruik maakt van een deskundige. Dat is dus opzettelijk ten onrechte niet gebeurd bij mijn rechtszaken. Ik had er nadrukkelijk wel om gevraagd.

De vice-president van de Raad van State stelt:

“‘Maatwerk’ is nu het toverwoord, maar veel beter zou het zijn als regering en parlement de wetgeving zelf eens onder de loep zouden nemen”

Zoals bij de WOZ. Maar dat gebeurt niet en dat ligt aan de basis van zoveel problemen. De rechter moet maar de knoop doorhakken. En wat doet de rechter? Alleen maar voortmodderen.

De vice-president van de Raad van State stelt:

“De ‘informatiehuishouding’ van de rijksoverheid is niet op orde (waar zijn de bonnetjes?)”

Niet alleen het parlement heeft last bij het opvragen van de bonnetjes, ook de burger. En bij de WOZ kan het bonnetje (het volledige waardevergelijkingsrapport uit OrtaX) zo geprint worden, maar dan moet de printoptie wel aan staan en dat wil mijn gemeente niet.

Het essay is geschreven naar aanleiding van de toeslagenaffaire, maar het is verbluffend op hoeveel onderdelen precies dezelfde moeilijkheden aangetroffen worden bij de WOZ als bij de toeslagenaffaire.

3.6.2 Rapport van de Raad van Europa over de democratie en de rechtsstaat in Nederland.

Er is ook een rapport van de Raad van Europa, zie Trouw en RTL nieuws van 11 oktober 2021. Er zijn verregaande hervormingen nodig in wetgeving, uitvoering en rechtspraak om een nieuwe toeslagenaffaire te voorkomen Een paar aanbevelingen uit het rapport:

“Burgers moeten beter worden geholpen in klachtprocedures bij overheidsinstanties; hun klachten moeten neutraal en informeel worden behandeld”

Ik heb jaren geleden geprobeerd in gesprek te komen met de rechterlijke macht om over de problemen met de WOZ te praten in het kader van “Meet the judge”. In die tijd liep er geen enkele rechtszaak. “Meet the judge” bleek alleen bedoeld voor bijvoorbeeld jongeren, die misschien wel advocaat of rechter wilden worden. Het is mij op dat moment gebleken, dat de rechterlijke macht zich toen volledig afkeerde van de burgers. Het ging niet om de mens maar om de juridische regeltjes, de burger werd alleen de keus gegeven om een rechtszaak te beginnen of niet.

“Basisprincipes van behoorlijk bestuur moeten in nieuwe wetten worden opgenomen.”

Dit laat weer zien, hoe onduidelijk de huidige situatie is.

“Onderzocht moet worden of rechters wetgeving aan de Grondwet moeten kunnen toetsen.”

Mag een burger dan wel een beroep doen op artikel 1 van de grondwet? Klopt het dan dat ik geen beroep kan doen op artikel 1 van de grondwet? Dit is weer in tegenspraak met wat de overheid zelf schrijft. In “Nederland van toen tot nu” van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie staat:

“De grondwet is nog steeds onze belangrijkste wet.”

“In de grondwet staat ook dat alle burgers gelijk worden behandeld in Nederland.”

Was het maar zo.

3.6.3 Reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire gepubliceerd Den Haag, 08 oktober 2021

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire:

“Toeslagenaffaire: ‘Belang rechtsbescherming individu moet zwaarder wegen dan vaste lijn jurisprudentie’

En uit de aanbevelingen:

“De bestuursrechter is niet gebonden aan de jurisprudentie van de hogerberoepsrechter en moet zich vrij voelen om af te wijken van een vaste lijn in de jurisprudentie als de zaak daarom vraagt en het wettelijk kader daarvoor een aanknopingspunt biedt.”

Dit legt ook precies bloot waar het mis gaat bij de WOZ. Er is een vaste jurisprudentie over het controlemechanisme van de methode van het aannemelijk maken. Daarom worden argumenten van burgers die daar tegenin gaan meteen bij het grof vuil gezet. Terwijl het wettelijk kader wel degelijk aanknopingspunten biedt.

Bij de WOZ weegt het belang van de vaste lijn dus zwaarder dan de rechtsbescherming individu.

Bij mijn rechtszaken volgde rechters alleen de bestaande jurisprudentie van dat controlemechanisme. Zonder inhoudelijk in te gaan op mijn argumentatie tegen dat controlemechanisme. Deze werkwijze is uiterst verwerpelijk en moet net zo als bij de toeslagenaffaire dringend veranderd worden door de rechterlijke macht.

Uit de aanbevelingen, een oproep om actief te zijn:

“Feitenonderzoek en bewijs

De bestuursrechter moet in elk geschil de relevante feiten en de persoonlijke omstandigheden actief onderzoeken, ter zitting met partijen bespreken, en het resultaat van dat onderzoek in zijn beoordeling betrekken. Het perspectief is niet zozeer of de in het besluit gegeven motivering van de feiten door de beugel kan. De vraag is of de door de eiser gestelde feiten, gelet op de stellingen over en weer, de inhoud van het dossier en actieve bevraging van partijen ter zitting, een ander licht op de zaak werpen en aanleiding geven tot nader onderzoek (aanwending van onderzoeksbevoegdheden) of gegrondverklaring van het beroep.”

.Klaarblijkelijk is het nodig om:

- 1 – Erop te wijzen dat in elk geschil de relevante feiten actief onderzocht moeten worden.
- 2 – Erop te wijzen dat niet alleen gekeken moet worden naar de in het besluit gegeven motivering van de feiten maar ook naar wat de andere (zwakkere) partij in wil brengen.

Dit staat in de eigen criteria voor de rechter op www.rechtspraak.nl maar werd kennelijk niet gevolgd

Nog een aanbeveling:

“Aanvulling van gronden

Uitgangspunt is dat partijen de omvang van het geding bepalen maar het is aan de bestuursrechter om op zitting actief met partijen te bespreken waar het hen in de procedure om gaat. Het moet voor een rechtzoekende zichtbaar zijn dat zijn belangen en argumenten voldoende serieus zijn onderzocht. De Awb biedt de bestuursrechter de ruimte de gronden van het beroep aan te vullen.”

Dit sluit aan bij het achterhalen van de essentie van de zaak, zie criteria voor de rechter op www.rechtspraak.nl . Klaarblijkelijk werd dit niet gevolgd net als bij mijn rechtszaken.

Een aanbeveling met betrekking tot tekstblokken:

“Het gebruik van tekstblokken en standaardoverwegingen vergroot het risico op automatismen en vermindert de kritische blik op de voorliggende zaak. Het is van groot belang dat rechters en juridisch medewerkers zich niet door het uitspraakmodel laten leiden maar dat zij kritisch blijven kijken naar de specifieke feiten van de voorliggende zaak.”

Bij mijn rechtszaken hebben rechters zonder nadenken een deel van een ander vonnis gekopieerd en hebben niet eens de moeite genomen om na het kopiëren de inhoud aan te passen aan mijn zaak, waardoor aantoonbare feitelijke onwaarheden zijn opgenomen in het vonnis. Het ergerlijke is, dat de burger machteloos staat wanneer hij dergelijke onwaarheden wil laten rechtzetten. Een vonnis behoort in elk geval geen leugens te bevatten. De realiteit is anders.

Een aanbeveling met betrekking tot het publiceren van uitspraken:

“Uitspraken van rechtbanken zijn een belangrijke informatiebron en kunnen wetenschappelijke reflectie over knellende wetgeving en rechtspraak stimuleren. Rechtbanken dienen daarom veel meer uitspraken te publiceren”

Waarom wordt niet gewoon elk vonnis gepubliceerd? Er is tegenwoordig genoeg schijfruimte. Waarom moeten bepaalde vonnissen geheim blijven?

Tot slot geciteerd uit “Ongekend onrecht”, het rapport van de toeslagenaffaire.

“Zonder zich te willen uitlaten over individuele rechterlijke uitspraken, constateert de commissie dat ook de bestuursrechtspraak jarenlang een wezenlijke bijdrage heeft geleverd aan het in stand houden van de niet dwingend uit de wet volgende, spijkerharde uitvoering van de regelgeving van de kinderopvangtoeslag. Daarmee heeft de bestuursrechtspraak zijn belangrijke functie van (rechts)bescherming van individuele burgers veronachtzaamd. De commissie is met name geraakt door het tot in oktober 2019 wegedeneren van algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die zouden moeten dienen als stootkussen en beschermende deken voor mensen in nood.”

Daar gaat het ook met betrekking tot de WOZ rechtspraak ten diepste om, algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De rechter beslist. De burger hoeft het daarmee niet eens te zijn. Maar de burger moet bij de WOZ in de toekomst wel kunnen zien dat het aantoonbaar een eerlijk proces is geweest, volgens vaste concrete bekende werkbare criteria. En dat bij de WOZ in de toekomst burgers in gelijke omstandigheden gelijk zullen worden behandeld. Het is niet rechtseenheid of rechtsbescherming. Dit is een valse tegenstelling. Het moet rechtseenheid EN rechtsbescherming zijn, gebaseerd op een werkbaar uniform systeem. Dit is in de gemeente 's-Hertogenbosch mogelijk met het huidige applicatiesysteem OrtaX.

4 Wiskunde/statistiek. Problemen verergeren door onwil/onkunde.

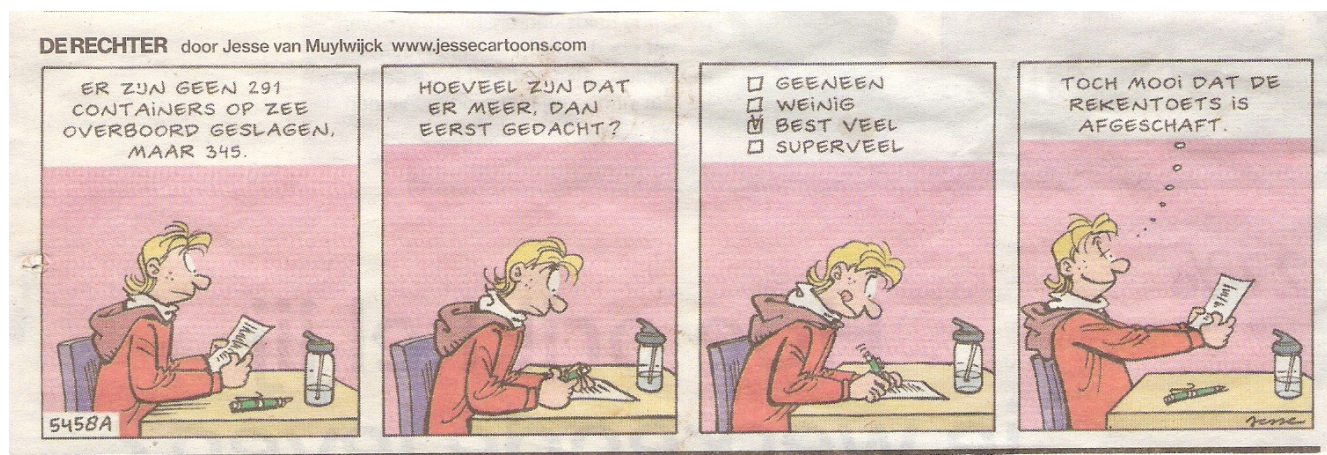
Rechters hebben volstrekt onvoldoende kennis van de wiskunde en statistiek.

Dit levert grote problemen bij WOZ rechtszaken omdat voor een goede schatting van de waarde van een woning die kennis juist nodig is. Maar ook dat wordt niet begrepen door die rechters.

De problemen worden nog verergerd doordat die rechters door gebrek aan die kennis zelfs menen dat die kennis helemaal niet nodig is voor de WOZ waardebepaling en alle ingebrachte argumenten daartegen automatisch verwerpen. Met als toetje allerlei extra uitspraken in vonnissen in strijd met de statistiek. En delen van vonnissen van andere ondeskundige rechters gewoon maar mee kopiëren in het eigen vonnis. Zonder acht te slaan op ingebrachte argumentatie daartegen. Men volgt enkel de eigen opvattingen zonder acht te slaan op de gevolgen van het handelen in strijd met de statistiek.

Een rechter kan zo vaak als hij maar wil in een vonnis beweren dat $1 = 2$, maar dat verandert niets aan het feit, dat deze bewering niet waar is. Zie ook 4.4.

4.1 De gevolgen als de vereiste deskundigheid ontbreekt bij rechters.



Zoals deze illustratie van een potentieel rechtenstudent laat zien, zit de moeilijkheid in het grote gebrek aan deskundigheid op het gebied van rekenen en statistiek bij de rechterlijke macht. Als deze student later rechter WOZ wordt, zal hij nooit goed begrijpen hoe een WOZ waarde is berekend. Omdat hij niet heeft leren rekenen, zal hij terug moeten vallen op wat hij wel heeft geleerd: of iets weinig of best veel is. Met andere woorden is iets aannemelijk? Een taxatiematrix zal hij nog wel kunnen begrijpen. Als hem dan een taxatiematrix wordt getoond die in de buurt komt van de vastgestelde WOZ waarde, zal deze student meteen geneigd zijn te zeggen dat het aannemelijk is dat de gegeven WOZ waarde juist is, zoals hem geleerd is. En uitspreken, dat de verweerder de vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt, zeker als dat van de overheid zelf komt.

In detail:

De oorspronkelijke, vastgestelde WOZ waarde.

- De berekening van de WOZ waarde is veel ingewikkelder dan een schip met containers.
- Fouten in de WOZ waarde zal deze student niet opsporen, want hij heeft niet leren rekenen.
- Hoe de WOZ waarde is berekend, is voor deze student onbegrijpelijk en dus totaal onbelangrijk.
- Alleen de eindwaarde is voor deze student belangrijk, want hij kan toch niets met deelwaarden doen.
- Rekenen, laat staan statistiek heeft deze student nooit geleerd en wordt dus automatisch verworpen.

De taxatiematrix, waarmee een andere waarde wordt berekend.

- Deze student zal enkel maar kijken naar de taxatiematrix, die is immers inzichtelijk en dus belangrijk.
- Regressieanalyse begrijpt deze student niet. Alleen een taxatiematrix wordt begrepen en geaccepteerd.
- De centrale vraag wordt: Komt uit de taxatiematrix ongeveer de vastgestelde WOZ waarde?
- Met andere woorden, is de WOZ waarde aannemelijk gemaakt? Rekenen wordt gelukkig vermeden.
- Het gaat immers enkel en alleen om aannemelijk maken, niet om rekenen. Is iets weinig of best veel?
- Het gaat om aannemelijk maken, dus niet om een zo goed mogelijke schatting zoals het taxatieverslag zegt. Wat het taxatieverslag zegt, boeit hem niet.
Doe wat je zegt, zeg wat je doet, is niet belangrijk voor hem.
- De berekening van de WOZ waarde is onnavolgbaar, alleen de taxatiematrix blijft over voor hem.
- Deze student zal alleen maar willen kijken of de taxatiematrix weinig of best veel klopt.

Het volledige waardevergelijkingsrapport.

- Bij een taxatiematrix wordt een waardevergelijkingsrapport niet gebruikt, dus dit rapport is irrelevant.
- Dus niemand heeft dit rapport nodig, dus niemand wordt geschaad als hij dit rapport niet krijgt.
- Het gaat immers niet om de controle van die onbegrijpelijke WOZ waarde, maar om de taxatiematrix.
- Deze student heeft niet best veel belangstelling voor dit rapport, zelfs niet weinig.
Deze reden is inzichtelijk zoals een rechter zelf zou zeggen.

4.2 Wiskunde/statistiek is echt een vak, kwakzalvers veroorzaken zoveel schade.

4.2.1 De statistiek, opvattingen van de gemeente.

OrtaX is een waarderingsapplicatie van Ortec Finance en is gebaseerd op een degelijk statistisch model getest en gevalideerd met grote aantallen verkopen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft weinig vertrouwen in hun eigen systeem OrtaX, dit blijkt telkens uit rechtszaken. In gesprekken met de gemeente is van de kant van de gemeente gezegd, dat statistische methoden hun beperkingen hebben en dat deze gemakkelijk gemanipuleerd kunnen worden en haaks kunnen staan op de verkoopcijfers. OrtaX legt volgens de gemeente alleen de basis voor de taxatie.

De voor de hand liggende weg wordt niet gevolgd. Namelijk op grond van statistisch onderzoek zonodig te komen tot verbeteringen van OrtaX. Men heeft meer vertrouwen in taxeren op basis van de taxatiematrix. Wiskunde/statistiek wordt gewantrouwd door deze gemeente, net als bij rechters.

4.2.2 De statistiek, valstrikken. Is wandelen vergeleken met autorijden echt héél ongezond?

DERECHTER door Jesse van Muytwijk www.jessecartoons.com



Net als de gemeente wijs ik op het belang om de valstrikken van de statistiek te vermijden. Bijvoorbeeld het boek van M.L. Wijvekate, Verklarende statistiek, staan verschillende voorbeelden van valstrikken. Er zijn vele valstrikken, statistiek is ook een echt vak. De gemeente zet een aantal vraagtekens bij OrtaX. Misschien heeft de gemeente het ook juist in bepaalde zaken. Maar andere zaken zijn zeker zo belangrijk, denk aan blijvende problemen met onjuiste registratie van secundaire woningkenmerken. De Waarderingskamer wijst hier bijvoorbeeld op in een inspectierapport voor de gemeente 's-Hertogenbosch.

Ik mis het cruciale vervolg, degelijke onderzoeken naar vermeende tekortkomingen van OrtaX. Als er vanuit "het veld" gewezen wordt op zaken, die wellicht anders zijn, dan moet dit gedegen uitgezocht worden met behulp van de statistiek. Nogmaals er zijn heel veel valstrikken. Zolang er geen onderzoek is gedaan, blijven dit alleen vermoedens. Tot nu toe heb ik van de gemeente geen ondersteunend onderzoek gezien. En bovenal moet een dergelijk onderzoek goed gedaan worden, anders worden foute conclusies getrokken. Is wandelen vergeleken met autorijden echt héél ongezond?

4.3 Statistiek en de WOZ.

4.3.1 De vaststelling van WOZ waarden is op basis van de Wet WOZ, de uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ en de toezichthouder op de Wet WOZ.

In artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ is de navolgende bepaling opgenomen:

"De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen."

Ingevolge artikel 4, eerste lid, onder a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, wordt de waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ, voor woningen bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn (vergelijkingsobjecten).

4.3.2 De vaststelling van de WOZ waarde moet volgens de Wet WOZ vastgesteld worden op basis van fictieve condities. De WOZ waarde zal dus geschat moeten worden.

Alleen op deze basis is de WOZ waarde juridisch niet vast te stellen. De WOZ waarde staat niet vermeld op een sticker op de voorgevel. Deze waarde zal op de een of andere manier geschat moeten worden. Nergens in de Wet WOZ wordt het woord schatting gebruikt, maar in artikel 17 staat wel het belangrijke woord "zou".

Volgens het taxatieverslag moet het gaan om een "zo nauwkeurig mogelijke schatting". Een "zo nauwkeurig mogelijke schatting" kan het best bereikt worden met hulp van de statistiek, dat speciaal daarvoor geschikte methodes heeft ontwikkeld.

4.3.3 De WOZ waarde kan op meerdere manieren geschat worden.

Het verhaal is bekend, dat wanneer meerdere taxateurs dezelfde woning handmatig taxeren (op dezelfde datum), elke taxateur op een andere waarde uitkomt. Er zijn verschillende redenen, waaronder:

- 1 Secundaire woningkenmerken van die woning worden anders beoordeeld.
- 2 Secundaire woningkenmerken van referentiewoningen worden anders beoordeeld.
- 3 Selectie van de referentiewoningen is anders, aantal en/of keuze kan verschillen.
- 4 Invulling staffels, zoals grondstaffel verschilt.
- 5 De gebruikte formule om de waarde te berekenen verschilt.
- 6 Waardebepalende kenmerken en kengetallen verschillen.

Zelfs als alle taxateurs alle woningkenmerken hetzelfde beoordelen, kan de WOZ waarde op meerdere manieren geschat worden. Meerdere schattingen voor de waarde zijn mogelijk. Nogmaals volgens het taxatieverslag moet het gaan om een "zo nauwkeurig mogelijke schatting". Dit doel kan bereikt worden met hulp van de statistiek.

4.3.4 De WOZ paradox: meerdere waarden kunnen de WOZ waarde zijn.

De WOZ paradox is in strijd met de statistiek. Zie verder 2.4.6.

4.3.5 Maar de Wet WOZ spreekt over DE waarde, niet over meerdere waarden. Er moet dan toch een keuze gemaakt worden.

De WOZ waarde kan op meerdere manieren geschat worden. Echter de Wet WOZ spreekt over de waarde. Volgens de wetgever gaat het om de vaststelling van de meest waarschijnlijke waarde. Elke gemeente moet op de een of andere manier een keuze maken, meerdere waarden mogen niet, hoe graag een rechter en de gemeente dit misschien ook zou willen op grond van de wiskundig en juridisch foute WOZ-paradox.

De gemeente maakt een eigen keuze bij de vaststelling van de WOZ waarde.

Dit gaat in tegen het gevoel van mensen, die niet een goede basiskennis van de wiskunde hebben. Bij sommige gemeentelijke taxateurs leeft dan de gedachte (misschien op grond van de WOZ-paradox) dat de WOZ waarde ook hoger of lager kan zijn. Tijdens een telefoontje van een belanghebbende kan zo enkel op gevoel van de taxateur meteen de WOZ waarde aangepast worden, waardoor wel een mogelijk bezwaar vermeden wordt, maar waarbij het gevaar bestaat, dat burgers in gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld.

Het moet gaan om maken van een uniforme, gefundeerde keuze tussen al die verschillende schattingen.

4.3.6 Hoe moet men kiezen tussen al die verschillende schattingen zonder statistiek?

Er zijn verschillende schattingen mogelijk voor de WOZ waarde. Maar de WOZ waarde kan slechts op één enkele schatting gebaseerd zijn. Wat is de juiste waarde volgens de Wet WOZ?

Zomaar een paar mogelijkheden waar men zonder kennis van de statistiek aan zou kunnen denken:

Mogelijkheid 1.

Kies een waarde waarvan de taxateur aanvoelt, dat dit ongeveer goed is. Volgens de WOZ paradox is het toch niet exact vast te stellen. Nauwkeurig werken is dan ook niet nodig.

Mogelijkheid 2.

Kies de hoogste waarde. Het gaat immers om de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden. Zie 1. En er is een taxateur die beweert, dat deze waarde mogelijk is.

Mogelijkheid 3.

Kies het gemiddelde van zoveel mogelijk verschillende schattingen. Dan zal dit wel goed zijn. Toch?

De vraag blijft, wat is de juiste waarde volgens de Wet WOZ? Voor welke mogelijkheid moet er gekozen worden? Misschien wel voor een andere mogelijkheid?

Dit soort problemen krijgt de overheid als de overheid consequent de statistiek verwerpt.

4.3.7 Het maken van een volgens de Wet WOZ juiste keuze tussen die verschillende schattingen.

Het antwoord op de vraag wat werkelijk de juiste waarde volgens de Wet WOZ is, kan men trouwens wel vinden bij de WOZ-paradox. Daar staat:

“De essentie van waardereren is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid”

Het gaat dus om een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de waarde. Twee begrippen duiken hier op. Het begrip nauwkeurigheid en het begrip voor zover mogelijk.

Allereerst moet het een nauwkeurige schatting zijn. Als de gemeente bijvoorbeeld de waarde van een woning wil schatten door alleen het gemiddelde van alle verkochte woningen te nemen zonder te kijken naar inhoud, onderhoud en bijgebouwen, zal duidelijk zijn dat deze schatting niet erg nauwkeurig is. Maar tot hoever moet de gemeente gaan?

Het antwoord is, zo nauwkeurig als maar mogelijk is binnen de beschikbare financiën en binnen de techniek. Is dit dan de beste schatting? Misschien niet. Misschien kan het nog beter en is na gedegen onderzoek een belangrijke factor wel niet goed meegenomen. Misschien is er wel een betere schatting te maken, maar kost dit veel te veel en valt dat niet binnen de financiën.

Welke techniek is hier voor geschikt? Het antwoord is heel duidelijk: de statistiek.

De Wet WOZ is heel duidelijk. Daar wordt niet gesproken over wiskunde, maar dat betekent niet dat volgens de Wet WOZ het gebruik van de wiskunde afgewezen moet worden, zie 4.3.2. Er zijn gemeenten die een goede door hun leverancier ontwikkelde wiskundige formule gebruiken.

4.3.8 Het maken van juridische keuze, uniformiteit.

De Wet WOZ is heel duidelijk. In de Wet WOZ wordt niet gesproken over wiskunde, een zo nauwkeurig mogelijke schatting, laat staan een schatting. Dat wordt overgelaten aan de toezichthouder. De rechter hoeft alleen maar de WOZ waarde te bepalen (controleren) in een geschil, met verwijzing naar de Wet WOZ, zie 4.3.1. De rechter heeft het laatste woord en mag alles.

Alles? Nee dat geldt alleen voor een oneerlijke rechter. Helaas is het in dit land een kwestie van geluk of pech of men een eerlijke of een oneerlijke rechter treft. Een eerlijke rechter heeft zich te houden aan de Wet WOZ en de duidelijke bedoeling van de wetgever. Een kardinaal begrip in de Wet WOZ is het begrip uniformiteit:

“Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regels te stellen met betrekking tot een uniforme bepaling van de waarde van onroerende zaken en de wijze van vaststelling daarvan ten behoeve van de heffing van belastingen”

Een eerlijke rechter mag niet handelen in strijd met die gewenste uniformiteit. Wat een eerlijke rechter ook beslist, het moet uniform zijn. Meer algemeen: uniformiteit is belangrijk. Niet alleen in de Wet WOZ. Ook bij rechters is het belangrijk zoveel mogelijk “op een lijn” te zitten met collegae, met uniforme uitspraken. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk gelijke monniken, gelijke kappen toe te passen, denk aan artikel 1 van de grondwet. Het is nuttig om te kijken naar andere uitspraken, maar het grote gevaar bestaat, dat bepaalde uitspraken soms te snel worden overgenomen zonder goed te beseffen, wat de verschillen zijn en zonder zich te verdiepen in mogelijke fouten in dat vonnis.

4.3.9 De toezichthouder: een zo nauwkeurig mogelijke schatting.

Een ander begrip in de Wet WOZ is het begrip Waarderingskamer, juist voor die uniformiteit.

“alsmede om het toezicht op de waardebepaling en waardevaststelling op te dragen aan een daartoe in te stellen Waarderingskamer”

De bedoeling van de wetgever is dus duidelijk. De wetgever heeft het toezicht op de waardebepaling en waardevaststelling opgedragen aan een toezichthouder. Deze toezichthouder heeft ook een definitie van de WOZ waarde. Op de website:

<https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/totstandkoming-woz-waarde/> staat:

“De WOZ-waarde is de marktwaarde rekening houdend met enkele waarderingsvoorschriften.”

En verder:

“Krachtens artikel 17, eerste lid, van de Wet WOZ, wordt aan een onroerende zaak een waarde toegekend. Deze waarde is de WOZ-waarde. De marktwaarde is het uitgangspunt voor de WOZ-waarde. De marktwaarde is

- het geschatte bedrag waartegen vastgoed*
- tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper*
- na behoorlijke marketing*
- in een zakelijke transactie*
- zou worden overgedragen op de waardepeildatum*
- waarbij de partijen met kennis van zaken*
- prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Deze definitie van marktwaarde is internationaal vastgesteld (International Valuation Standards (IVS)) De WOZ-waarde is daarmee een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs op de waardepeildatum.”

Aan deze definitie vallen een paar zaken op

- Deze definitie is gebaseerd op de Wet WOZ (zie 1)
- Deze definitie is een verdere uitwerking van de Wet WOZ.
- Net als bij de WOZ paradox gaat het om een zo goed mogelijke schatting.

Deze definitie wordt breed gedragen. De wetgever heeft een zware fout gemaakt om de definitie van het centrale begrip (de WOZ waarde) van de door haar benoemde toezichthouder niet rechtstreeks op te nemen in de bijbehorende wet (de Wet WOZ). De wetgever heeft de definitie van marktwaarde wel per 01-01-2012 wetsgeïndigd opgenomen op het model-taxatieverslag van artikel 6 lid 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

1 – In deze definitie van de Waarderingskamer wordt IVS vermeld.

2 – Op mijn taxatieverslag wordt ook verwezen naar IVS.

3 – Taxateurs van de gemeente moeten werken volgens de normen van NRV, waaronder IVS.

Toch verwerpen de gemeente en ondeskundige rechters de IVS en verwerpen daarmee de definitie van de WOZ waarde van niet alleen de Waarderingskamer, maar ook van de wetgever. Alleen door gebrek aan kennis van wiskunde/statistiek en het automatisch afwijzen van kennis van de wiskunde/statistiek. Het is gewoon onwil.

Wat de rechter uit ondeskundigheid niet begrijpt, wil hij niet onderzoeken en wil hij meteen verwerpen.

Het gaat n.b. om de definitie van het centrale begrip (WOZ waarde) van een wet (Wet WOZ) van de door de overheid zelf aangestelde toezichthouder (Waarderingskamer) op die wet en ook van de Wet WOZ zelf. En dat stoppen die rechters dan meteen in de prullenbak.

4.4 Uitspraken in strijd met de statistiek.

Vele rechters doen graag uit zichzelf uitspraken die in strijd zijn met de statistiek. Daarmee tonen zij, dat zij geen/nauwelijks kennis van de statistiek hebben. En geen/nauwelijks belangstelling voor de statistiek. En geen/nauwelijks besef van de consequenties. Bij elke uitspraak zijn mijn tegenargumenten stelselmatig genegeerd. Er is niets te vinden in vonnissen, deze rechters doen net alsof tegen argumentatie niet is ingediend. Dit zijn heel gemene praktijken, waar de burger nagenoeg machteloos is.

Deze opvattingen laten het gebrek aan wiskundige kennis zien, het totaal afwezige begrip dat er wellicht zoiets nodig is als wiskundige kennis omdat een belanghebbende op grond van zijn kennis dit beweert. Enkel op grond van hun eigen wereldbeeld wordt meteen geconcludeerd dat het alleen maar gaat om 'aannemelijk maken' ('niet te hoog'). Alleen op deze manier moet er geoordeeld worden. Zo moet het, alles wat niet in dit eigen beeld past, wordt direct verworpen. Net als bij de toeslagenaffaire.

In dit onderdeel staan een paar voorbeelden van uitspraken die in strijd zijn met de statistiek.

4.4.1 **De vergelijkingsmethode is de methode.**

Het is onjuist, dat de vergelijkingsmethode **de** methode is. Volgens artikel 4: eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (Uitvoeringsregeling) wordt deze waarde voor woningen bepaald door middel van **een** methode van **systematische** vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn.”

Het is dus niet: "de vergelijkingsmethode is de methode."

Maar het is: "een methode van systematische vergelijking"

Consequent wordt door die rechters “een” vervangen door “de” en wordt ook het woord systematisch weggelaten. Maar er zijn dus meer methoden mogelijk, die elk systematisch moet zijn.

Wat betekent het woord 'systematisch'? Het sluit wiskunde absoluut niet uit. Wat is er nog systematischer dan wiskunde? Ervaring, gevoel en kennis van een taxateur?

OrtaX, dat door de gemeente gebruikt wordt, is een methode van systematische vergelijking. Maar de gemeente had ook een goede, gedegen regressieanalyse kunnen gebruiken. Maar niet een taxatiematrix met slechts een heel beperkt aantal referenties en een groter aantal kengetallen. En die gebruikt wordt voor slechts één kengetal. Invulling van andere kengetallen zonder onderbouwing is niet systematisch.

4.4.2 **Niet de gehanteerde waarderingsmethode, maar het resultaat ervan ligt ter toetsing voor.**

Bij een taxatie door meerdere taxateurs van dezelfde woning (op dezelfde datum) komen er meerdere waarden uit. Als gesteld wordt, dat niet de gehanteerde waarderingsmethode, maar alleen het resultaat getoetst behoort te worden, worden o.a. de volgende denkfouten gemaakt:

- 1 – Mogelijke systematische fouten in de gehanteerde waarderingsmethode worden ten onrechte niet meegenomen in het feitenonderzoek. Fouten in de gehanteerde waarderingsmethode leiden tot juridisch foute WOZ waarden, onderzoek mag dus nooit onmogelijk gemaakt worden.

2 – Met het toetsen van het resultaat wordt de methode van het aannemelijk maken van een niet te hoge WOZ waarde bedoeld. Dit is een onbetrouwbare werkwijze zonder correct onderzoek naar de juistheid van de vastgestelde WOZ waarde.

2 – Op het eigen taxatieverslag staat dat de WOZ waarde een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum is. Wie stelt, die bewijst.
Wat de overheid zegt, moet getoetst kunnen worden.

4.4.3 Verweerder moet verschillen en aanpassingen inzichtelijk maken.

Verweerder moet verschillen inzichtelijk maken. Bedoeld wordt verschillen in kenmerken tussen verkochte woningen en de woning waarvan de WOZ waarde moet worden bepaald. Ook aanpassingen, zoals de indexering van koopsommen en veranderingen van de modelwaarde dienen inzichtelijk gemaakt te worden.

Vershillen in WOZ waarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in kenmerken volgens de Waarderingskamer. Het taxatierapport geeft hier geen inzicht in. Denk bijvoorbeeld aan:

- 1 – Het taxatierapport geeft alleen inzicht in de verschillen van de taxatie door de taxateur. Die taxateur heeft de waarden van de kenmerken bepaald. De gemeente heeft de kenmerken anders beoordeeld, het taxatierapport kan hier dus geen inzicht in geven.
- 2 – Het taxatierapport geeft alleen inzicht in de verschillen tussen de te taxeren woning en de geselecteerde referentiepanelen. Het taxatierapport geeft geen inzicht in de verschillen tussen de te taxeren woning en een niet geselecteerd referentiepaneel.
Bij het bonnetje maakt dit geen verschil. Er wordt ook rekening gehouden met toevallige persoonlijke factoren.
- 3 – De gemeente gebruikt een andere formule dan de taxateur. Het taxatierapport geeft inzicht in de formule van de taxateur, niet in de formule van de gemeente.
- 4 – De waarde in het taxatierapport verandert bij een andere keuze van referentiepanelen.
- 5 – De invoer voor het gemeentelijke systeem voor de bepaling van alle WOZ waarden, is anders dan die invoer van een taxatiematrix. Vergelijk geen appels met peren.

Een algemene richtlijn van de Waarderingskamer is dat alle koopsommen met een overdrachtsdatum van 1 jaar voor tot 1 jaar na de waardepeildatum gekozen moeten worden voor de marktanalyse. Uit die marktanalyse kan ook voor ieder marktsegment het waardeverloop afgeleid worden. Volgens de rechtbank Oost-Brabant (ECLI:NL:GHAMS:2020:1411, r.o. 5.6.4; ECLI:NL:RBOBR:2021:5404, r.o. 3.3-3.8 en ECLI:NL:RBOBR:2022:676, r.o. 2.3.2) horen die gegevens voor de toetsbaarheid en verificatie overgelegd te worden. Ook eventuele aanpassingen van de modelwaarde dienen met verifieerbare en toetbare gegevens onderbouwd te worden.

Juist het volledige waardevergelijkingsrapport uit OrtaX geeft inzicht, maar een volledig overzicht van verkoopcijfers ontbreekt dan nog wel.

4.4.4 Het is niet vereist dat de WOZ waarde van de woning wiskundig wordt bewezen.

In ECLI:NL:GHDHA:2018:592 staat het volgende oordeel van een rechter.

Opmerking verdient dat 'aannemelijk maken' niet vereist dat de WOZ-waarde van de woning wiskundig wordt bewezen, voor zover dat - mede gelet op het waarde begrip van artikel 17, lid 2 van de Wet WOZ - al mogelijk is

Hier worden de volgende denkfouten gemaakt:

- 1 – Er kan nooit om een wiskundig bewijs van de vastgestelde waarde gevraagd worden omdat dit onmogelijk is. De WOZ waarde van een woning is immers een zo nauwkeurig mogelijke schatting. Een weersvoorspelling geeft een schatting van de temperatuur van morgen. Het kan nooit wiskundig worden bewezen dat het morgen die temperatuur zal zijn.
Zie eigen taxatieverslag en leerboeken over schattingen.
Zonder basiskennis van wiskundige begrippen en technieken wordt dit geponeerd.
Men mist de basiskennis van de statistiek. Men kent niet het onderscheid tussen een deterministische en een stochastische grootheid. Zie verder de leerboeken over de statistiek.
- 2 – Er wordt alleen maar uitgegaan van de methode van het aannemelijk maken van een niet te hoge WOZ waarde. Dit is een onbetrouwbare werkwijze zonder correct onderzoek naar de juistheid van de vastgestelde WOZ waarde.
- 3 – Zonder enige kennis van wiskundige begrippen en regels kan op grond van dergelijke foute beweringen ten onrechte geoordeeld worden dat dus naar een eventuele andere berekening gebaseerd op wiskundige regels niet gekeken hoeft te worden. Dus ook bijvoorbeeld geen regressie analyse. Regressie/analyse geeft een reproduceerbare en verifieerbare schatting van de waarde, de in de wet vereiste en in de IVS genoemde meest waarschijnlijke waarde. De meest waarschijnlijke waarde gebaseerd op alle in een marktsegment rond de waardepeildatum verkochte woningen, inclusief met die verkochte woningen statistisch getoetste kengetallen. Dat resultaat is niet afhankelijk van een met statistiek vertrouwde taxateur.
Dat in tegenstelling tot het resultaat van een taxatiematrix met een beperkt aantal door de taxateur selectief gekozen vergelijkingspanden en met niet met verkoopgegevens getoetste kengetallen.
Dat betekent dat een andere taxateur zelfs met dezelfde vergelijkingspanden een andere waarde zal bepalen.

Op welke wet of jurisprudentie berust dit standpunt? Waarop is dit standpunt verder gebaseerd? Willen rechters hiermee zeggen, dat er geen enkel gebruik mag worden gemaakt van de wiskunde? In de praktijk gebeurt dit wel. OrtaX gebruikt een wiskundige formule.

4.4.5 Kort “archeologisch” onderzoek, waar komt dit soort bizarre oordelen toch vandaan?

Waar leren rechters om dit soort bizarre oordelen te geven?

Het lijkt erop dat een bepaalde rechter een dergelijk oordeel “spontaan” een keer verzint.

Dat andere rechters foute stellingen kritikloos overnemen is ook al bekend van de toeslagenaffaire.

En zonder te luisteren naar tegenargumenten in de rechtszaal of in de stukken.

In ECLI:NL:GHDHA:2018:592 duikt dit foute oordeel van een rechter voor de eerste keer op.

Een paar jaar later is dit zelfde oordeel weer te vinden, in ECLI:NL:GHDHA:2021:882, hetzelfde

gerechtshof, (deels) zelfde rechters. Daarna gaat het snel, ECLI:NL:RBOBR:2021:2877,

ECLI:NL:GHSHE:2022:2008, ECLI:NL:GHDHA:2022:1652, ECLI:NL:RBNHO:2022:10194,

ECLI:NL:RBNHO:2022:9688. Het lijkt op de verspreiding van kankercellen in het lichaam, zonder dat de rechterlijke macht probeert om deze ziekte te stoppen. Terwijl die rechterlijke macht drommels goed weet, wat de gevolgen kunnen zijn. Zie 3.6.3 een aanbeveling met betrekking tot tekstblokken, reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire.

4.4.6 Taxeren is geen exacte wetenschap.

Deze uitspraak wordt ook graag gebruikt in combinatie met “Het is niet vereist dat de WOZ waarde van de woning wiskundig wordt bewezen”

Op wikipedia worden de exacte wetenschappen vermeld. Daar staat taxeren niet bij vermeld, maar wel wiskunde. Echter dat is niet wat men wil zeggen met deze uitspraak.

Wanneer meerdere taxateurs dezelfde woning taxeren (op dezelfde datum), kan elke taxateur op een andere waarde uitkomen. Er is niet één enkele waarde. Echter hier worden de volgende denkfouten gemaakt:

- 1 – De variatie in waarden komt niet alleen door een andere subjectieve beoordeling van de desbetreffende taxateur maar ook door diens eigen formule en invulling daarvan.
- 2 – Men gelooft in de wiskundig en juridisch foute WOZ-paradox.
- 3 – Men wijst gebruik van wiskundige regels af, terwijl deze gemeente al een betrouwbare (door de leverancier ontwikkelde) wiskundige formule gebruikt.
- 4 – Men wijst gebruik van betrouwbare wiskundige regels af, terwijl de Wet WOZ dit niet afwijst. Ook schrijft de uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ een methode van systematische vergelijking voor. Wat is er systematischer dan wiskunde?
- 5 – Men wijst gebruik van wiskundige regels af, terwijl dit in strijd is met de bedoeling van de wetgever. Zie kamerstuk 30 800 IXB. De staatssecretaris:

“Het verheugt mij dat bij de toepassing van modelmatige waardebeoordeling gemeenten ook duidelijk leren van elkaars ervaringen, waarbij ook de leveranciers van systemen voor modelmatige waardebeoordeling en andere dienstverleners een rol spelen. Op die manier dragen ervaringen als die van de gemeente Dordrecht, die bij de modelmatige waardebeoordeling een sterk statistische benadering hanteert, bij aan de verdere professionalisering van het vakgebied van modelmatig taxeren.”
- 6 – Kennis van de wiskunde wordt afgewezen, terwijl juist met wiskunde de meest waarschijnlijke schatting gemaakt kan worden.

4.5 De Hoge Raad: WOZ waarde = koopprijs. Dit is in strijd met de statistiek

Een belangrijke uitspraak van de Hoge Raad is [ECLI:NL:HR:2000:AA8610](#). Kort samengevat: Als een woning in de buurt van de peildatum is verkocht, dan moet in de regel ervan worden uitgegaan dat de waarde, de prijs welke de meestbiedende gegadigde voor de woning zou willen betalen, overeenkomt met de koopprijs. Kortweg: WOZ waarde = koopprijs.

Door groot gebrek aan kennis over de statistiek is er een foute uitspraak ontstaan.

Hieronder volgt een beschrijving van een aantal denkfouten bij de uitspraak van de Hoge Raad [ECLI:NL:HR:2000:AA8610](#), twee vonnissen die belangrijk zijn in dit verband en de opvatting van de toezichthouder van de Wet WOZ:

4.5.1 De uitspraak is in strijd met de IVS.

1 – De uitspraak van de Hoge Raad staat haaks op de opvatting uit de IVS, zoals beschreven in de waarderingsinstructies bij onderdeel International Valuation Standards

:

" zou worden overgedragen" verwijst naar het feit dat de waarde van vastgoed een geschat bedrag is en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen koopprijs. Het gaat hier om de prijs waarvan de 'markt' verwacht dat een transactie die aan alle elementen van de definitie van marktwaarde voldoet op de dag waarop de waarde wordt bepaald, tot stand zou zijn gekomen."

2 – In uitspraak [ECLI:NL:GHSHE:2017:24](#) staat onder r.o. 9.2.1 en 9.2.4.

"9.2.1. Voordat de deskundige tot beantwoording van de vragen is overgegaan heeft hij aangegeven dat anders dan in de vraagstelling van het hof, in de taxatiestandaarden niet meer wordt gesproken over "waarde in het economisch verkeer" maar over marktwaarde. Deskundigen hanteren het begrip "market value" dat aan de IVS (International Valuation Standards) is ontleend. Het begrip wordt, aldus de deskundige, in de IVS als volgt gedefinieerd:

"Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

"9.2.4. Voor het hof bestaat geen aanleiding om van het standpunt van Van Heesbeen af te wijken. Het hof maakt de door de deskundige gehanteerde taxatiestandaard marktwaarde tot de zijne."

3 – De uitspraak van de Hoge Raad is in strijd met de Europese hypothekenrichtlijn, die betrouwbare taxaties eist, waarbij met name voldoen aan de IVS genoemd wordt.

4 – De uitspraak van de Hoge Raad is in strijd met wat vermeld staat over IVS op het taxatieverslag.

4.5.2 De uitspraak is in strijd met de statistiek, te weinig verkochte woningen.

De uitspraak is in strijd met wiskundige regels. De schatting van de WOZ waarde is slechts gebaseerd op één enkele referentieband, namelijk de eigen woning. Er zijn zelfs niet eens 3 referentiebanden gebruikt. Door groot gebrek aan kennis over de statistiek, ontstond een foute uitspraak.

4.5.3 De uitspraak is in strijd met de uniformiteit van de Wet WOZ.

De uitspraak is in strijd met de uniformiteit van de Wet WOZ. Er zijn 2 verschillende groepen woningen ontstaan, groep 1 recent verkocht en groep 2, niet recent verkocht.

Voor groep 1 (recent verkocht) geldt: WOZ waarde = koopprijs.

Voor groep 2 (niet recent verkocht) wordt het systeem van de gemeente gevolgd.

Op een gegeven moment zal een woning van groep 1 naar groep 2 moeten, omdat de verkoopdatum te ver van de nieuwe peildatum komt te liggen. Niet gedefinieerd is, wanneer een dergelijke woning precies overgaat van groep 1 naar groep 2. Ook is niet gedefinieerd of dit in één grote sprong gaat of geleidelijk in kleine stapjes verdeeld over een paar jaar. Willekeur bij overgang van groep 1 naar 2 is het gevolg.

4.5.4 De uitspraak is in strijd met de uniformiteit van de Wet WOZ.

Identieke objecten krijgen verschillende WOZ waarden. Echter volgens de Waarderingskamer moeten gelijke objectkenmerken leiden tot gelijke modelwaarden:

“Gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in objectkenmerken.”

Door de uitspraak van de Hoge Raad kan dit dus niet. Bij elke verkochte woning moet de modelwaarde overruled worden door de koopprijs.

4.5.5 De uitspraak is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

De uitspraak is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, zie ECLI:NL:RBROT:2020:75.

4.5.6 De uitspraak geeft allerlei problemen waar weer een rechter over moet oordelen.

De uitspraak geeft praktische problemen bij de WOZ waardebeoordeling van (bijna) identieke niet verkochte woningen. Zomaar een voorbeeld:

Stel dat de gemeente in een flat met identieke woningen de WOZ waarde van elke identieke woning heeft vastgesteld op € 200.000. En stel dat er één enkele woning is verkocht voor € 190.000. Moet de gemeente dan de WOZ waarde van alle identieke woningen niet vaststellen op € 190.000 in plaats van € 200.000? Of moet de gemeente op grond van deze uitspraak dan wellicht alleen de naast gelegen woning(en) vaststellen op € 190.000 in plaats van € 200.000? En wat moet de gemeente precies doen als er een tweede woning is verkocht voor € 220.000?

Dit soort problemen krijgt men als men werkt in strijd met de wiskunde.

Zie bijlage 4 voor voorbeelden van vonnissen, waar rechters moesten oordelen, alleen maar door een foute uitspraak van de Hoge Raad veroorzaakt door gebrek aan kennis van de statistiek.

4.5.7 Er wordt ten onrechte geen rekening gehouden met toevallig persoonlijke invloeden

De uitspraak vergeet ten onrechte toevallige persoonlijke invloeden op de koopsom.

Het toeval speelt een rol, waardoor de verkoopprijs hoger of lager dan de waarde kan zijn.

Willem Gerbrand van den Ban heeft een doctoraal proefschrift geschreven (Erasmus Universiteit Rotterdam, 19 maart 2009). De titel is:

"De rechterlijke toetsing van WOZ-waarden. Een studie naar de werking van de Wet WOZ en de rechtsbescherming door de gerechtshoven bij WOZ-beschikkingen"

"Bij een transactie met onroerende zaken is meestal een complex van feiten en omstandigheden van invloed op de totstandkoming van de transactieprijs. Naast meer objectief aanwijsbare feiten en omstandigheden zoals grootte van de onroerende zaak, materiaalkeuze en omgevingsfactoren, beïnvloeden ook meer subjectieve omstandigheden als persoonlijke voorkeuren, tijdsdruk en lokale toevalligheden de totstandkoming van de transactieprijs."

De persoonlijke voorkeuren, tijdsdruk en lokale toevalligheden, die bij iedere verkoop anders uitpakken en het karakter hebben van toevalligheden, maken dat de koopsom een stochastische grootheid is. Dat betekent, dat de koopsom niet alleen uit een gedeelte bestaat, dat louter bepaald wordt door objectieve en subjectieve kenmerken van de onroerende zaak en zijn omgeving. De koopsom bestaat ook uit toevallige factoren, die door persoonlijke voorkeuren, tijdsdruk en lokale toevalligheden bepaald worden. De toevallige factoren, die zowel positief als negatief kunnen uitpakken, maken, dat zelfs voor identieke woningen, die op de waardepeildatum worden verkocht verschillende koopsommen kunnen worden gerealiseerd. Dat aspect wordt wel genoemd in de betreffende passage van de Advocaat-generaal onder 6.4 van de literatuur in zijn Conclusie ten behoeve van het arrest van de Hoge Raad, maar volgens het aangehaalde citaat uit de Vraagbaak van de Waarderingskamer zouden de fluctuaties klein zijn en vervolgens genegeerd in het arrest zelf. Let wel, de Waarderingskamer wil perse aansluiting op het marktniveau verkondigen en had er dus alle belang bij de fluctuaties klein te noemen, terwijl ze in werkelijkheid beslist niet verwaarloosbaar zijn

Door het aandeel van toevallige persoonlijke factoren in de koopsom, die niets met de onroerende zaak als zodanig te maken hebben, toch tot de waarde te rekenen, wordt belasting geheven over toevallige persoonlijke factoren. Deze toevallige persoonlijke factoren hebben niets met de onroerende zaak als zodanig te maken. Deze vorm van belasting heffen is fout.

Dat koopsom en waarde verschillend zijn is ook op de website van de Engelse Wikipedia te vinden:

"Price versus value

There can be differences between what the property is really worth (Market Value) and what it cost to buy it (Price). A price paid might not represent that property's market value.....

But the most common reason why the value can be different than the price paid, is that one of the two parties (buyer or the seller) is uninformed as to what a property's market value is, but nevertheless agrees to buy or sell it at a certain price which is too expensive, or too cheap. This is unfortunate for one of the two parties. It is the obligation of a Real Property Appraiser to estimate the true 'market value' of specific real property and not its 'market price'."

4.5.8 De Hoge Raad beseft niet dat twee identieke woningen in dezelfde straat voor verschillende bedragen verkocht kunnen worden.

In uitspraak ECLI:NL:GHARL:2018:618 staat onder r.o. 8.58:

“Het hof ziet geen reden om aan de juistheid van het betoog van NAM op dit punt, dat in de rapporten van Spring en Ortec deugdelijk wordt onderbouwd, te betwijfelen, en gaat er dus, met NAM, vanuit dat in de praktijk grote verschillen kunnen bestaan tussen de verkoopprijs en de (daadwerkelijke) marktwaarde van een woning. Dat betekent naar het oordeel van het hof echter niet zonder meer dat voor de begroting van de waardevermindering dient te worden uitgegaan van de gerealiseerde verkoopprijs. Die prijs is immers, zoals NAM benadrukt, afhankelijk van tal van subjectieve - psychologische en irrationele - factoren, die samenhangen met de persoon van de betrokken koper en verkoper. Die factoren kunnen ertoe leiden dat, zoals in het Spring-rapport (blz. 49) wordt aangegeven, twee identieke woningen in dezelfde straat voor verschillende bedragen worden verkocht.”

Ook uit deze uitspraak volgt, dat de uitspraak van de Hoge Raad onjuist is. Grote verschillen kunnen bestaan tussen de verkoopprijs en de (daadwerkelijke) marktwaarde van een woning. Immers de verkoopprijs is afhankelijk van tal van subjectieve factoren, die ertoe kunnen leiden dat identieke woningen in dezelfde straat voor verschillende bedragen worden verkocht.

4.5.9 De Waarderingskamer vindt dit vonnis ongelukkig, maar blijft verder passief.

De Waarderingskamer vindt dit vonnis ongelukkig, zoals uit deze email blijkt:

“Graag merk ik op dat ook wij dit ongelukkige jurisprudentie vinden nu het verkoopcijfer niet altijd de marktwaarde op de waardepeildatum weergeeft. Denk bijvoorbeeld aan verbeteringen die na aankoop zijn gedaan. Ook moeten de onderlinge waardeverhoudingen in acht worden genomen.”

De Waarderingskamer heeft echter met haar Vraagbaak dit arrest zelf uitgelokt, zie ook sectie 4.5.7.

4.6 Oneerlijke rechters willen geen deskundigheid mbt de statistiek.

Aan de basis van de problemen met de WOZ ligt de kwestie welk taxatiemodel gebruikt moet worden. Een taxatiemodel met hulp van de statistiek, zoals OrtaX of een taxatiemodel in strijd met de statistiek, zoals de taxatiematrix. Nu bestaat de bizarre situatie, dat een met een statistisch taxatiemodel berekende WOZ waarde door de rechter gecontroleerd wordt met een taxatiemodel in strijd met de statistiek.

Om eerlijk te kunnen oordelen is voldoende kennis van de wiskunde nodig, maar dit wordt door rechters (en gemeente), die zelf onvoldoende kennis van de wiskunde blijken te hebben, bestreden.

Hoe de rechter ook beslist, wiskundige argumenten van belanghebbende moeten begrepen worden. Dit moet zichtbaar zijn in het vonnis.

In mijn rechtszaken heb ik dus gevraagd om een rechter met voldoende kennis van de wiskunde. Of om een deskundige met voldoende kennis van de wiskunde, als een rechter zelf niet voldoende kennis van de wiskunde heeft. Met een beroep op www.rechtspraak.nl, zie 3.1.3.

- Deskundig

De rechter weet van veel onderwerpen genoeg. Hij weet bij wie hij terecht kan voor informatie. Hij benut de kennis van anderen en deelt zijn kennis met anderen.

Voor een eerlijk proces is het nodig, dat een rechter met voldoende kennis van de wiskunde deze zaak gaat behandelen. Maar dit blijken alleen maar woorden te zijn waar je geen beroep op kunt doen. Dit illustreert dat dit land geen rechtsstaat is, maar dat men dit alleen zegt.

4.6.1 Een voorbeeld uit de zitting van een rechtszaak van mij.

Voor de behandeling van mijn zaak had ik gevraagd of de rechtbank kennis van de wiskunde had
In het proces-verbaal staat:

“Het antwoord op die vraag is niet relevant en gaan we u daarom niet geven.”

Dit toont het complete disrespect voor een burger. Het gaat klaarblijkelijk alleen maar om het al vaststaande oordeel van deze rechters, het in alle gevallen afwijzen van de wiskunde. Het gaat immers alleen maar om het aannemelijk maken. En dan is de vraag of een rechter kennis heeft van de wiskunde niet relevant.

4.6.2 Een ander voorbeeld uit een rechtszaak van mij, de zitting.

Voor de behandeling van mijn zaak had ik gevraagd of een rechter met voldoende kennis van de statistiek (wiskunde) deze zaak zou kunnen behandelen. In het proces-verbaal staat:

“Rechter:”

“Laat ik voorop stellen dat ik jurist ben. Ik ben geen wiskundige. Ik acht mij voldoende capabel om de zaak te kunnen voorzitten. U vraagt mij of ik speciale cursussen heb gevolgd met betrekking tot statistiek. Ik heb geen speciale cursussen met betrekking tot statistiek gevolgd. Ik ben rechter. Ik kan vragen stellen als er punten zijn die mij niet duidelijk zijn. U vraagt mij of ik een deskundige kan benoemen. Dat kan ik doen als ik dat nodig acht. Dat is aan mij om te beoordelen.”

Deze rechter geeft aan bepaalde kennis te missen maar wil toch wellicht ook zonder de kennis van anderen te benutten een oordeel vellen over een zaak, waarbij deze kennis juist nodig is. Dit klopt niet. Hoe kan een rechter, die zelf zegt bepaalde kennis te missen, zonder hulp van een deskundige die deze kennis wel heeft, eerlijk oordelen over argumenten van iemand, die juist een beroep doet op deze specifieke kennis? Ik vroeg deze rechter alleen om zonnodig de kennis van anderen te benutten, maar die zekerheid werd niet gegeven door de rechter.

Hoe deze voorzitter denkt, staat in het proces-verbaal:

"De (Vz) vat samen dat ze constateert dat er sprake is van twee werelden. Een juridische en een statistische/wiskundige. Maar het gaat hier om een juridisch geschil en dat brengt een wettelijk kader met zich. De rechtbank toetst niet de schoonheid. Het is van belang dat we gebonden zijn aan de wet en de rechtspraak die zich heeft ontwikkeld."

Ook hier blijkt de extreme vooringenomenheid. Door de tunnelvisie komt het gewoon niet op bij deze rechter dat de juridische wereld gewoon gebruik kan maken van statistiek en wiskunde. De rechter doet net alsof een wettelijk kader geen gebruik kan maken van statistiek en wiskunde.

De rechter spreekt geen Bengaals, maar dat betekent toch niet dat alles wat in die taal geschreven is, volslagen waardeloos en niet te gebruiken is? Klaarblijkelijk wel. Alles wat in de richting van statistiek en wiskunde gaat wordt meteen verworpen. Mijn verzoek om uit te spreken, dat de bepaling van de WOZ waarde niet in strijd met wiskundige regels mag gebeuren wordt totaal verzwegen. Argumenten, die genoemd zijn, zijn voor deze rechtbank Bengaals. Men herhaalt alleen het geloofsartikel “*geen exacte wetenschap*”. Zie 4.4.6.

Ook met deze uitspraak toont de voorzitter zich vooringenomen, ondeskundig en doof voor het antwoord dat hierop is gegeven door belanghebbende. Het gaat niet over schoonheid, maar over nauwkeurigheid, zoals op het taxatieverslag staat.

Vroeger waren er medicijnmannen, nu zijn er artsen. Vroeger deed men de was met de hand, borstel en een wastobbe, nu heeft men een wasmachine. Vroeger waren de weervoorspellingen met de natte duim, nu zijn er meteorologische computermodellen. Zo gebeurden taxaties vroeger uit het blote hoofd, nu kunnen we dat met statistische modellen veel nauwkeuriger, betrouwbaar en rekening houdend met alle factoren, die een taxateur kan bedenken.

Zijn al die ontwikkelingen in de maatschappij in tegenstelling met een juridische wereld? Kennelijk alleen met de verwachtingen van deze rechters.

4.6.3 Een derde voorbeeld uit een rechtszaak van mij, het vonnis.

In het vonnis staat dat de rechtbank het verzoek van eiser om een deskundige te benoemen afwijst. De rechtbank ziet daartoe geen aanleiding, omdat de rechtbank tot de conclusie is gekomen dat verweerder de door hem vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt.

Gegeven de rechtenstudent van 4.1 is dit geen verrassing. Het is wel pure misbruik van macht.

- 1 – De tunnelvisie van de rechtbank blijkt allereerst uit de misleidende term “deskundige”. Wat voor deskundige? Iemand die dit vonnis leest, zal meteen denken aan een taxateur, maar dat is onjuist. Het ging om een deskundige met kennis van wiskunde en statistiek. De rechtbank noemt niet eens deze essentiële woorden.
- 2 – Het is duidelijk, dat een ondeskundige rechtbank uit totale ondeskundigheid automatisch de hulp van een deskundige heeft afgewezen. Zoiets als een beginnende student medicijnen die zelf een complexe hartoperatie wil uitvoeren. Gelukkig wordt deze student wel tegengehouden. Helaas wordt een ondeskundige rechtbank niet tegengehouden. Dit is zuiver misbruik van macht.
- 3 – Het ging er juist om dat de rechtbank zou beschikken over voldoende kennis van de wiskunde en statistiek om de argumenten van mij te begrijpen. En als dat niet het geval was, dat dan een beroep gedaan zou kunnen worden op iemand met voldoende kennis van de wiskunde en de statistiek. Hoe wordt beslist, is aan een eerlijke rechtbank. Maar zekerheid had gegeven moeten worden, dat de rechtbank over voldoende kennis zou beschikken. Nu zijn wiskundige argumenten, die wellicht valide zouden zijn, verworpen door deze rechtbank enkel en alleen omdat deze rechtbank zulke argumenten niet begrijpt en ook geen hulp van buiten wilde inroepen. Precies waarvoor ik bang was.

Iedere andere methode dan het aannemelijk maken wordt bij voorbaat niet geaccepteerd door de rechtbank. Voor de benoeming van een deskundige was ook geen aanleiding omdat de rechtbank al bij voorbaat tot de conclusie was gekomen dat verweerder de door hem vastgestelde waarde aannemelijk heeft gemaakt. Hier bestaat een term voor: tunnelvisie. Je gelooft alleen maar in je eigen argumentatie en eigen wereldbeeld. Bij een tunnelvisie zijn andere ingebrachte argumenten totaal irrelevant. Mijn argumenten en bijbehorende verzoeken zijn dus gewoon meteen rechtstreeks in de vuilnisbak gegooid, opgeruimd staat netjes. Het vonnis verzwijgt zelfs dat bepaalde verzoeken aan de rechtbank zijn gedaan. De rechtbank hield zich zelfs niet aan het eigen oordeel, dat de beantwoording van de vraag of verweerder aan deze bewijslast heeft voldaan, mede afhangt van wat door eiser is aangevoerd.

4.6.4 Zonder goede tolk geen eerlijk proces. Dit blijkt niet te gelden voor de WOZ.

Als iemand op basis van specifieke kennis een geschil heeft met de gemeente is voor een eerlijke beoordeling door een rechter in elk geval die specifieke kennis nodig. Juist wanneer er uitspraken gedaan worden, die in strijd zijn met die specifieke kennis van die persoon. Wanneer iemand voor de rechter komt, die alleen Bengaals spreekt, is het nodig dat iemand kan uitleggen aan de rechter, die geen Bengaals spreekt, wat er precies gezegd is. Er wordt voor een tolk gezorgd. In het magazine van de raad voor de rechtspraak van april 2020 staat een artikel met de titel “Zonder goede tolk geen eerlijk proces”. Net zoals tolken bijdragen aan een eerlijk proces, dragen ook deskundigen met een specifieke kennis bij aan een eerlijk proces, indien die specifieke kennis nodig is.

De hulp van een deskundige blijkt dus niet toegestaan te worden bij de WOZ, het oordeel staat al vast. Ook in dit magazine staan alleen maar mooie woorden.

5 De bizarre situatie op basis van vonnissen van de rechters, het is nu juni 2023.

De centrale vraag is: Is mijn WOZ waarde goed berekend en mag ik een bonnetje om dit te controleren?

Ik wil heel graag dat de Wet WOZ gerepareerd wordt en dat ik kan rekenen op een eerlijk proces. Maar zolang de Wet WOZ niet gerepareerd is, zal er een oplossing gezocht moeten worden op basis van de Wet WOZ, ook door mij. En dus op het bestaande artikel 17.

Vele rechters begrijpen dit niet. Mij wordt voor de voeten geworpen, dat ik een politieke oplossing zoek in de rechtszaal. Dit laat weer zien hoezeer deze rechters opgesloten zitten in hun eigen wereld.

5.1 De rechterlijke macht bereikte een oplossing.

De rechter bereikte een oplossing, waarmee gemeente en ik akkoord gingen. Dit toont aan, dat er een oplossing te vinden is, als men maar wil.

5.1.1 De vraag van de burger is eenvoudig en zou gemakkelijk beantwoord kunnen worden, als de overheid dit zou willen. Waarom toch zo ingewikkeld doen, als het makkelijker kan?

➔ Is mijn WOZ waarde goed berekend en mag ik een bonnetje om dit te controleren? ←

De berekening van de WOZ waarde bestaat uit twee onderdelen, formule en invoergegevens.

1 – De formule, waarmee de WOZ waarden berekend moet worden.

2 – De invoergegevens van de woning, die nodig zijn voor deze formule.

Een fatsoenlijke overheid zou gewoon de formule (1) en invoergegevens (2) moeten geven.

Maar de overheid in dit land wil dat niet en wil bovendien niet luisteren naar de burger om de fouten uit de WOZ waardebepaling te halen.

Zie 1 De overheid luistert niet.

5.1.2 De moeilijkheden beginnen door geen transparantie te willen geven.

Het lijkt alsof de overheid transparantie geeft met het taxatieverslag. Maar het taxatieverslag bevat slechts een deel van de invoergegevens. Daar staat bijvoorbeeld niet de waarde van de bijgebouwen van de woning en de referentiepanelen op.

De overheid in dit land wil de volledige grondslag (zoals formule en invoergegevens) niet geven, terwijl het wel zou kunnen en zoals het vóór de wet WOZ nog wel gebeurde.

Zoals bij de motorrijtuigenbelasting. Zie 2.4.7.

De formule moet helaas zoveel mogelijk geheim blijven voor burgers, net als de gebruikte invoergegevens. Nog steeds na meer dan een kwart eeuw, terwijl het doel was

“om de waardebepaling van onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen voor de burger doorzichtiger en voor controle vatbaar te maken.” Zie 2.5.3.

Maar zoals vaker geschreven, blijken dit slechts woorden te zijn.

De overheid doet iets anders, dan wat zij zegt.

5.1.3 De situatie in de gemeente 's-Hertogenbosch. Modelmatig of handmatige aanpassing?

De gemeente gebruikt een goed systeem, OrtaX, maar beweert in beroep iets anders. Zie 2.1
De gemeente kan een goed bonnetje afdrukken, maar weigert dit. Zie 2.1.3

Uitgaande van een bepaalde set invoergegevens van een woning komt er een modelwaarde uit OrtaX. Deze waarde is op een euro nauwkeurig. De gemeente gebruikt de modelwaarde niet voor alle woningen. Soms wordt de WOZ waarde handmatig aangepast. Er zijn geen vaste procedures die gevolgd moeten worden om te beslissen of de WOZ waarde handmatig moet worden aangepast en hoe in dat geval de WOZ waarde precies moet worden aangepast.

In mijn geval was er geen geschil over de invoergegevens van mijn woning. De enige vraag, die dus beantwoord moest worden was: Wat is de WOZ waarde van mijn woning?

De modelwaarde of een handmatig aangepaste waarde?

Omdat de overheid niet luistert, zie 1, moest ik vanaf 2015 naar de rechter gaan.

5.1.4 De rechterlijke macht bereikte een oplossing, neem de modelwaarde. Ook de gemeente stemde in.

Voor 2015 had de gemeente de WOZ waarde van mijn woning handmatig aangepast. In hoger beroep heeft de rechter een schikking voorgesteld, waarbij de WOZ waarde gelijk zou worden aan de modelwaarde. Ik kon dat zien omdat de gemeente mij eerder mijn bonnetje had gegeven (waardevergelijkingsrapport uit OrtaX). De gemeente en ik zijn met de schikking (modelwaarde) akkoord gegaan. Daarmee was een verdere rechtsgang gelukkig niet meer nodig.

Voor 2016 heeft de gemeente de oorspronkelijk handmatige aangepaste WOZ waarde weer gelijk gemaakt aan de modelwaarde, in overeenstemming met de schikking van 2015. Een rechtsgang was dus niet meer nodig

5.1.5 De bereikte oplossing biedt vele voordelen.

De bereikte oplossing is heel voordelig voor gemeente en mij.

- 1 – De waarde van mijn woning (en dus van de vergelijkbare woningen in mijn marktsegment) moeten berekend worden met de formule van de gemeente, OrtaX. Geen handmatige aanpassing.
- 2 – Dit is ook wat burgers verwachten. Dat de gemeente de eigen formule gewoon gebruikt.
- 3 – Er is een bonnetje (waardevergelijkingsrapport uit OrtaX) beschikbaar, dat zo geprint kan worden.
- 4 – Er is geen dure taxatiematrix nodig.
- 5 – Mijn woning kan vergeleken worden met alle vergelijkbare woningen.
- 6 – De overheid doet wat zij zegt, zie bijvoorbeeld het taxatieverslag.
- 7 – De overheid wil gebruik maken van de statistiek en wil niet handelen in strijd met de statistiek
- 8 – In bezwaar en beroep wordt dezelfde onderbouwing gegeven, gebaseerd op hetzelfde bonnetje.

5.2 Een andere rechter (voor 2017) verwierp twee jaar later de eerder bereikte oplossing.

5.2.1 De gemeente verwerpt de bereikte oplossing, waardoor ik naar de rechter moest gaan, maar stelt wel de WOZ waarde gelijk aan de modelwaarde volgens die bereikte oplossing.

Voor 2017 bleek de gemeente de WOZ waarde van mijn woning handmatig aangepast te hebben. Na bezwaar heeft de gemeente de WOZ waarde van mijn woning weer gelijk gemaakt aan de modelwaarde uit OrtaX en heeft daarmee de eerder bereikte oplossing gevolgd. Tegelijkertijd weigerde de gemeente mij het bonnetje te geven (waardevergelijkingsrapport uit OrtaX). Waardoor ik weer naar de rechter moest gaan. Was de WOZ waarde handmatig aangepast? Pas na de uitspraak van de rechter heeft de gemeente mij dit bonnetje gegeven, waarop te zien was dat de wegens bezwaar gecorrigeerde WOZ waarde weer gelijk was aan de modelwaarde. Zie 2.1.3.

5.2.2 Deze rechter verwierp de bereikte oplossing, maar bevestigde toch de WOZ waarde, die gelijk was gemaakt aan de modelwaarde uit OrtaX.

Het bleek dat de gemeente tot het oordeel was gekomen dat de schikking slechts geldig was voor 2015. Volgens de gemeente was er geen sprake van een “meerjarig fiscaal compromis”. Dit standpunt is bevestigd door de rechter. De rechter verwierp dus de bereikte oplossing, terwijl de omstandigheden niet gewijzigd waren. Daarmee verwierp de rechter dus een oplossing die zijn collega eerder juist had gevonden.

Terwijl de schikking van de rechter van 2015 verworpen werd door de rechter van 2017, heeft de rechter voor 2017 in beroep en in hoger beroep juist de WOZ waarde van mijn woning gelijk gehouden aan de modelwaarde.

5.2.3 Voor 2017 is de rechter gevraagd om een oordeel te geven over de vraag: Welke onderbouwing is beter? De onderbouwing met het bonnetje of met de taxatiematrix?

Aan de rechter is gevraagd welke onderbouwing beter is, de onderbouwing met het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX (bonnetje) of met de taxatiematrix (aannemelijk maken). Ik had nog geen bonnetje, en daarom kon ik alleen vermoeden dat de WOZ waarde was vastgesteld op de modelwaarde. Onder dit voorbehoud bepleitte ik de vastgestelde WOZ waarde

Zowel in beroep als in hoger beroep werd in strijd met de wet geen uitspraak gedaan over dit cruciale geschil. Zelfs werd verzwegen, dat dit geschil was ingebracht. Men oordeelde automatisch, dat de onderbouwing gebeuren moest met de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. Dus dat de WOZ waarde aannemelijk was gemaakt (in beroep). En dat de WOZ waarde niet te hoog was vastgesteld (in hoger beroep)

Mijn cassatie bij de Hoge Raad werd zonder enige toelichting verworpen op grond van artikel 81. Zie 1.9.1 en 5.2.6.

Het resultaat voor de hele rechtsgang 2017 was dat de rechterlijke macht geen beslissing heeft genomen. Dit is in strijd met de wet. Zolang de rechterlijke macht weigert te beslissen, zal iedere keer dezelfde geschillen moeten worden voorgelegd aan de rechter.

5.2.4 Voor 2018 is opnieuw aan de rechter gevraagd om een oordeel te geven over de vraag: Welke onderbouwing is beter? De onderbouwing met het bonnetje of met de taxatiematrix?

Aan de rechter voor 2018 is gevraagd welke onderbouwing beter is, de onderbouwing met het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX (bonnetje) of met de taxatiematrix (aannemelijk maken). Voor 2018 heeft de gemeente de WOZ waarde van mijn woning gelijk gemaakt aan de modelwaarde. Op grond van het bonnetje (waardevergelijkingsrapport) bepleitte ik de vastgestelde waarde, mits de rechter zou willen oordelen op basis van het bonnetje. De rechter oordeelde dat in dat geval partijen het eens zijn over de waarde van de woning, zodat er dus geen geschil over de waarde is. In het vonnis oordeelde de rechter vervolgens wel dat de waarde niet te hoog was vastgesteld. Daarmee verwierp de rechter mijn onderbouwing.

De rechter oordeelde dat de onderbouwing met de taxatiematrix beter is dan met het bonnetje (waardevergelijkingsrapport). De rechter verwierp de onderbouwing met het bonnetje, omdat de gemeente (toevallig?) de WOZ waarde had vastgesteld op de modelwaarde.

5.2.5 De rechter voor 2018 was dezelfde als voor 2017, ondanks een verzoek om een andere rechter.

Voor 2018 heb ik gevraagd om een rechter met verstand van statistiek en een rechter, die nog niet eerder had geoordeeld in een zaak van mij. De rechtbank 's-Hertogenbosch wil bij voorbaat, dat de rechter enkel toetst op basis van het aannemelijk maken met behulp van een taxatiematrix. Dit blijkt duidelijk uit de keuze van de rechtbank 's-Hertogenbosch om juist weer dezelfde rechter te kiezen. Die al eerder had geoordeeld, die niet de gevraagde kennis van de statistiek heeft en die eerder ook heeft geoordeeld geen gebruik te willen maken van een deskundige op het gebied van de statistiek.

Ik heb gevraagd waarom ik geen rechter mag krijgen, die nog niet eerder heeft geoordeeld in een zaak van mij en die in elk geval geen uitspraak doet in strijd met de statistiek. Ik kreeg geen inhoudelijk antwoord, zie bijlage 2.

De rechtbank 's-Hertogenbosch heeft dus bij voorbaat een beslissing genomen over dit cruciale geschil. Waarom heeft men dan toch nog een zitting georganiseerd, terwijl het oordeel bij voorbaat vast staat? Dit soort dingen illustreert hoever dit land is verwijderd van een rechtsstaat. Je bent als burger totaal machteloos, net als in een dictatuur.

5.2.6 Uitspraak over gebruik van artikel 81 door de hoge raad.

De rechter voor 2018 heeft duidelijk geoordeeld hoe omgegaan moet worden met een artikel 81 vonnis. Ik meende, dat ik mijn standpunt moest herzien op grond van dit oordeel van de hoge raad. Maar dat blijkt dus niet zo te zijn volgens deze rechter. In het vonnis staat dat de rechtbank de herziening van mijn standpunt niet kan volgen. De hoge raad heeft volgens deze rechter namelijk het cassatieberoep **ongemotiveerd** verworpen en niet valt in te zien waarom dat tot mijn standpuntwijziging moet leiden. De hoge raad oordeelde dus net als het orakel van Delphi.

Zolang de hoge raad handelt in strijd met de wet, beslissen in geschillen, ben ik feitelijk door de hoogste rechter in dit land veroordeeld om voor elk jaar opnieuw naar de hoge raad te stappen. Net zo lang totdat de hoge raad wel beslissingen neemt. Zoals de Hoge Raad zelf zegt: *“Ubi iudicia deficiunt incipit bellum”*. *“Waar rechterlijke beslissingen tekort schieten, begint de oorlog”*.

5.2.7 De komende rechtszaken.

Het is duidelijk dat door de verwerping van de eerder bereikte oplossing, ik elk jaar naar de rechter zal moeten gaan. Allereerst moet nu duidelijk worden bij de hoge raad welke onderbouwing beter is, Het bonnetje of de taxatiematrix. Als de hoge raad kiest voor de taxatiematrix, zal ik alleen al daarom elk jaar naar de rechter moeten gaan met een eigen taxatiematrix.

5.3 Een beschrijving van de toetsingsmethode van het aannemelijk maken met een taxatiematrix volgens de rechter van 2017/2018, inclusief denkfouten.

De rechter die heeft geoordeeld in mijn zaken van 2017 en 2018, heeft ook in andere WOZ zaken gevonnist. Daar komt een duidelijk, maar onthutsend beeld naar voren hoe zulke rechters gevangen zitten in hun eigen tunnelvisie. Signalen van de buitenwereld (toeslagenaffaire, feiten, consequenties van vonnissen, blijven afwijzen van wiskunde/statistiek, handelen in strijd met de wet) kunnen hen niet bereiken.

5.3.1 De basis van deze rechter, waarop aannemelijk maken met een taxatiematrix is gebaseerd.

De redenen, waarom deze rechter alleen wil oordelen met aannemelijk maken met een taxatiematrix en hoe deze rechter dit verder invult.

De kern van aannemelijk maken

- 1 – In de wet WOZ staat niet beschreven hoe de WOZ waarde getoetst moet worden door de rechter. Dus moet de rechter terugvallen op oudere kamerstukken. Dit is weer typisch parlement en regering van dit land. Er is een wet aangenomen zonder netjes te regelen hoe de gemeente en rechter de WOZ waarde moeten toetsen.
- 2 – Kamerstukken II 1954-54, 4080, nr. 3, p. 18: “Om (...) de gradatie in het bewijsrecht tot een minimum te beperken, wordt er van uitgegaan, dat met twee nuances kan worden volstaan: „blijken” en „aannemelijk zijn”. „Blijken” zal worden gebezigd in de gevallen waarin volledig bewijs, met toepassing uiteraard van de voor het fiscale recht geldende vrije bewijsleer, wordt verlangd en „aannemelijk maken” voor een zwakkere vorm van bewijs.” Zie ook: Kamerstukken II 1954-54, 4080, nr. 4, p. 6.
- 3 – De heffingsambtenaar moet aannemelijk maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Daarmee treedt de rechter buiten de rechtsstrijd. Het geschil gaat niet om “*niet op een te hoog bedrag*”, maar om een “*zo nauwkeurig mogelijke waarde*”.
- 4 – De rechter wenst een “inzichtelijke” taxatiematrix voor het aannemelijk maken.
- 5 – Niet de door verweerder gehanteerde methode, maar het resultaat van de toepassing daarvan, neergelegd in een taxatiematrix, ligt in een geschil over de WOZ waarde ter toetsing voor. Het gaat er alleen om vast te stellen dat de WOZ waarde (“eindwaarde”) niet te hoog is vastgesteld. Te hoog wil zeggen dat de WOZ waarde groter is dan de waarde uit de taxatiematrix (van verweerder).
- 6 – Het is niet vereist dat de WOZ waarde van de woning wiskundig wordt bewezen. Zie 4.4.4
- 7 – De taxatiematrix met de volgens de rechter juiste waarde wordt niet gepubliceerd in het vonnis.
- 8 – De waarde van de taxatiematrix hoeft ook niet precies bekend te zijn. Het is al voldoende als deze groter is dan de WOZ waarde, transparantie is niet belangrijk.

Verdere invulling

- 1 – De rechter toetst dus niet de vastgestelde WOZ waarde zelf. Eventuele fouten in de berekening of woningkenmerken zijn niet van belang. Het interesseert de rechter niet of de schatting van de waarde zo nauwkeurig mogelijk is. Statistische hulpmiddelen worden verworpen. Regressie analyse wordt bijvoorbeeld meteen verworpen.
- 2 – In beroep ligt alleen de in beroep overgelegde taxatie als onderbouwing van het waardenstandpunt van de heffingsambtenaar ter toetsing voor. Daarmee vervalt de oorspronkelijke onderbouwing van de gemeente in bezwaar. De kenmerken, die gebruikt zijn voor berekening van de WOZ waarde van de woning en de referentiepanelen zijn daarmee vervallen en liggen nu in de prullenbak. Dat houdt zowel een schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel als van het vertrouwensprincipe. Dit handelen komt neer op het tijdens de wedstrijd veranderen van de spelregels. De rechter kijkt alleen naar de berekening van de waarde van de taxatiematrix met nieuwe gegevens, die bij bezwaar nog onbekend waren. De bezwaarfase wordt daarmee overbodig, terwijl juist de bezwaarfase bedoeld is als een procedure om de woningeigenaar te overtuigen van de juistheid van de vastgestelde WOZ waarde. Een WOZ waarde, waarvan de heffingsambtenaar dus in feite al bij voorbaat weet, dat die waarschijnlijk onjuist is. De taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) komt immers ook in voorgaande jaren steeds hoger uit.
- 3 – Mijn ervaring is, dat zulke rechters nauwelijks luisteren naar inhoudelijke argumenten tegen de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. Hun oordeel staat al bijna helemaal van te voren vast.
- 4 – Als de taxateur van de gemeente gediplomeerd is, controleert de rechter de taxatiematrix niet echt inhoudelijk, maar gaat er meteen vanuit dat de taxatiematrix goed is. Dit betekent, dat wellicht valide argumenten van een burger, die geen taxateur is, vrijwel meteen worden verworpen. Dit betekent, dat een burger dan machteloos staat, tenzij hij de hulp heeft van een no-cure-no-pay bureau.
- 5 – Rechters blijken niet te streven naar een definitieve (uniforme) oplossing. Zie bijlage 2, waarin gevraagd werd of de rechtbank het met mij eens is, dat er gestreefd moet worden naar een definitieve oplossing van de geschillen. De rechtbank heeft dit niet willen bevestigen.
- 6 – Volgens de rechter ligt niet de door verweerder gehanteerde methode, maar het resultaat van de toepassing daarvan, neergelegd in een taxatiematrix, in een geschil over de WOZ waarde ter toetsing voor. Dit laat weer de tunnelvisie zien. Enerzijds kijkt de rechter alleen naar de hoogte van de WOZ waarde, de rest is niet interessant voor hem. Anderzijds wil de rechter wel perse een taxatiematrix en wil deze taxatiematrix controleren op zijn manier. Maar de rechter wil niet controleren of alle in de taxatiematrix gebruikte kengetallen systematisch van marktgegevens zijn afgeleid.

- 7 – Het gaat om de toetsing van een WOZ waarde. Elke waarderingsmethode geeft een andere waarde. Als de rechter echt zou willen, dat de WOZ waarde getoetst wordt, dan moet de waarderingsmethode meegenomen worden. En juist een taxatiematrix is heel erg manipuleerbaar en onbetrouwbaar, zie 2.2.
Als de rechter dit uit onkunde niet ziet en wil zien, maakt nog niet dat de taxatiematrix betrouwbaar is geworden. Het zou moeten gaan om een inhoudelijke onderbouwing van de rechter waarom een taxatiematrix volgens hem zo goed is. De gemeente heeft haar zaak wel onderbouwd, zie 2.3.3.
Daarover had een eerlijke rechter een oordeel moeten geven. Maar een eerlijke of oneerlijke rechter is in dit land een kwestie van geluk of pech. Ik moet dit blijven herhalen.
- 8 – De rechter verwerpt elke onderbouwing gebaseerd op het systeem van de gemeente, OrtaX, dat volgens het taxatieverslag marktwaarden bepaalt conform de internationale standaard van de IVS. Het moet enkel via aannemelijk maken met een alleen in de rechtspraak erkende (onbetrouwbare) taxatiematrix.
- 9 – Er zijn geen inhoudelijke criteria waarmee een rechter de taxatiematrix van de gemeente zal beoordelen. Er is geen lijst met bepaalde inhoudelijke criteria die voor iedereen gelden. Denk aan selectiemechanisme voor referentiewoningen, eisen marktanalyse, eisen uniformiteit enz. Het hangt dus af van de argumenten, die een burger toevallig inbrengt. Ook dit benadrukt, dat een burger bij voorbaat vrijwel kansloos is, tenzij hij de hulp heeft van een no-cure-no-pay bureau.

5.3.2 Een paar denkfouten bij aannemelijk maken met een taxatiematrix. Het kan ook anders.

- 1 – De kamerstukken van 1954 spreken inderdaad van aannemelijk maken. Maar nergens in de Wet WOZ of in de wetsgeschiedenis, staat dat de heffingsambtenaar aannemelijk moet maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Ook niet in artikel 17.
Het is onjuist, dat de heffingsambtenaar aannemelijk moet maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. Overeenkomstig een van de doelstellingen van de wet WOZ (zie de Memorie van Toelichting op de wet WOZ) zou de heffingsambtenaar aannemelijk moeten maken, dat hij een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de waarde van de woning heeft gemaakt. Op grond van wat de overheid zelf zegt, behoort de overheid dan ook aannemelijk te maken, dat het een zo nauwkeurig mogelijke schatting is. Zie taxatieverslag
- 2 – Nergens in de Wet WOZ of regelgeving staat, dat de waarde opnieuw moet worden berekend met een “inzichtelijke” taxatiematrix met slechts enkele vergelijkingsobjecten voor het aannemelijk maken.
Dit is een eigen invulling van “aannemelijk maken” door de rechterlijke macht.
De Hoge Raad heeft bepaald, dat in het geval van geautomatiseerde waardebepaling een inzichtelijk rapport geproduceerd moet worden uit het geautomatiseerde waarderingsstelsel. Met het waardevergelijkingsrapport beschikt de heffingsambtenaar van 's-Hertogenbosch over een inzichtelijke en wel betrouwbare taxatiematrix.
- 3 – De eigen invulling is in strijd met wet en regelgeving. Ik noem een paar zaken.
 - Iedere waardebepaling moet een methode van systematische vergelijking zijn.
Zie o.a. 2.3.2, 4.4.1 en 4.4.6. Dat is de taxatiematrix niet.
 - Dit is in strijd met de uniformiteit van de Wet WOZ. Zie 1.10.3.
Denk ook aan artikel 1 van de grondwet.
 - Het is in strijd met het recht op een eerlijk proces. Volgens de rechter zijn partijen in een geschil over de WOZ waarde vrij om ter onderbouwing een bewijsmiddel te kiezen. Dit is niet waar. Het oordeel van de rechter staat bij voorbaat vast, het moet een extra waardebepaling zijn met een taxatiematrix. En niet bijvoorbeeld een regressieanalyse.
Het moeten de cijfers zijn van de taxateur (taxatiematrix) en niet van de taxateur (WOZ waarde).
Zie 2.6.
- 4 – OrtaX is een methode van systematische vergelijking, een taxatiematrix is dat niet.
OrtaX kan voldoen aan wat de overheid beweert, de taxatiematrix niet.
- 5 – En het mag juridisch anders. Zie 5.1, de rechter bereikte een oplossing. En zie 2.1.8
Het waardevergelijkingsrapport is een inzichtelijke en betrouwbare taxatiematrix, dat wel gebruikt kan worden voor onderbouwing bij de rechter.
Het waardevergelijkingsrapport kan gebruikt worden voor onderbouwing bij de rechter.
Ik kan ook wijzen naar andere uitspraken van rechters

Het is tunnelvisie te beweren dat aannemelijk maken alleen kan met hulp van een taxatiematrix met maar enkele vergelijkingsobjecten. Dit is feitelijk onjuist.

Het kan wel met hulp van een betrouwbare taxatiematrix, het waardevergelijkingsrapport van OrtaX.

5.4 De rechter motiveert zijn beslissing om niet te beslissen. Niemand helpt dus de burger bij zijn problemen die veroorzaakt zijn door de overheid.

5.4.1 Opvatting rechter om niet te beslissen in het centrale geschil.

Centraal in een WOZ zaak is de WOZ waarde. De hoogte van de WOZ waarde is afhankelijk van de gekozen berekeningsmethode.

De belangrijkste vraag waarover een rechter allang een beslissing had moeten nemen, is dus:

Via welke berekeningsmethode moet de WOZ waarde van mijn woning vastgesteld worden?

De twee mogelijkheden in de gemeente 's-Hertogenbosch zijn OrtaX, zie 2.1 en de taxatiematrix, zie 2.2. De WOZ waarde van mijn woning is de modelwaarde uit OrtaX

De rechter heeft deze waarde getoetst op juistheid met de waarde uit de taxatiematrix. Deze waarde is hoger dan de modelwaarde uit OrtaX, daarom is volgens de rechter de modelwaarde uit OrtaX goed.

Moet de WOZ waarde volgens de rechter net als bij mijn burens vastgesteld worden met OrtaX? Of moet de WOZ waarde vastgesteld worden met de waarde van de taxatiematrix, de toetswaarde van de rechter?

Dit is een heel principiële vraag.

De rechter zegt, dat hij geen uitspraak heeft gedaan. Zijn oordeel is namelijk, dat niet de door de heffingsambtenaar gehanteerde methode maar het resultaat van de toepassing daarvan – neergelegd in een taxatierapport en/of taxatiematrix – in een geschil over de WOZ waarde ter toetsing voorligt.

Voor de denkfouten zie 4.4.2. De rechter merkt op, dat ik juist wel een antwoord wilde over de toe te passen taxatiemethode, maar dat daarvoor deze rechtszaak niet bedoeld is.

Let wel de beslissing van de rechter om te weigeren een gegeven WOZ waarde inhoudelijk te controleren, is niet gebaseerd op de Wet WOZ. Dit zijn de eigen opvattingen van de rechter.

Voor de volgens mij werkelijke redenen om een WOZ waarde inhoudelijk te controleren zie bijvoorbeeld 4.1 De gevolgen als de vereiste deskundigheid ontbreekt bij rechters.

De rechter vermeldt ook de mislukte poging van mij om dit probleem voor te leggen aan parlement en regering, zie 1 de overheid luistert niet. De rechter blijft passief omdat de rechter in het Nederlandse staatsbestel een politieke afweging om bestaande wet- en regelgeving niet aan te passen in beginsel moet eerbiedigen.

5.4.2 Nergens in dit land wil men blijkbaar pogen om dit soort zware problemen op te lossen.

Noch regering/parlement, noch de Nationale ombudsman, noch de Waarderingskamer, noch de gemeente, noch de rechtsspraak wil problemen met de WOZ inhoudelijk oplossen.

Terwijl met kennis van de wiskunde/statistiek een oplossing zo voor de hand ligt en fouten zoals in ECLI:NL:HR:2000:AA8610 vermeden kunnen worden.

Dit is hoe dit land disfunctioneert als langslpende problemen moeten worden opgelost.

Dit laat weer duidelijk zien dat dit land niet functioneert als een rechtsstaat. Het zijn alleen woorden.

5.5 Toch heeft de rechter onbewust wel degelijk een beslissing genomen.

De ondeskundigheid van deze rechter blijkt ook hieruit dat de rechter toch wel een beslissing heeft genomen over de vraag welke berekeningsmethode, zie 5.4.1, maar denkt, dat hij dat niet heeft gedaan.

5.5.1 De rechter verwierp mijn onderbouwing gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport.

Zie 5.2.4. Op grond van het bonnetje (waardevergelijkingsrapport) bepleitte ik de vastgestelde waarde, mits de rechter zou willen oordelen op basis van het bonnetje. De rechter oordeelde dat in dat geval partijen het eens zijn over de waarde van de woning, zodat er dus geen geschil over de waarde is. In het vonnis oordeelde de rechter vervolgens wel dat de waarde niet te hoog was vastgesteld. Daarmee verwierp de rechter mijn onderbouwing.

5.5.2 De rechter oordeelde via aannemelijk maken op grond van de taxatiematrix.

Ook in deze zaak oordeelde de rechter dat de heffingsambtenaar aannemelijk moest maken dat hij de waarde van de woning niet op een te hoog bedrag heeft vastgesteld. De conclusie is dus, dat deze rechter heeft geoordeeld dat het aannemelijk maken van een woning altijd gebaseerd moet zijn op een taxatiematrix en niet op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX.

5.5.3 Er zijn twee taxatiematrices, die van mij en van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. Welke taxatiematrix moet dan gebruikt worden?

Ik heb naast mijn primaire onderbouwing, gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX, ook een secundaire onderbouwing ingebracht, gebaseerd op een eigen taxatiematrix. Voor het geval, dat de rechter mijn primaire onderbouwing zou verwerpen en ik tegen mijn zin zou moeten terugvallen op een in mijn ogen onbetrouwbare taxatiematrix, Zie 2 Er zijn twee totaal verschillende manieren om de WOZ waarde uit te rekenen. Dit veroorzaakt vele problemen

De vastgestelde WOZ waarde is de modelwaarde uit OrtaX. Ik mag van de rechter deze waarde niet aannemelijk maken met een waardevergelijkingsrapport uit OrtaX en moet daarvoor een taxatiematrix gebruiken. De vervolgvraag is dan welke taxatiematrix moet ik dan gebruiken. Dit is duidelijk bij deze rechter. De opvattingen zijn al bekend, zie 5.3.1, verdere aanvullingen. Zijn keuze valt automatisch op de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.

Dit wordt bevestigd door de uitspraak van het hof van 2017. Ik had precies dezelfde taxatiematrix als de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente genomen. (Zelfde selectie referentiewoningen enz.) Alleen nu met de gegevens van de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente en niet de cijfers van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. Ik had de pech weer een oneerlijke rechter te treffen, die mijn taxatiematrix meteen rechtstreeks bij het afval zette, omdat deze taxatiematrix niet “inzichtelijk” zou zijn, ondanks mijn uitleg, die de gemeente wel meteen begreep.

5.5.4 Conclusie 1. De ellende is begonnen doordat de wetgever zulke barslechte wetten maakt.

Er is een wet aangenomen zonder voor iedereen meteen duidelijk en begrijpelijk te regelen hoe de gemeente en rechter de WOZ waarde moeten berekenen en toetsen. Zonder de definitie van WOZ waarde van de toezichthouder in de Wet WOZ op te nemen. Zonder de vereiste uniformiteit netjes te regelen. De wetgever denkt gewoon niet na. Het gaat niet om de burger en om de gemeente.

5.5.5 Conclusie 2. De rechter oordeelt, dat de WOZ waarde gecontroleerd moet worden op aannemelijk maken met de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.

Het aannemelijk maken mag niet gebaseerd zijn op het waardevergelijkingsrapport van OrtaX maar moet gebaseerd zijn op de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente omdat de rechter een volgens hem inzichtelijke taxatiematrix wel wil controleren en OrtaX niet.

5.5.6 Conclusie 3. De WOZ waarde van mijn woning moet vastgesteld worden via de taxatiematrix, omdat die volgens de rechter inzichtelijk en exact goed is.

Indien de WOZ waarde hoger is dan de waarde uit de taxatiematrix, moet de WOZ waarde verlaagd worden naar de waarde uit de taxatiematrix. Immers de WOZ waarde mag niet hoger zijn dan de waarde uit de taxatiematrix. Anders zou niet aannemelijk gemaakt zijn dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld.

Indien de WOZ waarde lager is dan de waarde uit de taxatiematrix, moet de WOZ waarde verhoogd worden naar de waarde uit de taxatiematrix. Immers de WOZ waarde mag niet lager zijn dan de waarde uit de taxatiematrix. Anders zou niet aannemelijk gemaakt zijn dat de WOZ waarde niet te laag is vastgesteld.

Dat dit laatste niet vaker wordt vastgesteld, komt omdat veel WOZ rechtszaken gaan over het geschil, dat de WOZ waarde te hoog is vastgesteld. Als dan een taxatiematrix wordt voorgelegd aan de rechter waarvan de waarde hoger is dan de WOZ waarde, dan concludeert de rechter, dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld, kijk maar naar de hogere waarde uit de taxatiematrix. In dat geval wordt de WOZ waarde niet verhoogd omdat eiser juist pleit voor een lagere WOZ waarde.

Daarmee heeft de rechter de vraag van 5.4.1 beantwoord (zie 5.6):

De WOZ waarde van mijn woning moet vastgesteld worden via de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.

5.5.7 Conclusie 4. De waarde van de grond wordt overal wel vastgesteld met hulp van OrtaX. De waarde van de woning wordt juist niet vastgesteld via OrtaX.

Het blijkt dat voor de waarden van de grond uitgegaan wordt van de grondstaffel.

De grondstaffel komt uit OrtaX en wordt door de taxateur (taxatiematrix) op verzoek van de gemeente gebruikt bij de waarde van de grond.

Bij die taxatiematrix wordt wel gebruik gemaakt van OrtaX voor de kavel, maar voor de woning juist niet. Klaarblijkelijk wordt OrtaX dus wel vertrouwd voor de grond maar niet voor de waarde van de woning. Dit is onlogisch en bizar. Waarom wel de grond en niet de waarde van de woning

De taxateur (taxatiematrix) van de gemeente stelt de waarde van mijn woning ruim 15% hoger vast dan de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente.

5.6 De bizarre gevolgen van dit oordeel van de rechter voor mij.

5.6.1 Als het hof opnieuw mijn onderbouwing met het waardevergelijkingsrapport van OrtaX zal verwerpen, word ik gedwongen om te pleiten voor de slechtere waarde uit de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. En niet voor de betrouwbare, goede vastgestelde modelwaarde.

Het gevaar bestaat dat ik in volgende rechtszaken weer een oneerlijke rechter zal treffen. Dat betekent dat ik naast mijn primaire onderbouwing, gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX, ook een secundaire onderbouwing zal moeten inbrengen, volledig gebaseerd op de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente. Omdat mijn eigen taxatiematrix, gebaseerd op de gegevens van de taxateur (WOZ waarde) automatisch verworpen zal worden door die rechter, zonder inhoudelijke toetsing.

Als de rechter mijn primaire onderbouwing, gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX zal verwerpen, ben ik gedwongen om te pleiten voor de slechte waarde uit de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente.

En mag ik niet pleiten voor de goede WOZ waarde die de gemeente heeft vastgesteld voor dat jaar. De modelwaarde uit OrtaX.

5.6.2 De taxateur (taxatiematrix) van de gemeente komt voor mijn woning altijd uit op een hogere waarde.

Het blijkt, dat de taxateur (taxatiematrix) van de gemeente voor mijn woning altijd hoger uitkomt met zijn waarde. Dit blijkt iedere keer als de gemeente een taxatiematrix indient bij de rechter in een rechtszaak van mij.

Als de rechter in een komende zaak mijn WOZ waarde verhoogt, betekent dit dat volgens deze rechter elk jaar de WOZ waarde voor mijn woning en alle vergelijkbare woningen dus te laag is vastgesteld ondanks de controle van de Waarderingskamer.

5.6.3 De schijnwereld van de taxatiematrix.

Het blijkt, dat de gemeente en ik elk jaar geen geschil hebben over de door de gemeente vastgestelde primaire (bijvoorbeeld kavel oppervlakte) en secundaire kenmerken (bijvoorbeeld kwaliteit, onderhoud). Zoals vastgesteld door de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente.

Maar bij de rechter komt de gemeente elk jaar weer met die andere primaire en secundaire kenmerken. Van die andere taxateur van de gemeente, de taxateur (taxatiematrix). Dan ontstaan bij de rechter dus geschillen over de kenmerken, die er eerder niet waren.

Ik heb in 2016 het volgende aangetoond voor de waarde uit de taxatiematrix van de taxateur (taxatiematrix). De waarde van die taxatiematrix is juist lager dan de WOZ waarde, wanneer die taxatiematrix zou worden gevuld met de secundaire kenmerken van die andere taxateur van de gemeente (de taxateur (WOZ waarde)).

Het lijkt alsof een toneelstukje wordt opgevoerd. De gemeente wil voor de rechter graag een taxatiematrix laten zien waarvan de waarde hoger is dan de WOZ waarde. En dat lukt niet met de cijfers van de taxateur (WOZ waarde). Gelukkig heeft de gemeente nog een andere taxateur, de taxateur (taxatiematrix) die andere cijfers hanteert, die “keurig” ieder jaar uitkomt op een hogere WOZ waarde. Het is inmiddels duidelijk hoe dit gaat.

Het roer moet om, zie 1.6. Het is nu een kwestie van welke rechter eindelijk de moed heeft te erkennen, dat de rechtspraak al vele jaren in WOZ zaken een ondeugdelijke bewijsmethode heeft geaccepteerd ten nadele van woningeigenaren.

5.7 De gemeente 's-Hertogenbosch past de oplossing al toe in de praktijk. Terwijl rechterlijke macht en deze gemeente deze oplossing verwerpen.

De situatie in de gemeente 's-Hertogenbosch is volslagen bizar. De gemeente verwerpt de meest logische oplossing, de modelwaarde uit het eigen systeem, de bij de rechter bereikte oplossing zie 5.1.

Echter in de praktijk gebruikt de gemeente voor de meeste woningen in de gemeente juist wel de modelwaarde uit OrtaX.

- 1 – De gemeente wil de wens van de Waarderingskamer volgen om de modelwaarde minder handmatig aan te passen
- 2 – De modelwaarde uit de waarderingsapplicatie OrtaX vertegenwoordigt volgens de gemeente in de meeste gevallen de waarde van de woning op de markt per de prijspeildatum.
- 3 – De WOZ waarden voor mijn woning voor diverse jaren zijn gelijk aan de modelwaarde uit OrtaX.

Maar de modelwaarde uit OrtaX was de bereikte oplossing van 5.1. Waarom verwerpen de gemeente en rechterlijke macht dan toch deze oplossing? Dit is toch niet te volgen.

Ik wordt nu gedwongen om elk jaar naar de rechter te gaan alleen maar omdat gemeente en rechterlijke macht de oplossing die de gemeente 's-Hertogenbosch al in de praktijk blijkt te brengen, zo koppig als een ezel verwerpen.

6 Hoe heeft het zo gigantisch kunnen misgaan?

Wat opvalt, is dat het overal misgaat waar het kan misgaan. En zelfs bij de rechterlijke macht.

De centrale vraag is:

Hoe heeft het zo kunnen misgaan? Een eerste antwoord: kijk maar naar de toeslagenaffaire.

6.1 Het gaat veel vaker mis dan men denkt.

Denk aan de lessen uit de toeslagenaffaire.

Het gaat in dit land zovaak mis. Denk aan de toeslagenaffaire. Dat kan toch niet? In dit land? Die duidelijkheid is gekomen. Jazeker, dit kan in dit land. En dit is niet uniek, zie deze WOZ zaak. Bij de toeslagenaffaire is er een reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire gepubliceerd Den Haag, 08 oktober 2021, zie www.rechtspraak.nl. Een paar voorbeelden:

6.1.1 Vaste lijn jurisprudentie, het aannemelijk maken, ging boven alles.

Centrale lijn in deze zaak is, dat het hof, maar ook eerder de rechtbank, alles, maar dan ook alles, heeft verwijderd/bewerkt, dat inging tegen deze vaste lijn jurisprudentie. Argumenten daartegen, verzoek om uitspraken in geschillen daarover, verzoeken om feitenonderzoek. Alles was ondergeschikt aan die vaste lijn.

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire:

“Toeslagenaffaire: ‘Belang rechtsbescherming individu moet zwaarder wegen dan vaste lijn jurisprudentie’

En uit de aanbevelingen:

“De bestuursrechter is niet gebonden aan de jurisprudentie van de hogerberoepsrechter en moet zich vrij voelen om af te wijken van een vaste lijn in de jurisprudentie als de zaak daarom vraagt en het wettelijk kader daarvoor een aanknopingspunt biedt.”

Dit legt ook precies bloot waar het mis gaat bij de WOZ. Er is een vaste jurisprudentie over het aannemelijk maken. Daarom worden argumenten van burgers die daar tegenin gaan meteen bij het grof vuil gezet. Terwijl het wettelijke kader wel degelijk aanknopingspunten biedt. Bij mijn WOZ zaak woog het belang van de vaste lijn echter dus zwaarder dan de rechtsbescherming individu.

Rechters mogen niet handelen in strijd met de wet, denk aan artikel 1 van de grondwet, recht op eerlijk proces etc. In werkelijkheid handelen rechters bij de WOZ dus wel in strijd met de wet.

6.1.2 De rechtbank kopieerde zelfs een andere zaak, eigen feitenonderzoek deed er niet toe.

In het vonnis in een zaak van mij is een onderdeel gekopieerd van een ander vonnis. De rechter heeft zelfs niet eens de moeite genomen om het na te kijken op aanwezige onwaarheden.

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire een aanbeveling met betrekking tot tekstblokken:

“Het gebruik van tekstblokken en standaardoverwegingen vergroot het risico op automatismen en vermindert de kritische blik op de voorliggende zaak. Het is van groot belang dat rechters en juridisch medewerkers zich niet door het uitspraakmodel laten leiden maar dat zij kritisch blijven kijken naar de specifieke feiten van de voorliggende zaak.”

In dit vonnis heeft de rechtbank zonder nadenken een deel van een ander vonnis gekopieerd en heeft niet eens de moeite genomen om na het kopiëren de inhoud aan te passen aan mijn zaak, waardoor aantoonbare feitelijke onwaarheden zijn opgenomen in het vonnis. Het ergerlijke is, dat de burger machteloos staat wanneer hij dergelijke onwaarheden wil laten rechtzetten. Elk vonnis behoort in elk geval geen leugens te bevatten.

De realiteit is anders, zoals dit vonnis laat zien.

6.1.3 Het ging alleen om het aannemelijk maken, niet om een relevant feitenonderzoek.

Nogmaals de centrale lijn in deze zaak is, dat de rechtbank alles, maar dan ook alles, heeft verwijderd/bewerkt, dat inging tegen de vaste lijn jurisprudentie, het aannemelijk maken.

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire een oproep om actief te zijn:

“Feitenonderzoek en bewijs

De bestuursrechter moet in elk geschil de relevante feiten en de persoonlijke omstandigheden actief onderzoeken, ter zitting met partijen bespreken, en het resultaat van dat onderzoek in zijn beoordeling betrekken. Het perspectief is niet zozeer of de in het besluit gegeven motivering van de feiten door de beugel kan. De vraag is of de door de eiser gestelde feiten, gelet op de stellingen over en weer, de inhoud van het dossier en actieve bevraging van partijen ter zitting, een ander licht op de zaak werpen en aanleiding geven tot nader onderzoek (aanwending van onderzoeksbevoegdheden) of gegrondverklaring van het beroep.”

Klaarblijkelijk is het nodig om:

- 1 – Erop te wijzen dat in elk geschil de relevante feiten actief onderzocht moeten worden.
- 2 – Erop te wijzen dat niet alleen gekeken moet worden naar de in het besluit gegeven motivering van de feiten maar ook naar wat de andere (zwakkere) partij in wil brengen.

Dit staat in de eigen criteria voor de rechter op www.rechtspraak.nl maar werd kennelijk in mijn zaak niet gevolgd. Dat was ook het probleem bij deze WOZ zaak. Dit onderstreept het belang van deze vraag:

Aan welke criteria moeten rechters zich **echt** houden en **waar** staan deze criteria beschreven?

6.1.4 Het ging alleen om het aannemelijk maken en om de partij die dit ook bepleitte.

Uit het voorgaande is het duidelijk, dat het in mijn zaak alleen moest gaan om het aannemelijk maken. En niet om zichtbaar te maken aan de zwakkere partij, die hier argumenten tegenin bracht, dat zijn belangen en argumenten voldoende serieus zijn onderzocht.

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire staat een aanbeveling met betrekking tot aanvulling van gronden:

“Aanvulling van gronden

Uitgangspunt is dat partijen de omvang van het geding bepalen maar het is aan de bestuursrechter om op zitting actief met partijen te bespreken waar het hen in de procedure om gaat. Het moet voor een rechtzoekende zichtbaar zijn dat zijn belangen en argumenten voldoende serieus zijn onderzocht. De Awb biedt de bestuursrechter de ruimte de gronden van het beroep aan te vullen.”

Dit sluit aan bij het achterhalen van de essentie van de zaak, zie criteria voor de rechter op www.rechtspraak.nl. Klaarblijkelijk werd dit niet gevolgd net als bij mijn WOZ zaak.

Dit onderstreept nogmaals het belang van de eerder gestelde vraag aan de rechtbank in mijn zaak: Aan welke criteria moeten rechters zich **echt** houden en **waar** staan deze criteria beschreven?

6.1.5 Het ging alleen om het aannemelijk maken, de rest van het vonnis was bijzaak.

Een aanbeveling uit de reflectie bestuursrechters met betrekking tot het publiceren van uitspraken:

“Uitspraken van rechtbanken zijn een belangrijke informatiebron en kunnen wetenschappelijke reflectie over knellende wetgeving en rechtspraak stimuleren. Rechtbanken dienen daarom veel meer uitspraken te publiceren”

De realiteit is anders. Het gaat alleen om het aannemelijk maken. Al het andere doet er niet toe.

6.2 De rechterlijke macht wil nauwelijks luisteren naar burgers/deskundigen.

De centrale vraag was: Hoe heeft het zo kunnen misgaan? Een tweede antwoord is, dat de rechterlijke macht de kennis van buiten en van binnen de rechterlijke macht stelselmatig buiten de deur houdt. Een paar voorbeelden:

6.2.1 Een voorbeeld van een signaal van binnen de rechterlijke macht. Niets verandert.

Zie het artikel van Dr. J.C.K.W. Bartel, datum 13-12-2018, Belastingblad 2019/1.

“Rechterlijke toetsing van de WOZ-beschikking: Het roer moet om”, zie 1.9.5

Teveel WOZ rechters zitten zo in hun eigen wereld opgesloten, dat elk signaal van de buitenwereld, dat daarvan afwijkt, nauwelijks kans maakt om hen te bereiken. Laat staan van mij.

Ook niet dit artikel van Dr. J.C.K.W. Bartel, een duidelijk signaal van binnen de rechterlijke macht. Dit signaal is van ruim 4 jaar geleden. Ook de toezichthouder de Waarderingskamer weet hiervan af. Het maakt allemaal niets uit in dit land. Er is niets mee gebeurd. En hier ging het juist om in mijn rechtszaken.

6.2.2 Toeslagenaffaire: signalen van binnen de rechterlijke macht drongen niet door.

Dagblad Trouw van 8 oktober 2021 over de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire:

“Signalen drongen niet door

Wel erkent de rechtspraak dat het structureel volgen van de benadering van de Raad van State een ongunstig effect heeft gehad: de hogerberoeprechter ontving daardoor amper signalen van onevenredige uitspraken in kinderopvangtoeslagzaken, waardoor het uiteindelijk tot 2020 duurde voordat er versoepelingen van de wettelijke regels werden ingevoerd.

“Misschien betekent het dat rechters soms activistischer moeten zijn”, concludeert Henk Naves, voorzitter van de Raad voor de rechtspraak. In 2014 deden rechters in Rotterdam dat. Zij trokken bij de Raad van State aan de bel over de gevolgen van de strenge uitleg, staat in het rapport. Maar effect had dat niet.”

6.2.3 De Tweede Kamer geeft ook het slechte voorbeeld.

Zoveel problemen worden door de Tweede Kamer zelf veroorzaakt. De burger is de dupe. Essentiële kennis en belangstelling ontbreken in de Tweede Kamer. Dit is niet een constatering van mij alleen voor de WOZ. De Tweede Kamer weet dit al lang. Zie bijvoorbeeld conclusie 4 uit Rapport “Klem tussen balie en beleid” van de TCU in opdracht van de Tweede Kamer:

“Het ontbreekt de Tweede Kamer aan interesse, kennis en informatie om haar medewetgevende en controlerende taken ten aanzien van de uitvoering optimaal te vervullen.”

En bijvoorbeeld conclusie 5:

“De Tweede Kamer en het kabinet hebben de uitvoering jarenlang ‘verwaarloosd’.”

In aanvulling hierop nog een aanbeveling van de staatscommissie Parlementair Stelsel aan het parlement:

“Meer gebruik maken van kennis van buiten, meer eigen onderzoek”

6.2.4 Ook WOZ rechters houden kennis van deskundigen buiten de deur.

Rechters, ook voor WOZ zaken, zijn juristen. Dat is nodig om rechter te kunnen zijn.

Uit gesprekken, uit vonnissen, uit informatie van rechters etc blijkt hoe slecht hun kennis doorgaans is van de statistiek/wiskunde. Een voorbeeld is het verwijzen naar artikel 17 (juridisch), zonder te vermelden dat het gaat om een schatting, zoals op het taxatieverslag staat (statistisch/wiskundig).

Het gevolg is, dat de statistiek/wiskunde doorgaans meteen automatisch afgewezen wordt door rechters zonder inhoudelijke argumentatie, puur uit onkunde. Onbekend maakt onbemind.

Terwijl op scholen leerlingen juist les krijgen in de wiskunde. Zonder kennis van de wiskunde, zelfs zonder in dat geval een deskundige te raadplegen verwerpen zulke rechters elke op wiskunde gebaseerde argumentatie van een belanghebbende. Deze rechters leven in hun eigen bubbel. Signalen van deskundigen worden zo structureel onderschept. Het lijkt alsof er geen signalen geweest zijn dat iets niet goed is op grond van deze specifieke deskundigheid. Dit leidt tot tunnelvisie, terwijl men zegt dat niet te willen en gebruik wil maken van deskundigen, zie www.rechtspraak.nl, gebeurt exact het tegenovergestelde.

Wat dit doet met vertrouwen is overduidelijk.

6.3 De rechterlijke macht is in zichzelf gekeerd en ziet niet waar het fout gaat.

De centrale vraag was: Hoe heeft het zo kunnen misgaan? Een derde antwoord is, dat men in die wereld van de rechterlijke macht, die zo met de rug naar de buitenwereld staat, onvoldoende ziet waar zaken fout gaan. En onvoldoende zelf de zaken in orde wil/kan brengen waar het hard nodig is, waar het fout is zoals bij de WOZ.

Men realiseert zich onvoldoende, dat blijvend onrecht zoals in de toelagenaffaire en in de WOZ echt voortwoekert als een kankergezwell. Net zoals een kankerpatiënt de hulp verwelkomt van een dokter behoort de rechterlijke macht hulp te aanvaarden van deskundigen van binnen de organisatie en daarbuiten.

Waarom is iemand rechter geworden? Toch om bij te dragen aan een samenleving waar iedereen vertrouwen in stelt, omdat duidelijk is wat de spelregels zijn en omdat die regels zichtbaar voor iedereen gelden. Zie 3.1.1.

Een samenleving waar niemand bang hoeft te zijn voor machtsmisbruik, eigenrichting of het recht van de sterkste. Het gaat om mensen. Toch? Geen dictatuur.

Een eerlijke rechter wil toch geen toelagenaffaire?

Een eerlijke rechter wil toch geen rij WOZ zaken zonder einde zoals nu?

Waar zoals in mijn zaak zoveel fouten worden gemaakt, die steeds meer extra werk geven. Een eerlijke rechter had twee jaar eerder een compromis voorgesteld, waar beide partijen mee eens waren.

Een oplossing, maar waar een latere rechtbank weer een streep doorheen trok. Het gevolg: steeds maar nieuwe rechtszaken. Het gaat om zaken, die fout gaan en die echt opgelost moeten worden en die op dit moment niet opgelost worden. En die de rechterlijke macht op dit moment niet wil oplossen.

6.3.1 Heldere criteria waaraan rechters zich moeten houden, ontbreken in de praktijk.

Heldere criteria, die duidelijk zijn voor burger en rechters, waaraan rechters zich moeten houden, ontbreken in de praktijk. “Vrijheid, blijheid”, zie bijlage 2. Maar geen “vrijheid, blijheid voor een burger die een rechtszaak moet ondergaan. Soms met een oneerlijke rechter.

6.3.2 De werkwijze van WOZ rechters is tegenstrijdig: wel/geen waardevergelijkingsrapport?

Mag belanghebbende zijn waardevergelijkingsrapport hebben? De Hoge Raad is heel duidelijk in ECLI:NL:HR:2018:1316. Het antwoord is ja.

Maar de beoordeling door de rechter van de WOZ waarde met behulp van de methode van het aannemelijk maken, gebeurt op basis van de taxatiematrix van verweerder. En bij die taxatiematrix kan dat rapport niet gebruikt worden, omdat de cijfers van die taxatiematrix niet van de taxateur (WOZ waarde) van de gemeente zijn maar van de taxateur (taxatiematrix). Ik wil graag een waardevergelijkingsrapport van de echte WOZ waarde en niet het fake bonnetje van die taxatiematrix, die niet gebruikt is voor de WOZ waarde.

Uit pure onkunde en tunnelvisie begrijpt de rechtbank totaal niet wat de strekking van ECLI:NL:HR:2018:1316 is. Dit had de rechterlijke macht allang in een cursus aan WOZ rechters moeten uitleggen. Nu krijg je dus tegenstrijdige beweringen, zoals in een vonnis van rechtbank.

Bewering 1: Belanghebbende heeft recht op het waardevergelijkingsrapport.

Bewering 2: Het waardevergelijkingsrapport doet niet ter zake.

Deze rechtbank zit zo opgesloten in het eigen gelijk dat belanghebbende wel het waardevergelijkingsrapport krijgt, jurisprudentie, maar dat dit rapport niet ter zake doet (vanwege de vaste lijn) jurisprudentie.

Waarom zijn er dan nog WOZ rechters nodig? Dan kan een robot dit werk toch ook doen? Ik zelf had deze mogelijke oneerlijke uitkomst al voorspeld in mijn ingediende stukken bij de rechtbank.

6.3.3 Een goed intern correctiemechanisme ontbreekt bij de WOZ rechtspraak.

Er staan zoveel fouten in mijn vonnissen. Kennelijk niemand die zegt, klopt dit wel?

Terwijl dit zo duidelijk is met kennis van de wiskunde/statistiek. Het is zo belangrijk in een cruciale organisatie als de rechtspraak dat er samenspraak en tegenspraak georganiseerd wordt. Niet alleen in de toeslagenaffaire, maar ook hier. Kennelijk ontbreekt een goed intern correctiemechanisme bij de WOZ rechtspraak.

Op www.rechtspraak.nl staat bij de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire zoveel, wat kennelijk ook voor WOZ zaken geldt. Ik wijs bijvoorbeeld op het volgende:

– Hoe eerder inzicht in de omvang van een probleem bestaat, hoe sneller er wat aan gedaan kan worden.

Voor inzicht in de omvang van het WOZ probleem, zie o.a. dit document.

– Bij de meeste rechtbanken ging men ervan uit dat deze zaken geen specialistische kennis van hun rechters en juridisch medewerkers vereisten. Hetzelfde geldt voor de WOZ. Juridische kennis wordt voldoende geacht door juristen zonder specialistische kennis. Dus voor de WOZ wordt geen specialistische kennis van wiskunde/statistiek nodig geacht.

Er zijn voorzover ik kan inschatten, vermoedelijk wel WOZ cursussen voor rechters waar kennelijk een buitenstaander weer niets van af mag weten. Geheime cursussen zijn niet transparant en belemmeren nog meer het vertrouwen in de WOZ rechtspraak. Kennelijk is dit ook iets wat afgeschermd moet worden van de (boze?) buitenwereld.

– Een overlegstructuur waarin het gebruikelijk is om jurisprudentielijnen fundamenteel ter discussie te stellen (tegenspraak) heeft ontbroken. Klaarblijkelijk ook voor de WOZ.

Het gevolg van het ontbreken van een goed intern correctiemechanisme bij de WOZ rechtspraak is, dat door gebrek aan kennis van wiskunde/statistiek eenmaal gemaakte fouten gemakkelijk gekopieerd worden in andere vonnissen. Omdat die andere rechters kampen met hetzelfde gebrek aan kennis van de wiskunde/statistiek.

Een voorbeeld is ECLI:NL:GHDHA:2018:592 r.o. 6.2: Opmerking verdient dat 'aannemelijk maken' niet vereist dat de WOZ-waarde van de woning wiskundig wordt bewezen. Dit is complete onzin, de WOZ waarde is een schatting. Maar deze onzin wordt wel trouw door gekopieerd naar andere vonnissen door rechters zonder enige kennis van de wiskunde/statistiek. En aangehaald door een bestuursorgaan in een proces. En niet verworpen door de oneerlijk, ondeskundige rechtbank. De argumenten van mij worden consequent genegeerd door oneerlijke rechters.

Het is net kanker. Omdat dit voort kan woekeren, overwoekert dit het nadenken van rechters.

“Kijk maar: het staat in zoveel vonnissen, dan moet het wel kloppen.” Maar al staat in zoveel vonnissen dat $1+1=3$ dan zal in werkelijkheid toch $1+1=2$ blijven gelden.

De rechterlijke macht kan de werkelijkheid wel ontkennen, maar dat verandert die werkelijkheid niet.

Nogmaals de aanbeveling met betrekking tot tekstblokken van de reflectie bestuursrechters rechtbanken op toeslagenaffaire:

“Het gebruik van tekstblokken en standaardoverwegingen vergroot het risico op automatiseren en vermindert de kritische blik op de voorliggende zaak. Het is van groot belang dat rechters en juridisch medewerkers zich niet door het uitspraakmodel laten leiden maar dat zij kritisch blijven kijken naar de specifieke feiten van de voorliggende zaak.”

6.3.4 De rechterlijke macht denkt gewoon niet goed na over de consequenties. De rechterlijke macht is niet geïnteresseerd.

WOZ rechters willen/kunnen niet de enorme gevolgen zien, die de huidige vonnissen veroorzaken. Denk bijvoorbeeld aan:

- Onkunde. Alleen door onkunde/onwil/desinteresse is de methode van het aannemelijk maken in gebruik gekomen. Niet de Wet WOZ, maar louter jurisprudentie die niet in die wet of wetsgeschiedenis beschreven staan. De rechterlijke macht kan niet/wil niet/heeft geen belangstelling zich te verdiepen in de berekening van de WOZ waarde.
- Financieel. Het kost de samenleving en belanghebbenden veel te veel geld. Bijvoorbeeld door de eis om een taxatiematrix op te stellen, terwijl een leverancier van OrtaX de mogelijkheid heeft ingebouwd om zo een waardevergelijkingsrapport te printen, dat al geaccepteerd is als bewijs door een rechter.
- Uniformiteit. Vonnissen zijn in strijd met de door de wetgever gewenste uniformiteit. Uniformiteit vereist bijvoorbeeld, dat de WOZ waarde van iedere belanghebbende wordt berekend via dezelfde applicatie. En niet dat de WOZ waarde van een burger bij de rechter soms bijvoorbeeld “in goede justitie” op een totaal andere wijze wordt vastgesteld. Zonder gebruik te maken van dezelfde applicatie, die dus wel voor zijn burens geldt. Zonder transparant te zijn over de berekening.
- Fouten in de wiskunde/statistiek. Door totaal gebrek aan kennis van de wiskunde/statistiek ontstaan fout berekende WOZ waarden. Dit is in strijd met de wet. Ook een taxatiematrix zit vol fouten.
- Onnauwkeurigheid. Elke WOZ waarde is goed, mits lager of gelijk aan de waarde uit de taxatiematrix. Nauwkeurig werken hoeft dus niet. Niet alleen ontbreekt de eis om nauwkeurig te werken, het wordt ook gepropageerd door de WOZ-paradox.
- Betrouwbaarheid van de overheid. De statistiek heeft goede betrouwbare methoden om te bepalen hoe nauwkeurig de WOZ waarde is. Het gaat immers om een zo nauwkeurige schatting van de marktwaarde, zoals het taxatieverslag zegt. De realiteit is anders.
- Zeg wat je doet en doe wat je zegt. Dat geldt dus klaarblijkelijk niet voor de WOZ. In een WOZ vonnis wordt doorgaans niet eens gesproken van een schatting, laat staan een nauwkeurige schatting. Uiteraard heeft de rechtbank dit voor mij zo cruciale woord weglaten in vonnissen. Dit is een duidelijk voorbeeld hoe de rechterlijke macht burgers feitelijk niet serieus nemen. Het lijkt alleen maar zo.
- Discriminatie. Het interesseert de rechterlijke macht niet, dat bijvoorbeeld de burger van de ene gemeente wel een waardevergelijkingsrapport uit OrtaX krijgt en de burger van een andere gemeente dat rapport niet krijgt.

Het gaat de rechterlijke macht alleen om hun eigen wereld, het aannemelijk maken, elk ander geluid moet meteen gesmoord worden.

6.3.5 Wij van WC-eend.

Het gaat al zoveel jaar mis. Al het voorgaande levert een giftige cocktail op. Denk aan willekeur, partijdigheid, falende interne controle, en een omgeving, die het kennelijk zo gemakkelijk maakt om iemand een oneerlijk proces te geven. De huidige WOZ praktijk is een doodlopende weg, het roer moet echt om, net als bij de toeslagenaffaire. Maar zolang er geen verbeteringen plaats vinden, is het dweilen met de kraan open.

Er gaat zoveel fout, terwijl het aan de buitenkant voor een oppervlakkige toeschouwer zo mooi uitziet. Je voelt je soms zo machteloos. Een geschil met een machtige monopolist die veel meer ruimte krijgt dan de burger.

Zoveel gebrek aan deskundigheid, totaal geen bewustzijn dat die deskundigheid ontbreekt. Alleen leven in de eigen beperkte wereld van het aannemelijk maken en alles, alles daaraan ondergeschikt maken. Zo kan ik zelf ook vonnissen schrijven.

6.3.6 De rechterlijke macht leeft in haar eigen wereld en blijkt een gesloten sekte.

DIRKJAN door Mark Reitera www.ComicHouse.nl



Er zijn zoveel misvattingen, slechts een klein deel kon worden meegenomen in dit document. De rechterlijke macht blijkt bij haar opvattingen een gesloten sekte, waar de buitenwereld niet door kan doordringen voor een eerlijk en onafhankelijk oordeel over fundamentele geschillen.

Ik moet constateren dat voor oneerlijke rechters burgers tijdens de zitting slechts decorum zijn voor het uitleggen van de onwrikbare standpunten van de eigen sekte. Feitenonderzoek, feitenvaststelling, artikel 1 van de grondwet, een eerlijk proces, gevraagde deskundigheid, zelfs een verzoek tot wraking, echt alles is ondergeschikt gemaakt aan de standpunten van de sekte.

Alles zal en moet met het aannemelijk maken met een taxatiematrix.

Ik wil positief eindigen. Ik weet uit eigen ervaring dat dit niet geldt voor alle rechters. Ik heb zelf gelukkig ook eerlijke rechters meegemaakt. Maar dit land blijkt alleen in naam een rechtsstaat te zijn. In dit land is het een kwestie van geluk of pech of je een eerlijke of oneerlijke rechter krijgt.

Bijlage 1 Aannemelijk maken, voorbeelden van de problemen die rechters veroorzaken.

1.1 Het is een zeer elementaire schending van de basisrechten van een belanghebbende, als een rechter uit onkunde de inbreng van een belanghebbende zomaar van tafel veegt. Alleen een taxatie op klassieke niet wiskundig/statistische grondslag, zoals een taxatiematrix wordt geaccepteerd. Andere argumentatie wordt meteen verworpen.

Zelfs als belanghebbende weet hoe een en ander gaat, verwacht een rechter, die geen basiskennis van de statistiek heeft, een taxatiematrix van deze belanghebbende. Een inzichtelijke taxatiematrix die deze rechter kent. Een onderbouwing van een belanghebbende gebaseerd op de statistiek wordt dan meteen zonder inhoudelijke beoordeling van tafel geveegd met uitspraken die in strijd zijn met de statistiek. Dit is een zeer elementaire schending van de rechten van een belanghebbende, als een rechter, die geen gebruik wil/kan maken van wiskundige/statistische kennis en zonder enige inhoudelijk motivatie inbreng van een belanghebbende verwerpt. Alleen een taxatie op klassieke niet wiskundig/statistische grondslag, zoals een taxatiematrix wordt geaccepteerd. Andere argumentatie wordt meteen verworpen. Van de kant van de gemeente zijn in de rechtszaken van mij gewezen op de volgende vonnissen.

ECLI:NL:GHDHA:2018:592

“Volledigheidshalve merkt het Hof op dat, anders dan belanghebbenden klaarblijkelijk menen, het waarden van onroerende zaken geen exacte wetenschap is. Niet de door de heffingsambtenaar gehanteerde waarderingsmethode maar het resultaat van de toepassing daarvan ligt ter toetsing voor. De heffingsambtenaar heeft met behulp van de vergelijkingsmethode als hulpmiddel, aan de hand van het taxatierapport, de matrix en hetgeen hij overigens heeft aangevoerd, aan de op hem rustende bewijslast voldaan: hij heeft aannemelijk gemaakt dat de door hem verdedigde waarde van € 339.000 niet te hoog is. Opmerking verdient dat 'aannemelijk maken' niet vereist dat de WOZ-waarde van de woning wiskundig wordt bewezen, voor zover dat - mede gelet op het waardebegrip van artikel 17, lid 2 van de Wet WOZ - al mogelijk is. Belanghebbenden hebben in hoger beroep ter betwisting van de door de heffingsambtenaar voorgestane waarde gewezen op een berekening op basis van een door hen aangedragen wiskundige methode van regressieanalyse. Deze berekening kan gezien het voorgaande niet tot een ander oordeel leiden.”

ECLI:NL:GHAMS:2019:88.

“Ter zitting heeft eiser toegelicht dat hij de grondstaffel wil gebruiken om een eigen objectieve waardebeoordeling op te stellen aan de hand van een vergelijkingsmethode, regressie-analyse.”

“Voor zover eiser hiermee heeft gesteld dat de door verweerder gehanteerde vergelijkingsmethode leidt tot willekeurige uitkomsten, in tegenstelling tot de door eiser voorgestane statistische methode, overweegt de rechtbank dat het waarden van woningen geen exacte wetenschap is. Niet de door verweerder gehanteerde waarderingsmethode ligt ter toetsing voor, maar het resultaat van de toepassing. Verweerder heeft met behulp van de vergelijkingsmethode als hulpmiddel de door hem beschikte waarde aannemelijk gemaakt. De rechtbank merkt nog op dat ‘aannemelijk maken’ een lichtere vorm van bewijs is dan ‘aantonen’, laat staan ‘wetenschappelijk bewijzen’”

In beide vonnissen staat dat waarden van onroerende zaken geen exacte wetenschap is. Komt dit misschien van ECLI:NL:PHR:2010:BL1943? Waar komt dan die uitspraak vandaan in dat vonnis? Het lijkt erop alsof een inbreng door een belanghebbende van regressie-analyse meteen werkt als een stopknop. Dan komt zonder inhoudelijke argumentatie meteen:

- Niet de door verweerder gehanteerde waarderingsmethode ligt ter toetsing voor, maar het resultaat van de toepassing.
- Verweerder heeft door middel van een taxatiematrix aannemelijk gemaakt dat de waarde niet te hoog is vastgesteld.
- ‘aannemelijk maken’ is een lichtere vorm van bewijs is dan ‘aantonen’, laat staan ‘wetenschappelijk bewijzen’

Er staat nergens in de wet, dat de waarde niet bepaald mag worden met een wiskundige/statistische methode. Er staat ook nergens in de wet, dat de waarde bepaald moet worden met een (handmatige) traditionele taxatiemethode. Waarom zijn in beide vonnissen nagenoeg dezelfde uitspraken gedaan? Wat is de onderliggende redenering? Staat dit in een cursus, die deze rechters hebben gevolgd? Dit soort schimmige praktijken horen niet thuis in een rechtsstaat.

Dit benadrukt nogmaals, dat specifieke wiskundige/statistische kennis absoluut noodzakelijk is om een WOZ geschil door het gerecht eerlijk te kunnen beslechten.
Zie ook bijlage 1.6 (ECLI:NL:RBNHO:2020:6529)

1.2 De procedure van het uitkiezen van de 3 meest vergelijkbare referentie woningen ligt absoluut niet vast en is dan ook geen objectief proces.

De heffingsambtenaar heeft in een rechtszaak van mij beschreven, hoe volgens de heffingsambtenaar de drie referentie panden in een stapsgewijs en objectief proces op een niet willekeurige wijze geselecteerd worden. Het gaat om een keuze van 3 referentie woningen uit de vrijstaande verkochte woningen in de buurt van de woning van belanghebbende. Waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de meest vergelijkbare inhoud en oppervlaktemaat, de bijgebouwen en de vergelijkbaarheid van de secundaire objectkenmerken.

Hier beginnen al de problemen. Stel dat er gekozen moet worden tussen 2 verkochte woningen met dezelfde bijgebouwen en secundaire objectkenmerken. Waarbij de ene woning goed vergelijkbaar is qua inhoud, maar niet qua oppervlaktemaat en de andere woning goed vergelijkbaar is qua oppervlaktemaat, maar niet qua inhoud.

Welke woning kiest de heffingsambtenaar dan?
Welke woning kiest belanghebbende?
En als dit voor de rechtbank komt, wat kiest de rechter?
Wat betekent precies goed vergelijkbaar qua inhoud?
Maximaal 10 m³ verschil in inhoud? Of 20 m³? Of 50 m³?
De lijst met vragen is eindeloos. Dit is slechts een voorbeeld.

De procedure ligt verre van vast. Dit is ook geen objectief proces, anders was het duidelijk geweest in dit voorbeeld, hoe de heffingsambtenaar zou hebben kozen.

Trouwens de oppervlaktemaat kan verwijderd worden uit de uitleg van de heffingsambtenaar. Er is een grondstaffel waarmee verschil in oppervlakte uitgedrukt kan worden in verschil in waarde van de grond.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1198 (r.o. 4.4).

“Qua oppervlakte niet vergelijkbare referentieobjecten kunnen met behulp van grondstaffels toch met de woning vergeleken worden.”

Dit geldt niet trouwens niet alleen voor de verschillen in perceeloppervlak, die met de grondstaffel gekwantificeerd kunnen worden, maar ook voor alle andere waardebepalende verschillen.

Bijvoorbeeld ook voor een garagestaffel.

De heffingsambtenaar zou die informatie juist bekend moeten maken op een begrijpelijke manier, zoals het arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2018:1316) bepaalt en zoals het ook was vóór de wet WOZ van kracht werd.

Het selecteren van de referentie woningen is niet objectief maar subjectief, terwijl dit gewoon objectief gemaakt kan worden. Zie de keuze van OrtaX op het taxatieverslag van de 3 meest vergelijkbare woningen. Dat gaat automatisch via een via de computer van te voren bedacht en geprogrammeerd systeem. Gebruik gewoon de selectie uit OrtaX. Als dit niet bevalt, wijzig dan dit selectie mechanisme met hulp van de software leverancier. Alles wat handmatig moet gaan en automatisch zou kunnen is verspilling van overheidsgeld.

1.3 De methode van het aannemelijk maken kost nodeloos veel geld en tijd, zoals het handmatig en discutabel uitzoeken van de referentie woningen.

In tegenstelling tot OrtaX zijn voor de taxatiematrix volgens de heffingsambtenaar de drie best vergelijkbare referentie woningen uitgezocht. Dit uitzoeken is meer werk, dan wanneer automatisch alle verkochte woningen uit het marktsegment zouden worden meegenomen, zoals belanghebbende bepleit op grond van de statistiek. Verder is deze keuze discutabel.

In een rechtszaak van mij stelde ik dat er 3 betere vergelijkbare referentie woningen zijn.

De rechter moest hier een uitspraak over doen, nodeloos werk. Als alle verkochte woningen uit het marktsegment zouden zijn meegenomen, was dit verzoek aan de rechtbank niet nodig geweest. Iedere keer wanneer een heffingsambtenaar met hulp van een taxatiematrix aannemelijk wil maken dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld, moet de rechter oordelen of deze referentie woningen wel goed vergelijkbaar zijn. Terwijl bijvoorbeeld in OrtaX, een goed statistisch computermodel, alle referentie woningen in de systematische vergelijking worden meegenomen op basis van de statistiek. De beoordeling door de rechter of de gebruikte referentie woningen (goed) vergelijkbaar zijn is extra werk, dat volgens belanghebbende in een andere, goede procedure, die niet gebaseerd is op "aannemelijk maken", absoluut niet nodig is. Dit is nu tijdverspilling voor rechters, die volgens belanghebbende al te weinig tijd krijgen van de overheid.

1.4 Procespositie van partijen is niet gelijkwaardig omdat de heffingsambtenaar kan kiezen uit alle beschikbare referentie woningen en deze informatie weigert te geven, zodat belanghebbende niet kan kiezen uit dezelfde verzameling referentiewoningen.

De heffingsambtenaar heeft in de onderhavige beroepsprocedure de 3 referentie woningen, gekozen uit alle verkochte vrijstaande woningen van de buurt van belanghebbende.

Belanghebbende heeft de 3 referentie woningen niet kunnen kiezen uit alle verkochte vrijstaande woningen van de buurt van belanghebbende, omdat de heffingsambtenaar belanghebbende niet toestaat te kiezen uit alle verkochte vrijstaande woningen van de buurt van belanghebbende. Informatie waarover de heffingsambtenaar beschikt en die de heffingsambtenaar heeft gebruikt bij het maken van zijn selectie, wordt belanghebbende geweigerd door de heffingsambtenaar. Procespositie van partijen is dus niet gelijkwaardig.

Volgens de toelichting op het taxatieverslag zou de volledige lijst niet getoond kunnen worden, maar het kan wel. Die verkopen stonden allemaal in het wettelijk verplichte rapport met de resultaten van de marktanalyse, dat voor de wet WOZ openbaar was, met de komst van de wet WOZ geheim werd en in 2003 op advies van de Waarderingskamer onrechtmatig werd afgeschaft. Die afschaffing was onrechtmatig, omdat het een belangrijk deel van de grondslag van iedere WOZ-waarde in de gemeente 's-Hertogenbosch is. Ook nu kan het nog steeds. Op zijn verzoek om de grondslag voor het WOZ-jaar 2013 ontving een andere belanghebbende begin 2014 een volledige lijst met vrijstaande woningen verkocht in de periode van 01-01-2011 t/m 31-12-2012 in de gemeente Baarn. Ook het waardeverloop voor die periode werd ontvangen in de vorm van indexcijfers per kwartaal.

De heffingsambtenaar nodigt een belanghebbende uit om aan te geven welke 3 referentie woningen volgens deze belanghebbende het meest vergelijkbaar zijn en weigert tegelijk een overzicht te geven van alle verkochte vrijstaande woningen van de buurt van belanghebbende. Dit in tegenstelling tot bepaalde andere gemeenten, denk bijvoorbeeld aan Baarn of Tilburg. Dit is weer een voorbeeld dat mensen in gelijke omstandigheden door de overheid niet gelijk worden behandeld en in strijd met de vereiste uniformiteit van de Wet WOZ.

1.5 De heffingsambtenaar kan zelf bepalen hoeveel referentie woningen hij wil gebruiken. Dit aantal wordt niet getoetst door de rechter, maar is wel erg subjectief. De waarde van een taxatiematrix is dan variabel en ook hierom onbetrouwbaar.

Naast de keuze van de referentie woningen varieert ook het aantal referentie woningen. Dit aantal is niet altijd 3 volgens de jurisprudentie zoals de heffingsambtenaar stelt. In de jurisprudentie zijn andere voorbeelden te vinden.

ECLI:NL:RBMNE:2019:3556

In dit vonnis wordt gesproken van negen referentie woningen. Het aantal hangt erg af van wat een heffingsambtenaar wil gebruiken en dit aantal wordt niet getoetst door de rechter. Zelfs dit aantal is heel subjectief. Daarmee is de uitkomst van de taxatiematrix erg te beïnvloeden. Alleen al hierom is een taxatiematrix onbetrouwbaar.

ECLI:NL:GHSHE:2020:641

In dat vonnis staat:

“De heffingsambtenaar heeft bij de bepaling van de WOZ waarde op € 702.000 3 referentieobjecten gebruikt. Na bezwaar is de waarde naar € 564.000 verlaagd, waarbij daarnaast rekening is gehouden met 2 andere referentieobjecten. Als redenen voor verlaging van de waarde in de bezwaarfase vermeldt hij dat rekening is gehouden met de aanvullende vergelijkingsobjecten en met de verbouwing op de waardepeildatum.”

Het zou erg fijn zijn geweest, als in het vonnis duidelijk gemaakt was welk deel van de verlaging van € 138.000 voor rekening van de uitbreiding van het aantal referentieobjecten kwam en welk deel voor de verbouwing. De ervaring leert dat in teveel vonnissen zulke essentiële informatie gewoon wordt weggelaten. Vonnissen horen juist transparant te zijn. Dit is een voorbeeld van het tegengestelde.

1.6 Voorbeelden van vonnissen waaruit blijkt hoe vreemd en onnavolgbaar de methode van het aannemelijk maken is en in strijd is met de uniformiteit van de Wet WOZ.

In de praktijk werkt de methode van het aannemelijk maken vreemd en onnavolgbaar. Het is veel ad hoc werk, dat niet nodig zou zijn, wanneer deze methode niet gebruikt zou worden en is in strijd met de vereiste uniformiteit van de Wet WOZ. Hieronder volgen een paar voorbeelden.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1126 (r.o. 4.1 en 4.2)

Partijen gebruiken dezelfde 3 referentie woningen en sluiten ter zitting een compromis. Zonder verdere controle gaat de rechter hierin mee. Vaststelling van de WOZ waarde hoort echter uniform te gebeuren, zonder ook maar enige indruk te wekken van koehandel.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1279

De uitwassen van het aannemelijk maken zijn heel duidelijk in dit vonnis. Op grond van dezelfde 4 referentieobjecten kunnen allerlei verschillende waarden worden berekend.

Beide partijen gaan uit van dezelfde 4 referentieobjecten, die in hoger beroep nota bene door de rechter worden verworpen. De “*in goede justitie*” vastgestelde waarde is totaal niet onderbouwd.

Ter onderbouwing van de toegekende waarde, heeft de heffingsambtenaar een waardematrix overgelegd tijdens de beroepsfase. Deze waarde bedraagt volgens de waardematrix € 770.677. In hoger beroep heeft de taxateur een gecorrigeerde versie van de waardematrix overgelegd. In die gecorrigeerde versie heeft de taxateur de waarde van de onroerende zaak bepaald op € 735.000. Deze waarde is gelijk aan de eerder in goede justitie vastgestelde waarde door de rechtbank. Belanghebbende heeft een eigen waardematrix overgelegd waarbij de matrix van de heffingsambtenaar het uitgangspunt is. Belanghebbende heeft de waarde van de onroerende zaak bepaald op € 636.305. In hoger beroep zijn de 4 referentieobjecten verworpen. In hoger beroep wordt de waarde in goede justitie vastgesteld op € 650.000. Deze “*in goede justitie*” vastgestelde waarde behoeft volgens het hof niet te worden gemotiveerd.

Deze “*in goede justitie*” vastgestelde waarde is door het hof zonder enige vergelijking met marktgegevens vastgesteld.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1146 (r.o. 4.6)

De huurwaarde is door de heffingsambtenaar onderbouwd met slechts één gerealiseerd marktgegeven. Bezien in het licht van wat belanghebbende aan transactiegegevens (6 transacties) heeft aangevoerd en de (gemiddelde) eigen huurprijs in aanmerking genomen, acht het hof de huurwaarde zoals door belanghebbende berekend aannemelijk

ECLI:NL:RBNHO:2020:6529 (inhoudsindicatie en r.o. 10)

Twee goed vergelijkbare referentie woningen zijn al genoeg. De argumentatie van de eiser om ook panden uit andere straten te nemen wordt gesteund door de Waarderingskamer. De rechtbank volgt echter de klassieke niet wiskundig/statistische manier van taxeren en verwerpt uit onkunde met de wiskunde/statistiek automatisch argumenten van eiser, die wel gebaseerd zijn op de wiskunde/statistiek.

“De waarden van twee goed vergelijkbare objecten zijn op zichzelf al voldoende om tot aannemelijkheid van de beschikte waarde te komen, waarbij verweerder voldoende rekening heeftgehouden met de onderlinge verschillen tussen de woningen. Een derde object kan uit het resultaat van de vergelijking worden weggelaten.”

“Eiser stelt dat het voor de getrouwheid van een taxatie beter is om meer variatie in de vergelijkingsobjecten te hebben en dat hij daarom ook panden aan andere straten ter vergelijking noodzakelijk acht. De rechtbank volgt eiser niet in dit betoog. Het is voor de taxatie voor de WOZ waardering juist zaak om woningen te zoeken die zoveel mogelijk hetzelfde zijn als de te taxeren woning en niet om aan die taxatie minder goed vergelijkbare woningen toe te voegen. Het in het verlengde daarvan liggende standpunt van eiser dat altijd zoveel mogelijk vergelijkingspanden moeten worden gebruikt voor de waardebeoordeling, gaat daarom uitsluitend op indien sprake is van identieke vergelijkingspanden, zoals het geval was in de door eiser aangedragen zaak waarover het gerechtshof

's-Gravenhage uitspraak deed. Indien er geen marktgegevens van identieke panden zijn, zoals in het onderhavige geval, dan leveren alleen de verkoopprijzen van de best vergelijkbare panden een nauwkeurige waarde-indicatie op."

ECLI:NL:GHDHA:2020:921 (r.o. 11, 13 en 17)

Zowel van belanghebbende als van de heffingsambtenaar wordt één referentieobject gebruikt. Één referentieobject is onvoldoende. De waarde is vastgesteld in goede justitie, met een gedeeltelijk cijfermatige onderbouwing.

De Heffingsambtenaar heeft in de beroepsfase drie nieuwe referentiewoningen in de plaats gesteld van de eerder aangevoerde referentiewoningen. De rechtbank acht slechts één referentiewoning relevant. Nog afgezien van het feit dat de vergelijking met één referentiewoning niet afdoende is, maakt de heffingsambtenaar aan de hand van de matrix en de toelichting daarop onvoldoende inzichtelijk op welke wijze bij de vergelijking rekening is gehouden met de verschillen tussen de woningen.

Ten aanzien van de door belanghebbende aangehaalde vergelijkingsobjecten overweegt de rechtbank dat in beginsel alleen woningen waarvan een verkoopcijfer rond de waardepeildatum/toestandsdatum beschikbaar is, als referentiewoning kunnen worden gebruikt. [E] is de enige door belanghebbende aangehaalde woning met een verkoopcijfer rond de waardepeildatum. Ook geldt daarnaast nog dat één referentiewoning ter vergelijking onvoldoende is.

Omdat zowel de heffingsambtenaar als belanghebbende de door hen verdedigde waarden niet aannemelijk hebben gemaakt, ziet de rechtbank aanleiding het geschil met toepassing van art. 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht finaal te beslechten. Alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemend, bepaalt de rechtbank in goede justitie de waarde van woning I op € 526.500 en van woning II op € 346.500. Hierbij heeft de rechtbank een prijs van € 4.500 per m² GO tot uitgangspunt genomen, gebaseerd op de verkoopwaarden van de overgebleven referentiewoningen [D] van de heffingsambtenaar en [E] van belanghebbende, en rekening houdend met de verschillen in de staat van onderhoud en de aanwezigheid van een parkeerplaats.

ECLI:NL:GHDHA:2020:446

"In het taxatieverslag en de matrix is de waarde van de woning bepaald op € 407.000. Naast gegevens van de woning, bevatten deze stukken gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten. Ter zitting heeft [de Heffingsambtenaar] verklaard dat de vergelijkingsobjecten die zijn aangevoerd in het taxatieverslag ongeschikt zijn om de vastgestelde waarde van de woning te onderbouwen. Deze panden liggen wel in dezelfde buurt, maar zijn wat type en uitvoering betreft te verschillend. Deze vergelijkingsobjecten laat [de Heffingsambtenaar] daarom vallen."

"Voor twee van de in de matrix genoemde verkooptransacties geldt weliswaar dat tussen de waardepeildatum en de data waarop de desbetreffende vergelijkingsobjecten zijn verkocht relatief veel tijd is verlopen (ruim 19 maanden en ruim 18 maanden), maar daar staat tegenover dat deze vergelijkingsobjecten vrijwel identiek zijn aan de woning wat type/uitvoering en ligging betreft."

Zelfs informatie om hoeveel referentie woningen het precies ging in de matrix, ontbreekt hier. Op hoeveel woningen is het oordeel van de rechter gebaseerd?

1.7 De toets van het aannemelijk maken is niet beschikbaar voor belanghebbenden, die niet in beroep zijn gegaan. Dit is discriminatie. Of toch niet volgens een vonnis, waarin staat dat belanghebbende gebruik had kunnen maken van een no-cure-no-pay bureau. Maar dan moet elke belanghebbende maar hier naartoe gaan. Toch?

Deze toetsing van het aannemelijk maken wordt alleen maar uitgevoerd voor belanghebbenden, die in beroep zijn gegaan. Dit is principieel fout. Volgens de heffingsambtenaar is dit een goede toets om aannemelijk te maken, dat de WOZ waarde niet te hoog is vastgesteld. Dan hoort elke belanghebbende dit te krijgen. Of moet elke belanghebbende dit laten toetsen met hulp van een no-cure-no-pay bureau? Het antwoord wordt gegeven in een vonnis.

ECLI:NL:GHARL:2018:3141.

Daar staat, dat belanghebbende gebruik had kunnen maken van een gespecialiseerd bureau, dat op no-cure-no-pay-basis WOZ-zaken behandelt. Belanghebbende vindt juist, dat de overheid zo goed moet werken, dat die no-cure-no-pay bureaux, die de overheid zoveel geld kosten, niet meer nodig zijn. Maar zolang o.a. die foute methode van het aannemelijk maken gebruikt zal worden door de rechters, zal een no-cure-no-pay bureau nodig blijven. Met blijvende hoge kosten voor de overheid en rechtspraak.

1.8 In de praktijk wordt de eis van het aannemelijk maken nog verder uitgehoud en wordt de sterkere partij door de rechters nog sterker en de zwakkere partij nog zwakker. Netjes rekenen is dan ook niet meer nodig.

Rechters zijn zich ervan bewust, dat 'aannemelijk maken' een lichtere vorm van bewijs is dan 'aantonen', laat staan 'wetenschappelijk bewijzen'. In de praktijk wordt de eis van het aannemelijk maken nog veel verder verzwakt. Daarmee wordt de sterkere partij door de rechters nog sterker en de zwakkere partij nog zwakker. Zo hoort rechtspraak niet te werken. De volgende vonnissen tonen behalve wiskundige fouten ook een onverschilligheid om netjes te rekenen. Dit is een grote principiële fout. Het gaat hier om een belastingheffing, die niet mag worden afgeraffeld door de overheid, zeker niet door een rechter.

ECLI:NL:GHARL:2020:4812 (r.o. 4.17)

De heffingsambtenaar mag referentieobjecten met de hoogst gerealiseerde verkoopprijs gebruiken mits deze voldoende vergelijkbaar zijn met de woning.

ECLI:NL:GHAMS:2020:1293 (r.o.3.2)

De heffingsambtenaar mag alleen vergelijkingsobjecten aanvoeren die de hoogste verkoopprijzen hebben gerealiseerd, als hij daarmee de prijs onderbouwt die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding.

ECLI:NL:RBMNE:2019:3556 (r.o. 8).

Zelfs als belanghebbende dan extra referentieobjecten aandraagt, kunnen deze referentieobjecten zonder nadere argumentatie terzijde worden geschoven

ECLI:NL:GHAMS:2019:4562 (r.o.5.3)

De heffingsambtenaar mag een referentieobject gebruiken die niet op de vrije markt is verkocht.

ECLI:NL:GHARL:2019:9443 (r.o. 4.6)

Een gedetailleerde cijfermatige analyse is niet nodig als referentieobjecten erg goed vergelijkbaar zijn.

ECLI:NL:RBROT:2019:9620 (r.o. 5)

Ergens naar toerekenen mag. Uit dit vonnis: Verweerder moet aannemelijk maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld. Met zijn verwijzing naar het door eiser overgelegde taxatierapport van 16 januari 2017, slaagt verweerder hierin. Eiser voert verder aan dat de in het taxatieverslag genoemde kengetallen, bijvoorbeeld bij de extra grond niet kloppen. Verweerder heeft uiteengezet dat de bedragen in het taxatieverslag zo zijn ingevuld dat op een waarde van (ongeveer) € 138.000,- wordt uitgekomen, om aan te sluiten bij het rapport van eiser. Hiervoor geldt dat een taxatieopbouw een hulpen controlemiddel is bij de waardevaststelling, maar dat uiteindelijk enkel de eindwaarde ter toetsing staat. De rechtbank begrijpt dat het toerekenen naar een waarde van € 138.000,- in het taxatieverslag tot vreemde dingen kan leiden, wat eiser frustratie bezorgt, maar het draait uiteindelijk dus om de vraag of verweerder aannemelijk maakt dat een waarde van € 138.000,- voor de onroerende zaak niet te laag is en dat is het geval.

1.9 Zijn woningonderdelen zoals zonnepanelen van belang voor de WOZ waarde?

Ten onrechte wordt dit soms niet gecontroleerd door rechters.

Hebben zonnepanelen een waarde? Zijn zonnepanelen van belang voor de WOZ waarde? Wat zegt de marktanalyse? Hieronder volgen twee tegenovergestelde opvattingen van rechters, allebei zonder onderbouwing. Hiervoor is de statistiek nuttig. Ten onrechte is door deze rechters niet gecontroleerd of zonnepanelen een waarde hebben. Deze feiten zijn niet goed vastgesteld.

ECLI:NL:GHARL:2018:3558 (r.o. 4.5)

Aan zonnepanelen is wel een waarde toegekend. De rechter vindt dit zonder onderzoek terecht. Maar dit is eigenlijk niet van belang, het is toch al aannemelijk dat de waarde niet te hoog is.

Voor de waarde die aan de zonnepanelen kan worden toegekend, is in het taxatierapport een bedrag van € 3.000 gerekend. Belanghebbende betwist de hoogte van dit bedrag niet.

Daargelaten dat het Hof op basis van de onder 2.3 vermelde matrix, waaruit een waarde van € 227.000 blijkt, aannemelijk acht dat de waarde van de onroerende zaak ook zonder zonnepanelen op ten minste € 223.000 kan worden vastgesteld, is het Hof van oordeel dat de zonnepanelen terecht zijn meegenomen. De gemachtigde van belanghebbende heeft desgevraagd ter zitting van het Hof verklaard dat de zonnepanelen naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven zolang als belanghebbende in de onroerende zaak woont. De zonnepanelen moeten daarom als onroerend worden aangemerkt. De (technische) mogelijkheid dat belanghebbende bij verhuizing de zonnepanelen meeneemt, is niet relevant.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1705 (r.o. 4.7)

Aan de zonnepanelen is overigens geen waarde toegekend.

Klopt het, dat aan zonnepanelen geen waarde moet worden toegekend? Hebben zonnepanelen echt geen waarde? De rechters hebben dit niet gecontroleerd.

1.10 Het toetsingsmechanisme van het aannemelijk maken bevordert onnauwkeurig werken. Nauwkeurig werken is niet nodig, het gaat alleen maar om het aannemelijk maken. Fouten in de WOZ waarde blijven daardoor onopgemerkt. Dit is fout.

Al bij de beoordeling van de Fierensmarge werd gesignaleerd, dat indien de belastingplichtige bij de rechter niet de vastgestelde WOZ waarde kon laten toetsen vanwege die marge, dit tot gevolg had dat bepaalde fouten in de taxatie ten onrechte niet hersteld konden worden. Iets dergelijks is ook hier aan de hand met het aannemelijk maken. De rechter toets niet de vastgestelde WOZ waarde. Ook hier is een zekere marge, het verschil tussen de waarde van de taxatiematrix en de vastgestelde WOZ waarde.

ECLI:NL:PHR:2010:BL1943 (r.o.6.3)

Belastingplichtigen moeten als gevolg van de Fierensmarge ook genoeg nemen met onmiskenbare fouten in de taxatie: het taxatierapport vermeldt een dakkapel die er niet is, of gaat uit van een te grote oppervlakte dan wel te grote inhoud van het object, of veronderstelt ten onrechte dat het groot onderhoud al voor de peildatum heeft plaatsgevonden. Het middel van de Fierensmarge schiet hier haar doel voorbij (en is in die zin niet proportioneel): zij moeten ook genoeg nemen met onmiskenbaar foutieve taxaties.

Overigens staat in dit onderdeel ook: Het taxeren van de waarde van een onroerende zaak is geen kwestie van een exacte wetenschap. Het exact willen vaststellen van de waarde van een onroerende zaak door te taxeren lijkt een innerlijk tegenstrijdig doel, omdat onroerende zaken niet over een exact te taxeren waarde beschikken.

Hier blijkt weer die grote ondeskundigheid met de wiskunde/statistiek. Dit onderstreept weer de grote noodzaak, dat er specifieke wiskundige/statistische kennis nodig is om de onderhavige beroepsprocedure door het gerecht eerlijk te kunnen beslechten.

1.11 Een voorbeeld waar het op verschillende punten mis gaat, ECLI:NL:GHDHA:2020:1224.

ECLI:NL:GHDHA:2020:1224.

Een illustratie van al het voorgaande. Is dit een eerlijk proces? Zomaar een paar opmerkingen. Eerst een aantal feiten.

De heffingsambtenaar heeft de WOZ waarde van de woning bepaald op € 275.000, ook na bezwaar. De Heffingsambtenaar heeft ter onderbouwing een matrix opgenomen in de uitspraak op bezwaar. Deze bevat de volgende gegevens:

Adres	Inhoud Grond	Koopsom	Transactie-Datum	Koopsom op 1-1-2017
[C]	455 m3 257 m2			
[D]2	500 m3 283 m2	€ 300.000	29-8-2017	€ 285.000
[D]4	500 m3 232 m2	€ 295.000	12-10-2017	€ 278.000
[D]24	500 m3 164 m2	€ 270.000	2-3-2017	€ 266.000
[E]6	500 m3 163 m2	€ 280.000	15-3-2016	€ 291.000

De Heffingsambtenaar heeft in de beroepsfase een taxatierapport overgelegd. Daarin is de waarde van de woning op de waardepeildatum bepaald op € 275.000. De bij het taxatierapport behorende matrix, waarvan een gecorrigeerde versie is opgenomen in het verweerschrift in hoger beroep, bevat de volgende gegevens:

Adres	Inhoud Grond	Koopsom	Transactie-Datum	Koopsom op 1-1-2017	Prijs per m3	Prijs per m2
[C]	455 m3 257 m2					
[C]40	319 m3 113 m2	€ 175.000	15-1-2018	€ 162.000	€ 345	€ 417
[C]42	271 m3 113 m2	€ 172.000	21-8-2017	€ 164.000	€ 411	€ 422
[F]31G	313 m3 118 m2	€ 195.000	30-8-2018	€ 171.000	€ 371	€ 422
				Gemiddeld	€ 375	€ 420

“De woning heeft van 4 februari 2016 tot 7 maart 2016 te koop gestaan voor een “bieden vanaf prijs” van € 275.000. In de verkoopbrochure is vermeld dat de onderhoudstoestand van de woning binnen en buiten goed is.”

“De rechtbank is van oordeel dat de in dat rapport genoemde vergelijkingsobjecten en de onroerende zaak onder meer wat betreft ligging, type woning en bouwjaar voldoende vergelijkbaar zijn”

“De stelling van [belanghebbende] dat de taxateur van [de Heffingsambtenaar] ten onrechte geen gebruik heeft gemaakt van een grondstaffel is door de taxateur voldoende weerlegd met zijn verklaring dat grondstaffels eerst worden opgesteld indien het percelen met een grotere oppervlakte dan 150 m² betreft. De vergelijkingsobjecten zijn allen gelegen op een perceel van minder dan 150m².”

“Verder heeft de taxateur verklaard dat hij bij de objecten [C] 40 en 42 ten onrechte is uitgegaan van perceel oppervlakten van 123 m². Dit moet 113 m² zijn. Dit betekent slechts dat de waarde per m³ hoger wordt.”

Opmerking 1.

Essentiële informatie ontbreekt in dit vonnis. De rechtbank is van oordeel dat de referentie woningen en de onroerende zaak onder meer wat betreft ligging, type woning en bouwjaar voldoende vergelijkbaar zijn. Het is totaal onduidelijk waarom de rechtbank dit vindt. Deze factoren worden niet eens vermeld in beide matrices. Zijn deze factoren überhaupt gebruikt en zo ja hoe? Waarom is dit geheim gehouden?

Opmerking 2.

Waarom zijn de referentie woningen veranderd in de beroepsfase? Een inhoudelijke verklaring ontbreekt. Opvallend is, dat nu zelfs een referentie woning is gebruikt, waarvan de transactiedatum bijna 1 jaar en 8 maanden later is dan de waardepeildatum van 1-1-2017. Terwijl de transactiedatum van de referentie woningen in de bezwaarfase hooguit 10 maanden scheelden met de transactiedatum. En zowel de inhoud als de oppervlakte liggen in de bezwaarfase dichterbij de inhoud en oppervlakte van de woning. Dit moet de rechters toch gezien hebben. Waarom is dit in dit vonnis niet besproken? Het gaat om de vaststelling van feiten, die grote vragen oproept.

Opmerking 3.

Voor of na correctie hebben [C]40 en [C]42 niet dezelfde prijs per m². Dit is gek. Dit is in strijd met **ECLI:NL:GHARL:2020:3829** (Aan een referentieobject (met een gemiddelde ligging van 3) moet de grondwaarde worden toegekend die de grondstaffel voor die wijk aangeeft)

Opmerking 4.

Waarde [C] = $(455*375) + (257*420) = 170.625 + 107.940 = 278.565$. Afgerond is dat 278.000. Dit is niet 275.000. Hoe komt dat? Is er nog een correctiefactor gebruikt, die hier niet vermeld is?

Opmerking 5.

Waarde [C]40 = $(319*345) + (113*417) = 110.055 + 47.121 = 157.176$. Dit zou 162.000 moeten zijn. Deze cijfers kloppen niet. Dit wordt anders met het eerdere foute cijfer voor de grond van 123 m²:
Waarde [C]40 = $(319*345) + (123*417) = 110.055 + 51.291 = 161.346$. (Koopsom = 162.000)

Waarde [C]42 = $(271*411) + (113*422) = 111.381 + 47.686 = 159.067$. Dit zou 164.000 moeten zijn. Deze cijfers kloppen niet. Dit wordt anders met het eerdere foute cijfer voor de grond van 123 m²:
Waarde [C]42 = $(271*411) + (123*422) = 111.381 + 51.906 = 163.287$. (Koopsom = 164.000)

Wanneer de goede perceeloppervlakte van 113 wordt gebruikt, klopt de berekening niet.
Wanneer de foute perceeloppervlakte van 123 wordt gebruikt, klopt de berekening wel.
Deze matrix is ook na correctie van de perceeloppervlakte niet juist.

Opmerking 6. De grondstaffel.

Ook hier worden zaken geheim gehouden. Volgens de verklaring van de taxateur worden grondstaffels eerst opgesteld indien het percelen met een grotere oppervlakte dan 150 m² betreft. De referentie panden zijn allen gelegen op een perceel van minder dan 150 m². De rechter gaat voorbij aan:

- De woning heeft een oppervlakte van 257 m². Hoe zit het hier met de staffel? Dit blijft geheim.
- Is voor perceel van minder dan 150 m² een vaste prijs per m² gebruikt? Ook dit blijft geheim.

Terwijl ECLI:NL:HR:2018:1316 zo duidelijk is, zeker over grondstaffels. Dit vonnis van de Hoge Raad wordt niet eens genoemd, terwijl de grondstaffel in strijd met dit vonnis geheim blijft.

Opmerking 7.

De rechtbank is kritisch over de taxatiematrix van belanghebbende, maar lijkt minder kritisch over de taxatiematrix van de heffingsambtenaar. Is dat terecht?

Biedt deze matrix dan wel voldoende inzicht in de wijze waarop de waarde van de woning is bepaald?

Is in deze matrix wel een onderbouwing gegeven van de daarin opgenomen scores?

Is hier duidelijk op welke marktgegevens de scores zijn gebaseerd? Blijkt uit de matrix op welke marktgegevens de aangebrachte correcties van de bij de waardebepaling van de woning gebruikte vierkante- en kubieke meterprijzen berusten?

Opmerking 8.

In 5.7 neemt de rechtbank in hoger beroep in aanmerking dat de woning is februari/maart 2016 te koop is aangeboden voor een bieden vanaf-prijs van € 275.000. Dit is informatie, die nooit meegenomen had mogen worden.

Ten eerste kan belanghebbende van mening veranderen. Dat is hier ook gebeurd. Belanghebbende bepleit € 246.000. Een heffingsambtenaar mag van positie veranderen na bezwaar, beroep of hoger beroep. Belanghebbende mag dit klaarblijkelijk niet. Dit is ongelijke behandeling van partijen. De sterkste partij wordt bevooroordeeld ten opzichte van de zwakkere partij.

Ten tweede is gebleken, dat de woning niet verkocht is. Was € 275.000 dan toch te hoog?

Ten derde mag een vraagprijs nooit meegenomen worden. De WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkochte woningen, een vraagprijs is geen marktgegeven. (Zie ook **ECLI:NL:GDHA:2020:480**).

Opmerking 9.

Er zijn twee matrices die beide gebruikt kunnen worden, maar qua inhoud totaal verschillend zijn. In dit geval kunnen de referentie woningen van beide gebruikt worden. Waarom zijn niet al deze woningen meegenomen? Immers

“Niet vereist is dat de vergelijkingsobjecten identiek zijn aan de woning. Voldoende is dat de vergelijkingsobjecten voldoende vergelijkbaar zijn, mits de Heffingsambtenaar bij de bepaling van de waarde voldoende rekening heeft gehouden met de onderlinge verschillen.”

Stel dat de heffingsambtenaar de ene matrix had kunnen gebruiken en de andere niet? Dan kan men wel raden, welke matrix gebruikt zou zijn. Zo behoort een toetsingsmechanisme niet te werken.

Opmerking 10.

“Verder acht het Hof bij die beoordeling van de woning als geheel relevant dat de woning door de grotere inhoud en de ligging op een hoek een aanzienlijk groter gebruiksgemak biedt dan de vergelijkingsobjecten en dat de woning door het vrije uitzicht en de situering op een hoek ook een beduidend betere ligging heeft dan de vergelijkingsobjecten. In het door belanghebbende overgelegde taxatierapport is hiermee geen rekening gehouden.”

Misschien is dit inderdaad zo. Maar misschien ook niet. Hoe weet de rechter dit zo zeker? Blijkt dit uit de marktanalyse van de rechtbank? Klaarblijkelijk niet uit beide matrices met de marktanalyse van de heffingsambtenaar. Dit had gewoon gevraagd moeten worden aan de heffingsambtenaar, maar is niet gebeurd.

Opmerking 11.

In het vonnis staat:

“Belanghebbende heeft zich op het standpunt gesteld dat de Heffingsambtenaar niet alle op de zaak betrekking hebbende stukken in de zin van artikel 8:42 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft overgelegd. Meer in het bijzonder doelt belanghebbende op het aan de waardering ten grondslag liggende statistische computermodel, de grondstaffel, de aan de grondstaffel ten grondslag liggende liggingswaarde en de zogenoemde k-o-u-d-v-factoren”

Wat wil deze belanghebbende precies van het statistische computermodel? In ECLI:NL:HR:2018:1316 staat precies beschreven welke informatie moet worden verschaft. Aan deze belanghebbende had eerst moeten worden gevraagd, welke informatie deze belanghebbende precies bedoelde. Zelfs deze basisvraag heeft de rechter niet gesteld.

Het gaat om het vaststellen van feiten, en pas daarna een oordeel vellen. Dat is ook hier niet gebeurd.

1.12 Een voorbeeld waar het op verschillende punten mis gaat, ECLI:NL:GHDHA:2020:1224.

Bijlage 2 Vragen aan de rechtbank.

Geachte heer Tangenberg,

In uw brief van 19 juli 2022 schrijft u:

“Onlangs is gebleken dat de beëdiging van een aantal raadsheren van het gerechtshof 's-Hertogenbosch niet helemaal op de juiste manier is verlopen. Recent bleek dat bij een aantal raadsheren in ons hof niet de juiste eed/belofte is afgenomen. In enkele gevallen is per abuis de eed voor medewerkers bij de raadsheren gebruikt. Ook is het voorgekomen dat wel de juiste eed is afgenomen maar door een voorzitter die zelf niet op juiste wijze beëdigd was. Het betreft ook een of meerdere raadsheren die bij uw zaak betrokken is of zijn geweest.”

“Het hof betreurt deze onzorgvuldigheid in de beëdigingsprocedure en biedt u hiervoor zijn excuses aan. Wij hechten er aan hierbij op te merken dat de gesignaleerde onvolkomenheid niets afdoet aan de deskundige en zorgvuldige wijze waarop ook uw zaak (inhoudelijk) is behandeld.”

Ik heb nog een paar vragen over deze brief.

- 1 – Aan welke criteria moeten rechters zich houden en waar staan deze criteria beschreven?
- 2 – Het hof trekt de conclusie, dat mijn zaak inhoudelijk op een deskundige en zorgvuldige wijze is behandeld. Hoe is men tot deze conclusie gekomen? Op grond van welke criteria is geconcludeerd, dat mijn zaak inhoudelijk op een deskundige en zorgvuldige wijze is behandeld?
- 3 – Moet de rechter zich houden aan de eigen criteria van de rechtspraak? (Zie <https://www.rechtspraak.nl>)
Zie bijvoorbeeld <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtspraak-in-Nederland/Paginas/Basisverhaal-Rechtspraak.aspx>
Het gaat om de (eigen) website van rechtbanken, gerechtshoven en de bijzondere colleges.
- 4 – Moet de rechter zich houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?

Het antwoord van de rechtbank.

Naar aanleiding van uw brief van 30 augustus waarin u een viertal vragen stelt, bericht ik u als volgt.

“Op de website van de rechtspraak staat vermeld welke criteria worden gesteld aan rechters en raadsheren. In de uitoefening van hun ambt zullen zij de wet toepassen en uitleggen. Een hogere rechter zal desgevraagd beoordelen of zij dat goed heb gedaan. In de brief van 19 juli 2022 heeft het gerechtshof de onzorgvuldigheid in de beëdigingsprocedure betreurd en opgemerkt dat die onvolkomenheid niets afdoet aan de deskundige en zorgvuldige wijze waarop ook uw zaak (inhoudelijk) is behandeld. Zoals hiervoor beschreven is het aan een hogere rechter, in dit geval de Hoge Raad, om desgevraagd te beoordelen of dat het geval is. De door u aangehaalde webpagina beschrijft het basisverhaal van de rechtspraak in Nederland, oftewel het waarom en hoe van de rechtspraak.

Ten slotte, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zien op de wijze waarop de uitvoerende macht, het bestuur, haar werkzaamheden heeft verricht. Het is aan de rechter om desgevraagd te toetsen of dat handelen al dan niet in strijd is met die beginselen.”

Vragen aan de rechtbank.

- 1** – Waarom zullen deze komende WOZ rechtszaken volgens de rechtbank wel eerlijke processen zijn? Hoe toont de rechtbank dit inhoudelijk aan? Wat is de argumentatie van de rechtbank?
- 2** – Is de rechtbank het met mij eens, dat elk WOZ vonnis moet voldoen aan de eis van uniformiteit van de Wet WOZ? Ik mis dat element o.a. in het vonnis van uw rechter.
- 3** – Is de rechtbank het met mij eens, dat er gestreefd moet worden naar een definitieve oplossing van de geschillen? Hoe ziet de rechtbank een definitieve (uniforme) oplossing voor zich?
- 4** – Is de rechtbank het met mij eens, dat de overheid moet worden gehouden aan wat zij zelf zegt? Denk bijvoorbeeld aan wat de overheid zelf zegt over de WOZ waarde op haar taxatieverslag.
- 5** – Uitgaande van mijn ervaringen met de rechtspraak, moet ik helaas constateren, dat de uitslag klaarblijkelijk al van te voren vast staat. Wat is volgens de rechtbank concreet het nut van een zitting in april 2023? Welke inbreng zou ik dan nog mogen doen? Ik zie zo vaak, dat over geschillen geen beslissing van de rechter is gekomen.
- 6** – Is de rechtbank het met mij eens, dat in elk geval elk geschil, waarover uitdrukkelijk een oordeel aan de rechter is gevraagd, vermeld moet worden in het vonnis?
- 7** – Waarom wil de rechtbank beslist dat drie verschillende zaken in één enkele zitting met zo weinig tijd zullen worden behandeld? Ik heb verschillende argumenten daartegen genoemd. Hoe oordeelt de rechtbank over mijn argumentatie?
- 8** – Waarom wil de rechtbank wel die drie zaken samenvoegen tot één zaak zonder dan ook het griffierecht van drie zaken terug te brengen van drie naar één griffierecht?
- 9** – Waarom wordt SHE 21 /2591 WOZ V261 wel behandeld op een andere zitting? Dit is ook een WOZ zaak. Waarom staat hier veel minder tijd voor?
- 10** – Er loopt een cassatie over een eerdere WOZ zaak bij de Hoge Raad o.a. wegens oneerlijk proces. Het gaat over principiële geschillen, die voor een groot deel ook voorliggen bij deze WOZ zaken. Waarom wacht de rechtbank niet het oordeel van de Hoge Raad eerst af?
- 11** – Waarom mag ik geen rechter krijgen, die nog niet eerder heeft geoordeeld in een zaak van mij?
- 12** – Waarom mag ik geen rechter krijgen, die in elk geval geen uitspraak doet in strijd met de statistiek?
- 13** – Waarom heeft de rechtbank besloten om alle zaken in handen te geven van een rechter, die juist in die zaak heeft geoordeeld, die nu bij de Hoge Raad ligt?
- 14** – Waarom heeft de rechtbank besloten om alle zaken in handen te geven van een rechter, die aantoonbaar geen verstand heeft van de statistiek en die beslist geen hulp wil inroepen van een deskundige met verstand van statistiek?
- 15** – Waarom verwerpt de rechtbank de statistiek?
In het vonnis van ECLI:NL:RBROT:2017:5738 staat bijvoorbeeld:
“Regressie-analyse is waardevolle en wetenschappelijk verantwoorde methode om te onderzoeken in welke mate er statistisch significante verbanden bestaan tussen bepaalde waarnemingen.”

- 16**–Waarom wil de rechtbank alleen oordelen op basis van een taxatiematrix? Waarom verwerpt deze rechtbank meteen een onderbouwing gebaseerd op het waardevergelijkingsrapport uit OrtaX?
- 17**–Elk jaar blijkt de waarde van de taxatiematrix van de gemeente hoger te zijn dan de vastgestelde WOZ waarde, de rechtbank kan dat ook in deze WOZ rechtszaken zien. Dit is cruciaal. Is de rechtbank het met mij eens, dat dit essentiële feit in het vonnis vermeld moet worden met de conclusie die de rechter daaruit trekt?
- 18**–Op basis van het waardevergelijkingsrapport kon ik eerder concluderen, dat de vastgestelde WOZ waarde juist was. Uit de taxatiematrix van de gemeente volgt echter juist dat de WOZ te laag is vastgesteld. Is de rechtbank het met mij eens, dat de rechter moet vermelden dat de hoogte van de WOZ waarde afhankelijk is van de gekozen toetsingsmethode?
- 19**–Waarom verwerpt de rechtbank een andere onderbouwing van mij, terwijl de overheid wel een andere onderbouwing mag inbrengen? Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBGEL:2020:1211
- 20**–Staat uw rechter nog steeds volledig achter zijn eerder uitgesproken vonnis in die eerdere zaak van mij?
- 21**–Als mijn taxatiematrix niet inzichtelijk blijkt voor uw rechter, wilt u mij dan ruim voor de zittingsdatum informeren welke informatie dan nog ontbreekt?
- 22**–Wat zijn de inhoudelijke criteria waarmee uw rechter de taxatiematrix van de gemeente zal beoordelen?
- 23**–Wat zijn de inhoudelijke criteria waarmee uw rechter mijn taxatiematrix zal beoordelen?
- 24**–In het proces verbaal van het eerder uitgesproken vonnis in de zaak van mij wordt door de voorzitter geconstateerd *“dat er sprake is van twee werelden. Een juridische en een statistische/wiskundige. Maar het gaat hier om een juridisch geschil en dat brengt een wettelijk kader met zich. De rechtbank toetst niet de schoonheid.”* Hoe komt uw rechter toch tot dit wereldbeeld? Waarom die afkeer van de wiskunde/statistiek? Waar komt dit alles vandaan? Wordt dit geleerd op een cursus?
- 25**–*“Opmerking verdient dat 'aannemelijk maken' niet vereist dat de WOZ waarde van de woning wiskundig wordt bewezen, voor zover dat - mede gelet op het waardebegrip van artikel 17, lid 2 van de Wet WOZ - al mogelijk is.”* Waar komt deze passage vandaan? Wordt dit geleerd op een cursus? Waarom wordt dit soort zaken voor waar aangenomen, terwijl argumenten daartegen meteen worden genegeerd?
- 26**– Kan de rechtbank mij de garantie geven, dat uw rechter een oordeel zal uitspreken over het geschil of een belanghebbende op grond van de uitspraak van de Hoge Raad ECLI:NL:HR:2018:1316 recht heeft op een inhoudstaffel? (Net zoals het geval is bij een grondstaffel , zie geschil 7.5, brief 23 maart 2021)
- 27**– Kan de rechtbank mij de garantie geven, dat uw rechter een inhoudelijk oordeel zal uitspreken op grond van welke gegevens de waarde berekend moet worden? De gegevens van de taxateur van de gemeente, die de taxatiematrix heeft gemaakt of de taxateur van de gemeente die de WOZ waarde heeft bepaald?
- 28**–De rechter, die de door beide partijen geaccepteerde schikking voorstelde voor 2015, bereikte een structurele oplossing, waardoor ik gelukkig voor 2016 niet naar de rechter hoefde te gaan. Uw rechter verwierp deze schikking. Wat is dan nog het nut van een door een rechter voorgestelde schikking? Zoiets is dan toch zinloos? Wat is het oordeel van de rechtbank?

Het antwoord van de rechtbank.

“In uw brieven stelt u onder andere vragen aan de rechtbank over hoe zij de zaken zal beoordelen. De rechtbank moet altijd onpartijdig en onafhankelijk over een zaak kunnen oordelen. Dat kan niet als u vanuit de Rechtspraak al enige vorm van advies of bepaalde toezeggingen heeft gekregen. U zou dan bepaalde verwachtingen kunnen hebben over hoe de rechter beslist.

U zou uw vragen aan een rechtsbijstandverlener kunnen voorleggen. Als u een rechtsbijstandverzekering heeft, dan kan die u mogelijk verder helpen. U moet dan contact opnemen met uw rechtsbijstandverzekeraar. Heeft u geen rechtsbijstandverzekering? Dan kunt u informatie over Juridische) hulp vinden op de website van de Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Contact/Juridisch-advies>. Op deze website vindt u onder andere informatie over het Juridisch Loket, rechtswinkels en de Raad voor de Rechtsbijstand. Zij kunnen u mogelijk verder helpen.”

Bijlage 3 Een voorbeeld van een vonnis, waarbij de feiten niet goed zijn vastgesteld.

ECLI:NL:RBROT:2020:75 is een duidelijk voorbeeld, waar de feiten niet goed zijn vastgesteld.

Hierin staan 8 adressen met WOZ waarde:

[adres 1], WOZ-waarde € 202.000,- (de onroerende zaak van eiser).

[adres 2], WOZ-waarde € 189.000,-;

[adres 3], WOZ-waarde € 189.000,-;

[adres 4], WOZ-waarde € 195.000,-;

[adres 5], WOZ-waarde € 189.000,-;

[adres 6], WOZ-waarde € 202.000,-;

[adres 7], WOZ-waarde € 208.000,-;

[adres 8], WOZ-waarde € 204.000,-;

De rechter:

“3.3 Het gaat hier om acht, in 2003 gebouwde appartementen met ieder een woonlaag op de eerste en tweede verdieping, gelegen op de vier hoeken van twee woongebouwen, met een (met uitzondering van [adres 8] , zie hierna) een zelfde inhoud.

Verweerder is van mening dat de vergelijkingsobjecten identiek zijn aan de onroerende zaak. Eiser is het daar niet mee eens. Op de zitting voerde eiser onder meer aan dat het object [adres 8] niet identiek is omdat dat object, anders dan de onroerende zaak, een dakkapel heeft. Dit biedt meer (sta)ruimte, wat door verweerder niet is betwist. De rechtbank volgt eiser hierin en laat het object [adres 8] om die reden buiten beschouwing. Dan resteren zeven objecten (inclusief de onroerende zaak van eiser), allen voorzien van een of meer (grote of kleine) dakramen. De rechtbank vindt dit verwaarloosbare verschillen. Er zijn dus in totaal zeven identieke objecten ... (inclusief de onroerende zaak)

3.4 De rechtbank sluit voor de waardebeoordeling aan bij de vastgestelde WOZ-waarde van € 189.000,- voor de objecten [adres 2] , [adres 3] en [adres 5] . De rechtbank neemt daarbij in aanmerking dat ter zitting onbetwist door eiser is gesteld dat het object [adres 5] , gelegen tegenover de onroerende zaak, het meest vergelijkbaar is met de onroerende zaak. Dit betekent dat de waarde van de onroerende zaak op grond van het gelijkheidsbeginsel verminderd dient te worden naar een bedrag van € 189.000.”

Vaststelling van de feiten.

Vaststelling 1.

De rechtbank stelt vast, dat [adres 8] niet identiek is omdat dat object, anders dan [adres 1], een dakkapel heeft. Dit biedt meer (sta)ruimte.

Vaststelling 2.

De rechtbank stelt vast, dat alle resterende 7 objecten voorzien zijn van een of meer (grote of kleine) dakramen. De rechtbank vindt dit verwaarloosbare verschillen en stelt vast dat er dus in totaal 7 identieke objecten zijn (inclusief de onroerende zaak).

Maar deze vaststelling klopt niet.

Zijn deze 7 objecten wel identiek? Ogenschoonlijk wel, want zowel verweerder als eiser bestrijdt dit niet. Maar er zit een groot verschil in WOZ waarde tussen bijvoorbeeld [adres 2] en [adres 7].

Dit verschil van 10% is beslist geen verwaarloosbaar detail. Dit had uitgezocht moeten worden.

Identieke objecten behoren dezelfde WOZ waarde te hebben. Gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in objectkenmerken. (Waarderingskamer)

Wat zijn precies de redenen, dat verweerder verschillende WOZ waarden geeft aan objecten, die volgens verweerder identiek zijn? Deze feiten hadden vastgesteld moeten zijn.

Vaststelling 3.

De rechtbank sluit voor de waardebepaling aan bij de vastgestelde WOZ-waarde van € 189.000,- voor de objecten [adres 2] , [adres 3] en [adres 5] . De rechtbank neemt daarbij in aanmerking dat ter zitting onbetwist door eiser is gesteld dat het object [adres 5] , gelegen tegenover de onroerende zaak, het meest vergelijkbaar is met de onroerende zaak.

Ook deze vaststelling klopt niet.

Volgens de rechtbank gaat het om 7 identieke objecten. Dan kan nooit een enkel object meest vergelijkbaar zijn. De fout bij vaststelling 2 werkt door bij vaststelling 3.

De werking van het gelijkheidsbeginsel.

Het resultaat is, dat ook [adres 1] nu een lagere WOZ waarde krijgt van € 189.000,-

Als [adres 7] i.p.v. [adres 1] in beroep was gegaan, was de WOZ waarde van [adres 7] ook verlaagd.

Als [adres 4] i.p.v. [adres 1] in beroep was gegaan, was de WOZ waarde van [adres 4] niet verlaagd.

Dit gelijkheidsbeginsel zorgt ervoor, dat identieke objecten niet gelijk worden behandeld.

Dit is in strijd met de eis van uniformiteit van de Wet WOZ.

Trouwens niet iedere belanghebbende kent het gelijkheidsbeginsel. Een bedrijf, dat de WOZ waarde aanvecht kent dit wel. Dit vonnis laat zien, dat in de huidige situatie beter is om de hulp te vragen van een no-cure-no-pay bedrijf. Terwijl de overheid dit juist liever niet wil.

Bijlage 4 Voorbeeld van vonnissen, veroorzaakt door WOZ waarde = koopprijs.

Waarderen volgens een methode van systematische vergelijking of niet?

Er zijn nog meer problemen bij het aannemelijk maken. Dit wordt veroorzaakt door het foute arrest van de Hoge Raad ECLI:NL:HR:2000:AA8610. In deze bijlage worden alleen een paar vonnissen vermeld, die deze problemen illustreren. Binnen de klassieke niet wiskundig/statistische manier van taxeren zijn er door deze uitspraak twee wezenlijk verschillende methoden ontstaan om de WOZ waarde te bepalen voor een woning.

Methode 1 (van systematische vergelijking). De waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, wordt bepaald voor woningen: door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Deze methode is opgezet door regering en parlement.

Methode 2 (WOZ waarde = verkoopwaarde). Dit is van toepassing op een ‘kort voor of na de waardepeildatum’ verkochte woning. Methode 2 is niet beschreven in de Wet WOZ en de uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ zoals methode 1, maar is het gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad. Methode 2 is in strijd met de regels van de statistiek. Procedures/protocollen over het opsplitsen van woningen in deze 2 groepen, volgens methode 1 en volgens methode 2, staan ook nergens wettelijk beschreven.

Overgang van een woning van de ene groep naar de andere groep.

Een naar gevolg is dat voor sommige woningen de WOZ waarde van deze woning in een bepaald jaar volgens de ene methode gaat en in het jaar daarop volgens de andere methode. Het is vaag wanneer een bepaalde woning moet overgaan van methode 1 naar methode 2 en omgekeerd. Het staat niet in de Wet WOZ en moet dan dus uitgewerkt worden via rechtszaken. Gevolg: nodeloze rechtszaken en rechters die telkens andere criteria aanleggen. Zie onderstaande voorbeelden. Dit is volledig in strijd met de uniformiteit, die de wetgever voor ogen had.

4.1 Zonder basiskennis van de statistiek blijven zaken een mysterie. Een voorbeeld.

ECLI:NL:GHARL:2020:2427 (r.o. 4.7)

WOZ waarde = verkoopcijfer. Een hoog verkoopcijfer moet dus altijd verklaard kunnen worden.

De heffingsambtenaar heeft desgevraagd ter zitting er geen verklaring voor kunnen geven waarom voor dit pand een (hoge) prijs per m³ van € 411 is gerealiseerd waarbij, gelet op de grootte van de opstal, juist een aanzienlijk lagere prijs zou mogen worden verwacht

Maar waarom lukt het dan niet om nu hiervoor een verklaring te geven? Hier staat het antwoord:

ECLI:NL:GHARL:2018:618 (r.o. 8.58)

De gerealiseerde koopprijs is immers afhankelijk van tal van subjectieve - psychologische en irrationele - factoren, die samenhangen met de persoon van de betrokken koper en verkoper. Die factoren kunnen ertoe leiden dat twee identieke woningen in dezelfde straat voor verschillende bedragen worden verkocht.

4.2 Hoelang moet methode 2 gevolgd worden in plaats van methode 1?

ECLI:NL:RBROT:2018:1141 (r.o. 5)

Hoelang geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?

De jurisprudentie biedt ruimte voor afwijking van het uitgangspunt dat een transactie binnen één jaar van de waardepeildatum moet zijn gelegen. In ECLI:NL:GHDHA:2016:1404 wordt een termijn van twee jaar (nog) aangemerkt als redelijke termijn

ECLI:NL:GHSHE:2020:1130 (r.o. 4.5 en 4.6)

Hoelang geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?

Hoewel het onder omstandigheden mogelijk is dat de aankoop van een object twee jaar vóór de waardepeildatum nog relevant kan zijn voor de waardebepaling per waardepeildatum, dient daar aan voorbij te worden gegaan indien er voldoende verkoopcijfers van vergelijkbare objecten van rond de waardepeildatum beschikbaar zijn

ECLI:NL:RBOBR:2019:4277 (r.o. 5 en 6)

Hoelang geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?

Eigen verkoopprijs geeft nauwkeuriger en meer betrouwbare marktwaarde dan verkoopcijfers van vergelijkingsobjecten.

4.3 Voor welke woningen moet methode 2 gevolgd worden in plaats van methode 1?

ECLI:NL:RBROT:2018:2951 (r.o. 8)

Waar geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?

Bij de methode van systematische vergelijking waarbij een vrijwel identiek buurpand rond de waardepeildatum is verkocht, moet er in de regel van worden uitgegaan dat de WOZ waarde van de onroerende zaak overeenkomt met de door tussen niet gelieerde partijen onder zakelijke voorwaarden betaalde verkoopprijs voor dat vrijwel identieke buurpand.

ECLI:NL:RBMNE:2019:4424 (r.o. 2 en 3)

Waar geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?

Nergens. WOZ waarde gebaseerd op gegeven (niet gecontroleerde) WOZ waarde van 3 van de 6 identieke woningen. WOZ waarden van andere identieke woningen ook niet vermeld/onderzocht

4.4 Bepaalt de rechter wel of methode 2 gevolgd moet worden in plaats van methode 1?

ECLI:NL:GHAMS:2020:1411 (r.o. 5)

WOZ waarde = verkoopcijfer?

De rechtbank komt niet toe aan het antwoord. Omdat de heffingsambtenaar zelf het verkoopcijfer niet meer ten grondslag heeft gelegd aan zijn standpunt, onder meer omdat deze transactie te ver verwijderd was van waardepeildatum

4.5 Moet methode 2 gevolgd worden of methode 1? Het is maar hoe je het bekijkt.

ECLI:NL:GHSHE:2020:1705

WOZ waarde = verkoopcijfer?

Bij bezwaar is de waarde gehandhaafd op € 340.000. In de beroepsfase is in het rapport de waarde getaxeerd op € 343.000. Deze waarde is bepaald aan de hand van de “Taxatiewijzer agrarische gebouwen, waardepeildatum 1 januari 2017.”

In beroep is de vastgestelde waarde tevens onderbouwd vanuit het eigen transactiecijfer en is daarbij rekening gehouden met bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond. De rechtbank heeft de uitspraak op bezwaar vernietigd en de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op € 332.000.

In hoger beroep is een nieuw taxatierapport ingebracht, waarin de waarde wordt bepaald op € 354.000. De waarde is bepaald op basis van de koopsom en de na de koop uitgevoerde verbeteringen van de onroerende zaak. Omdat een gedeelte van de onroerende zaak in gebruik was als (vrijgestelde) bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond is uitgegaan van een koopsom van € 336.660. Het hof stelt voorop dat de koopsom voldoende dicht bij de waardepeildatum ligt om deze koopsom als uitgangspunt te hanteren. Uit het vorenstaande volgt dat de heffingsambtenaar de vastgestelde waarde van € 340.000 aannemelijk heeft gemaakt. Het hof merkt nog op dat aangezien de waarde is gebaseerd op de - geschoonde - eigen koopsom een nadere onderbouwing met een grondstafel, huurprijzen, kapitalisatie factor niet nodig is.

Let op al die verschillende bedragen, die overigens in dit geval wel dicht bij elkaar liggen.

Maar een WOZ waarde hoort voor een bepaald object op een bepaalde waardepeildatum gewoon altijd op dezelfde manier berekend te worden.

Deze voorbeelden laten zien, dat de antwoorden op gewone vragen als

- Hoelang geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?
- Waar geldt nog WOZ waarde = verkoopcijfer?
- Wie bepaalt of WOZ waarde = verkoopcijfer?
- Geldt überhaupt WOZ waarde = verkoopcijfer?

Variëren per rechter. Dit hoort niet.

Het gaat niet om een individuele strafzaak, waar Jantje een klap heeft gegeven aan Pietje en waar Pietje Jantje bewusteloos slaat en de rechter in deze unieke zaak een oordeel moet geven over een strafmaat. In een dergelijke unieke zaak zal de ene rechter wellicht iets anders oordelen dan de andere rechter.

Het gaat hier echter om een jaarlijkse waardebepaling door de overheid, waarmee de overheid de belasting vaststelt. Het gaat om een gewone belastingheffing. In mijn gemeente gaat het om een groep van ca 70.000 woningen. Dit moet heel strak volgens uniforme regels gebeuren, in elk geval voor de hele grote groep van niet unieke woningen. Men kan van mening verschillen over unieke woningen, maar daar gaat het nu niet over. Dit vergt een strakke uniforme behandeling door rechters. Dit besef ontbreekt totaal. Het variëren kan bij unieke strafzaken, maar kan echt niet bij de grondslag voor een jaarlijkse belastingheffing voor het overgrote deel van die ca 70.000 woningen.

Het gaat over een arrest van de Hoge Raad van ruim 20 jaar geleden. Even afgezien van de vraag of dit arrest juist is of niet (zoals ik betoog), hadden dit soort gewone vragen allang geregeld moeten zijn. Nu zijn nog steeds rechtszaken nodig, die veel geld kosten en vermijdbaar waren.