

Rapport modernisering Wet WOZ

Reactie op het wetsvoorstel modernisering Wet WOZ,
analyse van de problematiek en voorstellen tot verbeteringen

Marius Struijs

Engelen, 11 mei 2012

Rapport modernisering Wet WOZ

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Samenvatting

2. Inleiding

- 2.1 Aanleiding
- 2.2 Rapport "Transparantie van WOZ-waarden"
- 2.3 Het WOZ probleem in het parlement
 - 2.3.1 Renkum
 - 2.3.2 Reparatiewetgeving, botsing met EVRM
- 2.4 Vaststelling van het WOZ probleem
 - 2.4.1 In een goed oordeel worden alle feiten meegewogen.
 - 2.4.2 Noodzaak tot verandering:
 - Probleem is reëel, maar onoplosbaar binnen de huidige wet
- 2.5 Waar kan de burger terecht met zijn WOZ probleem?
 - 2.5.1 Bij de gemeente
 - 2.5.2 Bij de toezichthouder: de Waarderingskamer
 - 2.5.3 Bij de rechter
 - 2.5.4 Bij de Nationale ombudsman of de lokale ombudsman
- 2.6 Gevolgen burger: kosten, bezwaarschriften, vertrouwen, consultant
 - 2.6.1 Kosten en bezwaarschriften
 - 2.6.2 Het vertrouwen van de burger
 - 2.6.3 WOZ bedrijven
- 2.7 Uiteindelijk resultaat
 - 2.7.1 Een illustratie van vorig jaar en van dit jaar
 - 2.7.2 Onderzoeken en rapporten

3. Huidige situatie

- 3.1 Onvoldoende wiskundige kennis leidt tot onjuiste WOZ waarden
 - 3.1.1 Kern van de moeilijkheden, onvoldoende kennis van de statistiek
 - 3.1.2 Onvoldoende kennis van de statistiek bij de toezichthouder
 - 3.1.3 De taxateur en het modelmatige werken
 - 3.1.4 Er wordt onvoldoende beseft wat in de wiskunde mogelijk is en wat niet
- 3.2 Huidig systeem
 - 3.2.1 Foute definitie van waarde in het economische verkeer in de wet.
 - 3.2.2 Het systeem is open, dit is vragen om moeilijkheden.
 - 3.2.3 Hoeveel systemen gebruikt de overheid in een gemeente?
 - 3.2.4 Hoeveel systemen gebruikt de overheid in Nederland?

Inhoudsopgave, vervolg

- 3.3 Informatieverschaffing
 - 3.3.1 Constatering huidige beperking informatieverschaffing.
 - 3.3.2 Het taxatieverslag.
 - 3.3.3 Indexcijfers.
 - 3.3.4 De overheid weigert om de exacte berekening te geven aan de burger.
 - 3.3.5 Vergelijken van woningen.
 - 3.4 De gemeente 's-Hertogenbosch, Bossche lente
 - 3.5 De Waarderingskamer, Siberische winter
 - 3.6 De rechter
 - 3.7 De burger en de rechter
 - 3.7.1 De rechter doet geen uitspraak over het systeem zelf.
 - 3.7.2 Echte correctiemechanismen voor fouten in de wet ontbreken.
 - 3.7.3 Er zijn allerlei juridische belemmeringen.
 - 3.7.4 Te hoge griffierechten.
 - 3.7.5 Er is geen uniformiteit, "probeer het nog eens in hoger beroep"
 - 3.7.6 Complexiteit van het WOZ systeem.
 - 3.8 De burger en de ombudsman
 - 3.8.1 Er zijn essentiële verschillen tussen ombudsinstanties.
 - 3.8.2 "Transparantie van WOZ-waarden" bevat geen feitelijke beschrijving van de huidige situatie.
 - 3.8.3 Hoe kom je tot de kern van het probleem zonder onderzoek naar systeemfouten?
 - 3.8.4 De behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman.
 - 3.9 De façade, het verschil tussen schijn en realiteit
4. Uitgangspunten bij voorstellen tot aanpassing wetsvoorstel
Modernisering Wet WOZ
- 4.1 Maak de WOZ simpeler en daarmee goedkoper
 - 4.2 Verminder de rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid bij de WOZ
 - 4.3 Maak de WOZ echt zo uniform mogelijk
 - 4.4 Zorg dat de WOZ in wiskundig opzicht correct is
 - 4.5 Maak Wet WOZ begrijpelijk voor de burger en praktisch uitvoerbaar
5. Concrete voorstellen voor de hervorming van de Wet WOZ
- 5.1 Gebruik voor het bepalen van de WOZ waarde slechts 1 systeem.
 - 5.1.1 Voor een hertaxatie van een woning moet exact hetzelfde systeem gebruikt worden, waarmee de oorspronkelijke taxatie gemaakt is.
 - 5.1.2 Ook de rechter zal bij zijn beslissing exact hetzelfde systeem moeten gebruiken, waarmee de oorspronkelijke taxatie gemaakt is.
 - 5.2 Voorkom een nieuw systeem na rechterlijke uitspraken.
 - 5.2.1 Maak een landelijk register aan waarin rechterlijke uitspraken staan.
 - 5.2.2 Analyseer elke uitspraak en bepaal de gevolgen voor het systeem.
 - 5.2.3 Pas de beginselen van rechtsgelijkheid overal toe.
 - 5.3 Elke gemeente moet exact hetzelfde systeem gebruiken.
 - 5.4 Het systeem voor het bepalen van de WOZ mag niet open zijn.
 - 5.5 Bepaal subjectieve onderdelen via classificatie methode

Inhoudsopgave, vervolg

- 5.5.1 Objectieve onderdelen mogen alleen modelmatig bepaald worden.
 - 5.5.2 Subjectieve onderdelen moeten via dezelfde classificatie methode bepaald worden.
 - 5.5.3 Omschrijf nauwkeurig het werk van de taxateur.
 - 5.6 Definieer zorgvuldig de invoer voor het WOZ model.
 - 5.6.1 Gebruik van gegevens van verkochte woningen
 - 5.6.2 Gebruik van gegevens van te koop staande woningen.
 - 5.6.3 Vermeldt de toename in WOZ waarde bij aanbouw.
 - 5.7 Maak een vaste definitie van het begrip vergelijkbaar.
 - 5.8 Begrippen moeten beslist goed gedefinieerd zijn.
 - 5.9 De Wet WOZ moet zowel juridisch als technisch in orde zijn.
 - 5.10 De Wet WOZ moet uitgelegd kunnen worden aan de burger.
 - 5.10.1 Informatieverschaffing moet volledig zijn.
 - 5.10.2 Beperk de kosten en vermijdt problemen zoals bij privacywetgeving en bescherming bedrijfsbelangen.
 - 5.11 Bij voorkeur moet de marktwaarde (enigszins) losgelaten worden.
6. Op weg naar een oplossing, een paar voorbeelden
(mogelijke scenario's)
- 6.1 Ga beter na hoe een wet zal werken in de praktijk.
 - 6.2 "Exact", uitgaan van huidige situatie
 - 6.2.1 Jaarlijkse taxatie van elke woning door taxateur van de gemeente is noodzakelijk op grond van de huidige wet.
 - 6.2.2 Keuze van OrtaX.
 - 6.3 "Simpel", bepaal de WOZ belasting alleen via het aantal m² en m³
 - 6.4 "Staffels", zie bijlage 8.1.2
 - 6.5 "Methode Renkum"
7. Kritiek op het huidige voorstel modernisering Wet WOZ
- 7.1 Het wetsvoorstel
 - 7.1.1 Openbaarheid van de WOZ waarde
 - 7.1.2 Informele wijze van bezwaarafhandeling
 - 7.2 De bepaling van de WOZ waarden is onjuist
 - 7.3 Een juiste wiskundige behandeling ontbreekt
8. Bijlagen
- 8.1 Voorbeeld huidig systeem
 - 8.1.1 Voorbeeld systeem 1.
 - 8.1.2 Voorbeeld systeem 2.
 - 8.1.3 Voorbeeld systeem 3.
 - 8.2 Voorbeeld van factoren, waarmee nu rekening moet worden gehouden
 - 8.3 Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen.
Auteur drs. H.E. Sweers, WOZ-gedupeerden, Renkum, 19-12-2003
 - 8.4 Voorbeelden van artikelen over de WOZ
 - 8.4.1 Artikel uit het Algemeen Dagblad 29-01-2011, Dokken of bezwaar maken
 - 8.4.2 Artikel uit de Telegraaf datum 26-04-2012, WOZ is gatenkaas geworden.
 - 8.5 Afwaarderen 2011, 2012

Voorwoord

In het jaarverslag van de Raad van state 2011 staan kritische opmerkingen over het functioneren van de overheid. Dit is door Spits van 15 april 2011 aldus verwoordt: "Nederlandse wetten en de manier waarop overheidsbestuur haar werk uitvoert zijn van steeds slechtere kwaliteit. De overheid is in de afgelopen 25 jaar in zichzelf gekeerd en werd een gesloten systeem, dat doof is voor de kritische geluiden van professionele uitvoerders en burgers". Dit geldt in het bijzonder voor de huidige Wet WOZ.

Het is heel fijn dat de overheid iedereen in de gelegenheid stelt om een reactie op de voorgestelde hervorming van de Wet WOZ te geven, ik maak daar graag gebruik van.

Dit document is een openbare reactie op het voorstel tot modernisering van de wet WOZ. Het doel is om een bijdrage te leveren aan een *hoogst noodzakelijke betere kwaliteit* van deze wet en aan het *effectief* luisteren naar de burger en allen, die nu betrokken zijn bij de uitvoering. Moge deze reactie ook bijdragen aan het *gebruiken van vakkennis*. Dit is uiterst noodzakelijk op alle niveaus. Zowel bij de wetgever, de Nationale ombudsman, de Waarderingskamer, gemeenten en de rechter is de juridische kennis heel goed. Echter de wiskundige kennis, die zo nodig is om op juiste wijze te kunnen werken met waarderingsmodellen, is op veel plaatsen slechts rudimentair aanwezig. Een goede wet richt zich niet alleen op een correcte voorlichting, maar moet ook vaktechnisch op orde zijn. Dit laatste ontbreekt zowel in de huidige wet als in de voorgestelde wijziging. Gemeenten en burgers draaien op voor alle gevolgen.

De bedoeling van dit document is vooral om aan te geven hoe groot het WOZ probleem is en daarmee de noodzaak van een *definitieve* oplossing. De modernisering wet WOZ bevat grote lacunes. Het parlement moet zelf beslissen, maar het resultaat moet wel uitvoerbaar zijn voor gemeenten. Ambtenaren van de gemeente moeten zich houden aan de wet. Die wet mag nooit reden zijn, dat een ambtenaar in een onmogelijke positie gebracht kan worden tegenover de burger. Ik verzoek u de kosten van de wet voor overheid en burger groot gewicht te geven in uw overwegingen. Beperk de kosten voor de rechtsspraak, niet door griffierechten te verhogen maar door het systeem zo goed te maken, dat de noodzaak om een rechtszaak te voeren gaat verdwijnen. Maak een wiskundig correct systeem dat uit te leggen is aan de burger. Leer van alle ervaringen van de afgelopen jaren. Maak het zo eenvoudig mogelijk, het is nu veel te complex. Het doel moet zijn om de burger te voorzien van wetgeving van goede kwaliteit.

In dit rapport wordt alleen gereageerd op het onderdeel woningen. Dit rapport is bewust beperkt gehouden. Daarom wordt er nauwelijks gesproken over waarderingsinstructie, serviceflats, WOZ bedrijven, BAG. Om het huidige systeem en de gevolgen voor burgers, gemeenten en overheid voldoende te beschrijven zijn vele honderden pagina's nodig.

Ondanks pogingen tot zorgvuldigheid zijn er wellicht nog fouten over het hoofd gezien, de tijdsdruk was groot. Met plezier ben ik beschikbaar om nadere toelichtingen te geven. In dit document wordt het woord overheid gebruikt, daarmee bedoel ik de rijksoverheid.

Dit document bevat kritiek op de Waarderingskamer, maar ik wil ook mijn persoonlijke ervaring vermelden, dat alle medewerkers van de Waarderingskamer die ik heb ontmoet, erg vriendelijk waren. Diverse mensen, politici, betrokkenen en burgers, hebben de afgelopen jaren geholpen met hun commentaar en informatie. Ik wil hen hierbij hartelijk bedanken.

1. Samenvatting

De hervorming richt zich vooral op de openbaarheid van de WOZ waarde en de informele wijze van bezwaarafhandeling. Dit is een goede zaak. De vraag is echter of zo de problemen met de WOZ serieus opgelost worden en of er geen nieuwe problemen geïntroduceerd worden.

Om met het laatste te beginnen. Uitgaande van de tarieven van het kadaster zullen de kosten om alle relevante WOZ waarden op te vragen heel hoog zijn. Dergelijke informatie behoort gewoon op Internet te staan. Informatie over een belasting moet door de overheid gratis verstrekt worden.

Informeel opnemen in de wet is een contradictio in terminis. Hier wordt, ondanks de duidelijk goede bedoeling van de overheid, een extra bureaucratische schil om het systeem heen gecreëerd. Ik ben bang voor extra werk voor gemeenten en burgers en mogelijk weer nieuwe rechtszaken.

Lost openbaarheid van de WOZ waarde echt de problemen met de WOZ op? Ik wijs op een paar belangrijke conclusies, die getrokken kunnen worden op grond van de in dit rapport vermelde gegevens.

- 1 – Het WOZ probleem is reëel, maar onoplosbaar binnen de huidige wet. Overheid is aan zet.
- 2 – Het WOZ probleem speelt al 15 jaar, is nog steeds veel te groot en levert veel ergernis op.
- 3 – Het WOZ systeem is veel te complex, hiervoor is ook veel wiskundige kennis nodig.
- 4 – Wiskundige kennis bij wetgever, Waarderingskamer, gemeenten en rechters is soms heel slecht.
- 5 – De toezichthouder, de Waarderingskamer maakt essentiële fouten in het toezicht, de Nationale ombudsman heeft klachten hierover getoetst aan de wet en op grond van de wet ongegrond verklaard.
- 6 – Burgers en betrokkenen, die aan de bel trekken, vinden onvoldoende gehoor bij ombudsman en rechter. Er is geen correctiemechanisme voor foute wetten en foute uitvoering.
- 7 – Volgens het TNS/Nipo-onderzoek van 2009 heeft een grote meerderheid (77%) geen vertrouwen in de (eigen) WOZ-waarde.
- 8 – Er is een façade, op veel onderdelen van de WOZ zijn de zaken anders dan ze lijken.
- 9 – De principes van de rechtstaat worden voortdurend geschonden. Dat mag dus in dit land.

Ik noem een paar belangrijke concrete gevolgen, die in het rapport modernisering Wet WOZ naar voren komen:

- 1 – Teveel bezwaren en rechtszaken, de rekening is voor burgers, gemeenten en rechters.
- 2 – Goede definities over belangrijke onderdelen als vergelijkbaarheid, subjectief ontbreken.
- 3 – De definitie van waarde in het economische verkeer is fout.
- 4 – De gewenste uniformiteit is heel ver te zoeken.
- 5 – De overheid gebruikt meerdere systemen voor één enkele woning.
- 6 – De exacte berekening kan niet gegeven worden, controle is onmogelijk.
- 7 – Het WOZ systeem is open, zoiets is funest voor de beheersbaarheid.
- 8 – Reparatiewetgeving blijft maar nodig.
- 9 – De kosten voor de overheid zijn veel te hoog.

Openbaarheid van de WOZ waarde is een stap in de goede richting, maar ik moet helaas concluderen, dat met het huidige wetsvoorstel de problemen met de WOZ niet echt worden opgelost.

Meerdere oplossingen zijn mogelijk. In dit rapport worden logische uitgangspunten geformuleerd en worden diverse concrete verbeteringen voorgesteld. Als voorbeeld worden een paar mogelijke scenario's gegeven, die wel allemaal voldoen aan de eisen van de rechtstaat. De keuze voor een WOZ systeem is aan regering en parlement. Met de huidige voorgestelde wetswijziging wordt echter slechts een klein deel van de problemen aangepakt. Het hoofdprobleem, de te complexe, incorrecte bepaling van de WOZ waarde, wordt niet opgelost, en zal onverminderd voor moeilijkheden blijven zorgen.

Is het ook niet beter de relatie met de marktwaarde enigszins los te laten? Ik wil u vragen in uw oordeel het standpunt hierover van Burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch mee te nemen. Het is te verwachten, dat met een wezenlijk eenvoudiger WOZ systeem de problemen voor burgers, gemeenten en rechters voor het grootste deel zullen verdwijnen, dat de acceptatie enorm zal toenemen en dat de overheid 100 miljoen kan besparen. Als de belasting op spaargeld op een simpele manier wordt bepaald, dan moet het ook simpel kunnen bij de WOZ. Hierbij is de hulp van deskundigen, zoals wiskundigen heel zinvol.

2. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aanleiding en gevolg beschreven. Beschreven wordt waarom burgers problemen hebben met de WOZ, en hoe de overheid op hun problemen reageert.

In hoofdstuk 3 komt de kritiek op de huidige situatie aan de orde. Deze analyse gaat in op de tegenwoordige gebruikte berekeningsmethodes met hun problemen en tekortkomingen. Het gebrek aan voorlichting wordt besproken. De inspanningen worden beschreven die zijn verricht tot het komen van een oplossing met de Waarderingskamer, de gemeente en met de ombudsman. Als uitvloeisel van deze inventarisatie komen in hoofdstuk 4 de uitgangspunten ter sprake die redelijkerwijs kunnen worden verlangd bij een correcte versie van de wet WOZ. Deze zijn wiskundig juist handelen (vakbekwaamheid), openheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, uniformiteit en uitvoerbaarheid. Deze uitgangspunten leiden in hoofdstuk 5 tot concrete voorstellen. De suggesties zijn gewone, ongecompliceerde gedachten, en vormen de kern van dit rapport. Vervolgens worden in hoofdstuk 6 een aantal scenario's geschetst die kunnen leiden tot een oplossing van de WOZ problemen.

De toezichthouder, de Waarderingskamer helpt burgers niet echt. Verder zijn de problemen jarenlang bekend. Opvallend is de overeenkomst van de problematiek in de individuele gevallen, die niet wordt opgelost. De overheid blijkt nauwelijks in staat systeemfouten werkelijk te corrigeren.

2.1 Aanleiding

Al vele jaren hebben een groot aantal inwoners van Engelen (gemeente 's-Hertogenbosch) problemen met de Wet WOZ. In het voorjaar van 2009 is door een groot aantal mensen de hulp gevraagd van de Waarderingskamer, met een beroep op haar missie:

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de WOZ.

Het antwoord van de Waarderingskamer was echter 'dat, gelet op de regelgeving en gelet op de inzet van capaciteit en middelen, de grenzen van wat van gemeenten kan worden geëist zijn bereikt'. Er kwam dus geen hulp van de Waarderingskamer voor al deze mensen.

Eind 2009 zijn bij de Nationale ombudsman en de ombudscommissie 's-Hertogenbosch de eerste klachten ingediend.

2.2 Rapport “Transparantie van WOZ-waarden”

In 2010 zijn bij de Nationale ombudsman en de ombudscommissie 's-Hertogenbosch ongeveer 125 (volgens de Nationale ombudsman) klachten ingediend. In 2011 was een duidelijke toename in het aantal klachten. Begin 2012 is het rapport “Transparantie van WOZ-waarden”, rapportnummer 2012/016 van beide ombudsinstanties verschenen, hierna kortweg aangeduid als “het Rapport”. Hierin staat o.a.:

De missie van de Waarderingskamer straalt erg veel ambitie uit, maar daarmee worden nog geen gerechtvaardigde verwachtingen gewekt.

De klachten over de onderzochte gedragingen van de Waarderingskamer en van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn niet gegrond.

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. Voor hen biedt de huidige wijze van waarderen dat niet en zij blijven daar hun vraagtekens bij stellen.

De ombudscommissie vindt dat verzoekers een reëel probleem hebben aangekaart.

Er is niet één enkele slotbeschouwing, maar er zijn twee verschillende slotbeschouwingen. Veel essentiële informatie van de klagers is in het Rapport niet opgenomen en niet beoordeeld. In het Rapport is niet vermeld dat zulke informatie is ontvangen. Een doorverwijzing van de klagers naar een overheidsinstantie, de minister of het parlement ontbreekt.

Het gaat om een oud probleem. De WOZ is lokaal al behandeld door rekenkamers, ombudsinstanties, gemeenteraden. En dan niet te vergeten Vereniging Eigen Huis, VNG, en vele, vele rechters tot aan de Hoge Raad.

2.3 Het WOZ probleem in het parlement

Het WOZ probleem is al jarenlang bekend bij regering en parlement:

2.3.1 Renkum

In 2002 is door de vereniging WOZ-geduceerden uit Renkum een zwartboek aangeboden aan de Tweede kamer. Hierin werd al gesproken over denkfouten bij de Waarderingskamer. Twee onderdelen worden hier genoemd.

Onderdeel 1: De Vereniging WOZ-geduceerden heeft de werkwijze bij WOZ-taxaties onderzocht en de resultaten ervan vergeleken met beschikbare gegevens. Daaruit blijkt dat de werkwijze gebaseerd is op foutieve uitgangspunten en dat de door de Waarderingskamer uitgevoerde controles te kort schieten.

Onderdeel 2: Het blijkt dat de taxatie-resultaten net zo onvoorspelbaar zijn als de uitkomsten van een tombola.

In maart 2012 verscheen in de NRC een artikel over de WOZ met als titel: *De jaarlijkse tombola rond woongenot en waarde*. Al die jaren is de WOZ dus een tombola gebleven.

Ook is er een PowerPoint presentie gegeven aan de Waarderingskamer. De situatie werd uiteindelijk wel iets beter na een gunstige uitspraak van de Raad van State. Op de vraag waarom de Waarderingskamer daarna de Waarderingsinstructie sterk veranderd heeft en of men gehandeld heeft in het belang van de burger, is nooit antwoord gekomen, ook niet van de ombudsinstanties. Een paar jaar later heb ik zelf bij de Waarderingskamer problemen aangesneden, waaronder diverse problemen uit die PowerPoint presentatie. Ook deze keer bleef resultaat uit.

In het Belastingblad van 19 december 2003 is een artikel verschenen over de WOZ.

Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen. Daarin wordt al een oplossing aangegeven. Vele elementen hieruit zult u aantreffen in dit document.

In de bijlage 8.3 is het volledige artikel opgenomen.

Geconstateerd moet worden, dat ondanks al deze inspanningen van de vereniging WOZ-geduceerden uit Renkum het WOZ probleem niet werd opgepakt door regering en parlement. Ik hoop erg, dat na zoveel jaar deze keer de signalen wel worden opgevangen in Den Haag.

2.3.2 Reparatiwetgeving, botsing met EVRM

Door het ontbreken van een goede oplossing komen WOZ problemen iedere keer weer terug bij de Tweede kamer. Een voorbeeld is de Fierensmarge. Op basis van het Europees verdrag voor de Rechten van de Mens heeft de Hoge Raad deze marge ongeldig verklaard.

Een ander voorbeeld zijn de WOZ problemen bij serviceflats.

Iedere keer moet er gerepareerd worden. Steeds wordt daarbij een symptoom opgelost, zonder dat het onderliggende probleem wordt aangepakt. Het basisprobleem blijft bestaan. Dezelfde moeilijkheden komen in de volgende WOZ ronde weer terug.

2.4 Vaststelling van het WOZ probleem

2.4.1 In een goed oordeel worden alle feiten meegewogen.

Voor sommigen lijkt het WOZ probleem zo klein. Een paar argumenten: Ach het verschil gaat toch maar om een paar euro. De overheid is dan toch in redelijkheid tot de WOZ waarde gekomen. En als het meer mocht zijn, kun je altijd naar de rechter gaan.

De feiten in dit rapport zijn anders.

Bij een gedegen oordeel hoort kennis van het huidige WOZ systeem en de praktijk.

2.4.2 Noodzaak tot verandering:

Probleem is reëel, maar onoplosbaar binnen de huidige wet

Het probleem is reëel volgens het Rapport (Zie 2.2). Binnen de kader van de wet is niet meer mogelijk volgens een woordvoerder van de gemeente 's-Hertogenbosch (Brabants Dagblad 25 februari 2012). De conclusie kan niet duidelijker. De huidige wet moet zo worden aangepast dat de problemen worden opgelost, anders blijven de problemen.

2.5 Waar kan de burger terecht met zijn WOZ probleem?

Formeel gesproken heeft de burger een aantal plaatsen waar hij terecht kan met zijn WOZ probleem. Hieronder worden deze mogelijkheden met hun resultaten opgesomd.

2.5.1 Bij de gemeente

De mogelijkheden variëren (soms sterk) per gemeente, dit is rechtsongelijkheid. Centraal probleem blijft het huidige WOZ systeem. Een ambtenaar moet werken met dit systeem.

2.5.2 Bij de toezichthouder: de Waarderingskamer

Het doorgeven van kernproblemen aan de Waarderingskamer met als doel te komen tot essentiële verbetering, is helaas verspilling van tijd. Zie 3.5

2.5.3 Bij de rechter

Door het huidige systeem wordt de burger veel te vaak gedwongen naar de rechter te stappen. Met als gevolg ergernis en veel werk voor burger, gemeente en rechter die hier allemaal niet op zitten te wachten. En een hoge rekening voor de overheid, die dit had kunnen vermijden. De burger loopt bij de rechter tegen allerlei muren op, zie 3.7. De geluksfactor speelt een rol. Zo kan heel gemakkelijk het gevoel bij de burger ontstaan, dat rechters hun gemeente het voordeel van de twijfel geven. Frustratie over het rechtssysteem of weer een gang naar een hogere rechter of zelfs de Hoge Raad is het gevolg.

2.5.4 Bij de Nationale ombudsman of de lokale ombudsman

De hulp aan de burger varieert per ombudsman. Zie 3.8. De geluksfactor speelt weer een rol. Uniformiteit in uitspraken is ver te zoeken. Heel onduidelijk voor burger en overheid.

2.6 Gevolgen burger: kosten, bezwaarschriften, vertrouwen, consultant

2.6.1 Kosten en bezwaarschriften

Het belang van de burger is veel groter, het is jaarlijks, er zijn teveel bezwaarschriften. Allereerst gaat het soms om veel geld. In de consumentengids van februari 2011 staat een voorbeeld, waarbij na bezwaar tegen de WOZ waarde de erfbelasting werd verlaagd met bijna 32.000 euro. Hierbij werd de WOZ waarde behoorlijk verlaagd. Dit is niet uniek, een behoorlijke verlaging van de WOZ waarde komt meer voor.

Jaar in jaar uit gaat het om grote aantallen bezwaarschriften. Vorig jaar was het meer dan 210.000. Bovendien maakt niet elke burger bezwaar, die bezwaar zou willen maken. Ziekte, geen tijd, maar ook geen moed meer voor de zoveelste keer. Ik ken mensen, die zo het vertrouwen in de overheid kwijt zijn geraakt.

Maar als de individuele WOZ waarde inderdaad te hoog blijkt te zijn en de burger klaagt niet, dan is er hier wel sprake van discriminatie en rechtsongelijkheid. Elk jaar wordt door deze burger ten onrechte teveel belasting betaald. Voor een bepaald jaar is dit wellicht niet veel, maar als alle jaren bij elkaar opgeteld worden, kan het om een behoorlijk bedrag gaan.

Dit jaar is het aantal bezwaarschriften in de gemeente 's-Hertogenbosch omhoog gegaan. De huidige situatie kost de burger en de gemeente zoveel geld. Hoelang moet dit zo verder gaan? Is het voor de overheid na al die jaren niet de hoogste tijd om deze problemen echt inhoudelijk te analyseren en aan te pakken?

2.6.2 Het vertrouwen van de burger

Over vertrouwen gesproken, zie het TNS/Nipo-onderzoek van 2009. Daarin staat dat, een grote meerderheid (77%) van de woningbezitters valt onder het type 'disillusioned'. Zij hebben geen vertrouwen in de (eigen) WOZ-waarde en waarderen ook de wijze waarop de gemeente haar taken met betrekking tot de WOZ-uitvoering uitvoert niet.

2.6.3 WOZ bedrijven

Door alle onvrede over de taxaties zijn een aantal bedrijven ontstaan, zoals WOZ-specialisten en WOZ-consultants, die particulieren helpen met hun bezwaar. Dit is een gevolg van de moeilijkheden van burgers met de WOZ. Dit kost de gemeenschap helaas veel geld.

2.7 Uiteindelijk resultaat

2.7.1 Een illustratie van vorig jaar en van dit jaar

Begin vorig jaar verscheen in het Algemeen Dagblad het artikel Dokken of bezwaar maken. Dit jaar april verscheen het artikel WOZ is gatenkaas geworden. Zie bijlage 8.4. Ook hier kan men weer vragen stellen over het handelen van de Waarderingskamer.

Begin vorig jaar opende Vereniging Eigen Huis een meldpunt voor iedereen die klachten heeft over de behandeling van zijn WOZ bezwaarschrift door de gemeente. Daarbij werd melding gemaakt van handjeklap. Dit jaar april opent Vereniging eigen Huis een meldpunt om voorbeelden van regelzucht waar woningeigenaren tegenaan lopen te verzamelen, voor vragen al deze: En waarom moet u jaar in, jaar uit, hetzelfde bezwaar maken tegen een terugkerende te hoge WOZ beschikking omdat de gemeente een eerder toegekende verlaging niet verwerkt?

Als uitzondering eens een voorbeeld van niet woningen, problemen met het afwaarderen. Begin vorig jaar verscheen een artikel hierover in de Volkskrant. Van dit jaar is een artikel van DTZ Zadelhoff. Zie bijlage 8.5

2.7.2 Onderzoeken en rapporten

Onderzoek door diverse ombudscommissies en rekenkamers. Al verschillende keren zijn de WOZ problemen onder de aandacht gebracht van rekenkamers, ombudscommissies en de Nationale ombudsman. In maart is het rapport RA120470 verschenen van de Gemeentelijke Ombudsman Amsterdam, "Wat is het waard?".

*Rapporten zijn uitgekomen, de WOZ problemen zijn gebleven.
En zo draait de WOZ wereld gezellig door.*

3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven, waaronder de problemen met de statistiek, de gebruikte systemen en de informatieverschaffing. Verder wordt dieper ingegaan op de problemen van de burger bij de rechter.

De toezichthouder, de Waarderingskamer helpt deze burgers niet. Verder zijn de problemen jarenlang bekend.

3.1 Onvoldoende wiskundige kennis leidt tot onjuiste WOZ waarden

Een belangrijk gebrek bij wetgever en uitvoerders is op het domein van de toegepaste wiskunde, de statistiek. Problemen doen zich voor bij alle betrokken overheidsinstanties.

3.1.1 Kern van de moeilijkheden, onvoldoende kennis van de statistiek

Statistiek is voor veel mensen moeilijk en staat ver van hun belevingswereld. Helaas is dit nu net nodig voor correct werken met modellen voor het bepalen van de WOZ waarde. Mijn ervaring is, dat veel juristen moeite hebben met deze wiskundige kant van de zaak en dit dan juridisch vertalen naar iets, dat zij kunnen begrijpen. Zo los je deze specifieke problemen met de WOZ niet op. Om het eenvoudig te zeggen:

Een **statisticus** is gewend aan modellen, kansberekeningen, hij is gewend om dingen uit te rekenen, daar komt iets uit, een getal. Dit is **wel exact**. Daar hoort een foutmarge bij.

Een **jurist** is gewend aan begrippen als “in redelijkheid”. Rechters moeten onafhankelijk een oordeel kunnen vormen. Subjectiviteit is onderdeel van zijn wereld. Als het maar ongeveer klopt, je kunt het toch **niet exact** zeggen.

WOZ waarden kunnen echter niet meer elk jaar individueel, subjectief bepaald worden. Het gaat eenvoudig niet meer zonder modelmatig werken. Zie ook:

De onweerstaanbare opmars van de modelmatige taxatie

(http://www.calcasa.nl/uploads/downloads/propertynl_magazine_2012nr5.pdf)

Voor een statisticus zijn subjectieve onderdelen trouwens geen bezwaar, deze kunnen gewoon meegenomen worden. Zie 5.5.2

Gebrek aan kennis van de statistiek bij overheid en burgers heeft geleid tot deze problemen:

- 1 - Correcte modellen die door gespecialiseerde bedrijven aan gemeenten zijn geleverd,
worden niet juist toegepast, met als gevolg onjuiste WOZ waarden.
- 2 - Zelfs met optimale informatie dient de burger statistisch bekwaam te zijn om de WOZ waarde te kunnen beoordelen.
- 3 - Bij alle beroepsinstanties is het gebrek aan statistische kennis oorzaak van onbegrip van de problemen, en een belemmering voor correcte oplossingen.

Zowel bij de rechters, bij de Waarderingskamer, bij de Nationale ombudsman en bij de gemeentelijke ombudscommissie heb ik gesproken met vele deskundige juristen maar nauwelijks met medewerkers met wiskundige kennis. Deze kennis is daar juist zo noodzakelijk. Dat is de kern van de moeilijkheden.

3.1.2 Onvoldoende kennis van de statistiek bij de toezichthouder

De Waarderingskamer is toezichthouder en zou, indien eigen kennis ontoereikend is, externe experts moeten consulteren. De werkelijkheid is anders, en onderstaande voorbeelden illustreren een gebrek aan basiskennis van de statistiek.

Het is belangrijk om te realiseren dat de afgegeven WOZ waarde de uitkomst is van een bepaalde invoer en een bepaalde formule. Het model moet juist zijn. Het controleren van de juistheid is een taak van de Waarderingskamer

In het Rapport (Zie 2.2) komt de “WOZ-paradox” voor. In het Bezwarenonderzoek VNG en Waarderingskamer 2011 staat:

“[a] De wijze waarop de WOZ-beschikking de WOZ-waarde presenteert, wekt de indruk dat de waarde met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. [b] Niets is minder waar. [c] De essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. [d] Dit maakt dat de uitkomst een bedrag is dat zich binnen een zekere bandbreedte van de werkelijkheid bevindt. [e] Anders gezegd: binnen deze zekere bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn. [f] In het voorgaande schuilt een ogenschijnlijke tegenstrijdigheid. De WOZ-beschikking noemt immers één bedrag de WOZ-waarde terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. Deze tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte, wordt in dit rapport aangeduid als de WOZ-paradox.” De indeling [a]...[f] is voor onderstaande uitleg toegevoegd.

Het is instructief de denkfout in het bovenstaande citaat toe te lichten aan de hand van de statistische methode waarvan de contouren zijn geschetst in 3.1.1.

Uit beschikbare gegevens volgt met een statistische methode de meest waarschijnlijke waarde W , die exact is bepaald. Met eveneens goed gespecificeerde onzekerheden in de gebruikte gegevens volgt een foutenmarge dw met een waarschijnlijkheid p . De uitkomst w is dan $w = W \pm dw$ met een waarschijnlijkheid p .

De grootte dw heet ook wel betrouwbaarheidsinterval (confidence interval). Een grotere foutenmarge dw gaat samen met grotere waarschijnlijkheid p . Gebruikelijke waarden voor p zijn 0.90, 0.95 en 0.99, respectievelijk 90%, 95% en 99%.

De betekenis van het bovenstaande is dat de werkelijke waarde, die met de statistische methode wordt geschat, zich met een waarschijnlijkheid p in het interval $W \pm dw$ bevindt.

(Valerie J. Easton, John H. McColl. (1997). "Statistics Glossary v1.1.". The STEPS Project)

Een gelijkwaardige formulering is dat wanneer de procedure wordt herhaald met een nieuw resultaat W_n , met een waarschijnlijkheid p de nieuwe waarde W_n in het interval $W \pm dw$ valt.

Met bovenstaande uitleg is de eerste opmerking [a] correct. De indruk wordt inderdaad gewekt dat de waarde exact is vastgesteld, aangezien in het taxatierapport de foutenmarge dw niet wordt vermeld, noch de afgesproken waarschijnlijkheid, zeg $p=95\%$.

In tegenspraak met [b], een exacte representatie in de vorm $w = W \pm dw$ met waarschijnlijkheid p is wel mogelijk; het wordt door gemeenten niet als zodanig gepresenteerd, maar het kan en moet wel.

Inderdaad [c], de bedoeling van $w = W \pm dw$ met waarschijnlijkheid p , is een zo nauwkeurig mogelijke benadering, waarbij de foutenmarge dw de bandbreedte bepaalt voor de van tevoren afgesproken waarschijnlijkheid p . Hoe dan ook, de geschatte waarde is uitsluitend W . De interpretatie in [d] openbaart de eerste denkfout van VNG/Waarderingskamer.

De meest waarschijnlijke waarde is en blijft de unieke uitkomst W . De foutenmarge is een maat die aangeeft in hoeveel gevallen de werkelijke waarde van een woning binnen deze band valt. De foutenmarge bepaalt tevens de boven- en ondergrens waar binnen bij herhaling W zou vallen, met waarschijnlijkheid p . De uitspraak in [d] is daarom simpelweg fout, de uitkomst is W . Het is dan ook manifest onjuist te stellen [e], dat elke waarde binnen deze band een juiste WOZ benadering vormt.

Met het weerleggen van [d] en [e] is er dan ook geen sprake van een paradox [f].

Dezelfde denkfout manifesteert zich elders in hetzelfde bezwarenonderzoek :

“Een WOZ-waarde bevindt zich niet per se onder of op het midden van de bandbreedte. De invulling die de Hoge Raad aan de waarde in het economische verkeer heeft gegeven, brengt namelijk met zich dat de WOZ-waarde overeenkomt met de prijs die de meestbiedende koper bereid is te betalen voor de onroerende zaak. Deze prijs bevindt zich op de bovengrens van de bandbreedte.”

Hierboven is uitgelegd dat de enige relevante waarde de meest waarschijnlijke waarde W is. Het beschouwen van de bovengrens $W+dw$ is statistische onzin.

Tevens komen hier andere fouten tevoorschijn. In de eerste zin van bovenstaand citaat wordt de bandbreedte van de WOZ-waarde vermeld. Uit de rest van het citaat blijkt dat de bovengrens overeenkomt met de maximale waarde die een koper wil betalen. Dit is fout om de volgende redenen.

Bij de verkoop van een woning wordt alleen de koopsom K vastgesteld, niet de waarde. Een woning kan t.o.v. de berekende waarde te duur of te goedkoop zijn verkocht. De koopsom K is daarom behept met een statistische fout dK . (De waarde wordt pas achteraf vastgesteld met een marktanalyse van alle woningen verkocht “rond” de waardepeildatum.)

Echter, de WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van een model waarvan de koopsom K met fout dK slechts één van de vele gegevens is die behept is met een statistische onzekerheid.

De onzekerheid in w , dw , is daarom groter dan de onzekerheid van ieder van de individuele gegevens. Met andere woorden, $dw > dK$. Uit het citaat blijkt de aanname $dw = dK$, en dit is fout. Tevens is de bandbreedte dw afhankelijk van de waarschijnlijkheid p , en dit aspect is genegeerd. De bandbreedte is niet noodzakelijkerwijs de maximale fout die zich voor kan doen. Ook hier ontbreekt de basiskennis van de statistiek, dit is buitengewoon slecht, zeker voor een toezichtsinstantie.

Voor een ander voorbeeld van onvoldoende kennis zie 3.2.4, overstappen

Uit een brief van de Waarderingskamer:

Het blijft evenwel onmogelijk om voor de belanghebbende inzichtelijk te maken in welke mate de secundaire objectkenmerken van invloed zijn geweest op de vastgestelde waarde, omdat de waarde het gevolg is van de mix van deze secundaire en van de primaire objectkenmerken

Het is onbegrijpelijk, dat een toezichthouder zo mag werken van de overheid. Wiskunde lijkt iets voor leerlingen op school en niet voor alle delen van de overheid. Desondanks zijn er tal van voorbeelden waar de wetgever technische onderwerpen goed reguleert: luchtvaart, autokeuring, zendvergunningen. Een voorbeeld met statistische achtergrond is de wet op de kansspelen, waarbij de dienst van het ijkwezen optreedt als controlerend orgaan. Hoewel het nu bij de WOZ fout gaat, is het voor de overheid wel mogelijk dit goed te regelen. Een mogelijke verklaring is dat in bovenstaande voorbeelden het technische aspect duidelijk en onvermijdelijk is, terwijl een belastingwet vooral een economisch juridisch imago heeft.

Ook de Nationale ombudsman heeft met haar juridische kennis dit aspect niet onderkend in het Rapport (Zie 2.2).

Het probleem is niet alleen een gebrek aan kennis van de statistiek, maar tevens een afwezigheid van het besef dat deze kennis ontbreekt. Dit probleem manifesteert zich bij de Waarderingskamer, die toezichthouder is, maar ook bij andere overheidsinstanties zoals de rechter, ombudsinstanties en wetgever. Bij het aanpassen van de wet moet dit probleem in elk geval onderkend worden, zie 7.3.

3.1.3 De taxateur en het modelmatige werken

In een modelmatige omgeving is het werk van een taxateur fundamenteel anders dan het werk van zijn collega bij een makelaar.

Bij een makelaar kunnen bijvoorbeeld zelf handmatig 3 "vergelijkbare" verkochte woningen worden gezocht om daarop een vraagprijs vast te stellen voor een bepaalde woning via een (al dan niet goede) methode van die makelaar zelf. Als een taxateur "voelt", dat die prijs niet goed is, dan kan hij dat rustig aanpassen. Het is niet voor niets dat de prijs van dezelfde woning zo kan verschillen bij verschillende makelaars. Het aantal van 3 is voor een betrouwbare taxatie veel te weinig.

In een "echt" modelmatige omgeving moet dit anders. Er is dan een bepaald model, dat zo goed mogelijk is vastgesteld op "alle" woningen. De kennis van een taxateur is ook belangrijk, maar dat komt dan op een totaal andere manier naar voren. Dan gaat het juist om zaken als het beoordelen van subjectieve onderdelen of het signaleren van fouten zoals een onmogelijke waarde voor het aantal m². Zie 5.5. Of is er niet een tuinhuis vergeten? Bij "echt" modelmatig werken moet alles gebeuren binnen de eisen van het model. Het "voelen" van de taxateur moet passen binnen het model, dat door de overheid vastgesteld is. De praktijk is anders.

Het basis probleem is dat de overheid heel slecht het fundamentele onderscheid ziet tussen het systeem van een willekeurige makelaar en het modelmatig WOZ systeem van de overheid.

3.1.4 Er wordt onvoldoende beseft wat in de wiskunde mogelijk is en wat niet

De wiskunde kan heel nuttig gebruikt worden bij diverse onderdelen van de maatschappij. Het is echter belangrijk in het oog te houden, wat mogelijk is. Net zoals met de huidige techniek geen betrouwbare voorspelling gemaakt kan worden van het weer van 3 maanden later, zo moet elke Wet WOZ rekening houden met wat echt uitvoerbaar is.

3.2 Huidig systeem

3.2.1 Foute definitie van waarde in het economische verkeer in de wet.

In bijlage 8.1.3. staat de volgende definitie van waarde in het economische verkeer:
Dat is de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. Het is mogelijk, dat een bepaalde woning verkocht kan worden aan een miljonair, die nu net interesse heeft voor die woning en daar een groot bedrag voor over heeft. Volgens de definitie moet dit bedrag genomen worden voor de WOZ waarde van die woning. Ondanks het feit, dat de kans hierop voor de meeste woningen toch heel erg klein is. Ik kan alleen maar zeggen dat ook hier de basiskennis van de statistiek ontbreekt. Bovendien heeft dit in de praktijk weer geleid tot rechtszaken.

3.2.2 Het systeem is open, dit is vragen om moeilijkheden.

Het huidige systeem is een open systeem, zo moet volgens de rechter bijvoorbeeld rekening worden gehouden met blaffende honden. De gemeente zou dus jaarlijks moeten bijhouden wat het effect van deze dieren en andere lawaaimakers is op de WOZ waarde van elke woning. Is dit niet teveel gevraagd van gemeente en burger? Een wet behoort toch eerlijk en praktisch uitvoerbaar te zijn? Voor een voorbeeld zie bijlage 8.2.

3.2.3 Hoeveel systemen gebruikt de overheid in een gemeente?

De eerste vaststelling is dat niet één enkel systeem gebruikt wordt, maar dat er meerdere systemen (in elk geval minimaal 3) zijn binnen een gemeente. In de gemeente 's-Hertogenbosch wordt niet 1 systeem gebruikt, maar er zijn 3 systemen. Dit is niet algemeen bekend, daarom volgt nu een korte beschrijving. Deze taxatiesystemen zijn:

Systeem 1, de OZB beschikking is gebaseerd op de WOZ waarde van dit systeem (OrtaX)

Systeem 2, hier wordt de WOZ waarde vastgesteld, indien een hertaxatie nodig is.

Systeem 3, hier wordt de WOZ waarde vastgesteld door de rechter, indien een rechterlijke uitspraak nodig is, elke rechter gebruikt zijn eigen systeem.

Voor een voorbeeld van de 3 systemen zie bijlage 8.1, zie ook de website van OrtaX.

In alle systemen wordt gewerkt met de prijs per m² en aantal m² (indien van toepassing voor de woning) en de prijs per m³ en aantal m³. De prijs per m² en per m³ varieert per systeem. Dit is heel verwarrend voor de burger. Het gevolg is, dat de WOZ waarde van een bepaalde woning volgens systeem 1 bijna altijd verschilt van de WOZ waarde volgens systeem 2 (hertaxatie). Dit vraagt weer om extra uitleg aan een kritische burger.

3.2.4 Hoeveel systemen gebruikt de overheid in Nederland?

Verschil in kwaliteit:

Er zijn diverse verschillen tussen de gemeenten. Voor de OZB beschikking zijn er verschillende modellen in gebruik bij de gemeenten. In Nederland worden de gebruikte waarderingsmodellen door de overheid niet op hun nauwkeurigheid onderzocht en vergeleken (hooguit op basis van het aantal bezwaarschriften). Daardoor is niet bekend welk model beter is dan de ander. Ik weet zelfs niet exact hoeveel modellen er nu in gebruik zijn, zoveel jaar na invoer, maar ik twijfel erg aan het aantal van vijf, dat genoemd wordt in het Rapport (Zie 2.2). De kwaliteit van systeem 1 varieert per gemeente. Zelfs als 2 gemeenten werken met hetzelfde model kan de kwaliteit van de bepaling van de WOZ waarde variëren.

Overstappen:

Als een gemeente wil overstappen op een ander model, of moet overstappen op een ander model vanwege een gemeentelijke herindeling, kan dit heel vervelend uitpakken voor de burger. Van teveel woningen kan de WOZ waarde opeens heel anders worden. Zie bijvoorbeeld Ede (ombudscommissie), Horst of Oss. De gemeente 's-Hertogenbosch spreekt zelfs van een schokeffect, dat wordt verwacht bij het overstappen naar een nieuw waarderingsysteem (Aanbestedingsvoorstel "Aanbesteding geautomatiseerd waarderingsysteem WOZ" van 07-07-2011).

De Waarderingskamer:

Dit alles is een andere werkelijkheid dan die van de Waarderingskamer.

Uit het rapport (Zie 2.2): *De gemeente kiest het model dat het best bij haar past.*

Het ene model past beter in een stedelijk gebied. Het andere beter in een landelijk gebied.

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zowel een mooie oude stadskern, als landelijk gebied en heeft geen apart model voor het stedelijke gebied of voor het landelijke gebied.

Uit het rapport (Zie 2.2): *Uiteindelijk zouden alle modellen wel tot dezelfde WOZ-waarde moeten komen. O ja? Zie concreet voorbeeld uit 3.3.5.*

Tuin of oerwoud?

Bij de rapportages van de Waarderingskamer komt het beeld van een mooie tuin tevoorschijn, maar zoveel variatie doet eerder denken aan een oerwoud. Zoveel taxatiesystemen, zoveel variatie, zoveel mogelijkheden voor slechte kwaliteit, het lijkt wel alsof de wetgever en de Waarderingskamer werk zoeken. Dit kan zeker eenvoudiger en deze constatering is niet nieuw. Een mogelijke oplossing is al eind 2003 voorgesteld, zie bijlage 8.3. Waarom is er al die tijd zo weinig verbeterd? Het zou toch om de burger moeten gaan?

3.3 Informatieverschaffing

3.3.1 Constatering huidige beperking informatieverschaffing.

In het Rapport (Zie 2.2) staat: “Privacywetgeving en bescherming van bedrijfsbelangen perken de te geven informatie in. Burgers mogen van maximaal negen andere panden de WOZ waarde opvragen. Bedrijven die de modellen ontwerpen en de systemen daarvoor bouwen zullen vanwege hun economische belang en de concurrentie niet verplicht zijn om bepaalde informatie openbaar te maken. Bij die grenzen stopt ook de informatieverplichting van de gemeente.”

3.3.2 Het taxatieverslag.

Een belangrijk onderdeel van de informatieverschaffing is het taxatieverslag. Alleen al over de problemen hierbij zijn vele pagina's te vullen. Ik moet me beperken tot de kern.

Voorbeeld uit de praktijk:

Zelfde straat, WOZ 2012, (waardepeildatum 01-01-2011, toestandspeildatum 01-01-2012).
Woning 1, vrijstaand, WOZ-waarde is omhoog gegaan met 4,3% (gekocht+aanbouw 2007)
Woning 2, vrijstaand, WOZ-waarde is omlaag gegaan met 0,7% (nooit verkocht)

Op het taxatieverslag van beide woningen staan exact dezelfde 3 vergelijkbare woningen.

Wat moet de burger hier nu mee? Dit is zomaar een voorbeeld, er zijn er zoveel.

Voorbeeld uit de rechtspraak:

Voor een voorbeeld van de problemen met vergelijkbaarheid bij de rechter zie bijlage 8.1.3.

De mening van de burger:

“Taxatieverslag voor velen niet overtuigend.” Zie het TNS/Nipo-onderzoek van 2009.

Ombudsman Amsterdam:

In het rapport RA120470 van de gemeentelijke Ombudsman Amsterdam (zie 2.7.2) staat: “De drie vergelijkbare woningen die op het taxatieverslag vermeld worden doen ernstig afbreuk aan een overtuigende motivering van de WOZ-waarde. DBGA is echter verplicht drie vergelijkbare woningen te noemen. Dit punt zou op landelijk niveau aan de orde gesteld moeten worden.”

3.3.3 Indexcijfers.

Een ander onderdeel van de informatieverschaffing zijn indexcijfers. Om te beginnen bestaan indexcijfers in diverse variëteiten. De burger wil juist weten, waarom zijn woning juist met dat bepaalde percentage omhoog/omlaag is gegaan. Geldt dit voor de hele buurt? Geldt dit voor zijn type woning? Worden wellicht provinciale cijfers gebruikt? Hoe is dit berekend? Algemene CBS cijfers zijn macro cijfers. Dit zijn algemene cijfers en geven alleen de algemene trend weer. Heel interessant, maar niet bruikbaar bij de WOZ waarde van een specifieke woning. Bij die specifieke woning kan de trend heel anders zijn. Het gaat om de trend bij een specifieke woning. Nogmaals hoe is dit berekend? Deze informatie is van belang maar niet bekend bij de burger (wellicht ook niet bij elke gemeente).

3.3.4 De overheid weigert om de exacte berekening te geven aan de burger.

De overheid weigert de burger te tonen, hoe zij deze belastingheffing exact heeft uitgerekend. De wet geeft niet de exacte berekening, maar geeft een soort vervanging daarvoor. De burger mag de berekening niet zien, maar moet met de gegeven informatie “aanvoelen” dat de door de overheid berekende WOZ waarde juist is. Voor de verder gebruikte argumentatie en voor de mening van de Nationale ombudsman daarover zie het Rapport (Zie 2.2).

3.3.5 Vergelijken van woningen.

De pijlers van de Waarderingskamer

Uit het Rapport (zie 2.2): “Een goede WOZ -beschikking rust op drie pijlers.

De pijler 'Kwaliteit' betreft de waardebepaling door de gemeente. Het betreft het intern gericht, complex en technisch proces om de bandbreedte te bepalen waarbinnen de waarde in het economische verkeer zich bevindt. En de vertaling daarvan in een bedrag.

De pijler 'Inzicht' betreft de uitleg van de vastgestelde waarde aan de burger. Een wisselwerking tussen burger en gemeente, waarbij de gemeente laat zien welke gegevens en analysetechnieken er zijn gebruikt. En hoe het gebruik daarvan zich op correcte wijze vertaalt in de vastgestelde waarde.

De pijler 'Acceptatie' betreft de wil van de individuele burger om de vastgestelde waarde en de daaruit voortvloeiende (financiële) gevolgen te aanvaarden. Dit is een afweging die de gemeente niet kan sturen, maar hooguit kan proberen te beïnvloeden.”

Vreemd is de pijler 'Acceptatie'. Wat een individuele burger wil, ligt bij die individuele burger. Het maken van een (goede of slechte) wet is aan de overheid. Het gaat inderdaad juist om ‘Kwaliteit’ en 'Inzicht' bij de Wet WOZ, dit is vereist. De pijler kwaliteit zou zich moeten richten op de bepaling van de meest waarschijnlijke waarde bij een voldoende grote nauwkeurigheid en op het aantonen dat de berekening geen fouten bevat.

Inzicht wil zeggen: Toon gewoon de berekening.

Bij de WOZ kunnen burgers nog steeds woningen niet met elkaar vergelijken.

Het meest wezenlijke van “vergelijkbaar” is juist, dat er dan ook vergeleken **kan** worden.

Bij de WOZ zou dit mogelijk moeten zijn, WOZ waarden worden gewoon berekend.

Toch is dit echter niet mogelijk voor burgers. In bijlage 8.1.3 is te zien dat ook een rechter echt wil vergelijken. Hij verwerpt een deel van de vergelijkbare woningen. Omdat hij rechter is, kan hij dit ook doen.

Concreet voorbeeld:

Buren met vergelijkbare woningen willen de WOZ waarde van hun huizen kunnen vergelijken. Ik gebruik een voorbeeld.

1 - Stel woningen zelf zijn identiek, alleen de perceelsoppervlakte is anders.

2 - Stel, dat oppervlakte woning 1 = 400m², oppervlakte woning 2 = 430m²

Echte informatie laat zien hoe de WOZ waarde exact wordt berekend. De burger van woning 1 kan dan zelf uitrekenen hoeveel de WOZ waarde van zijn woning zou worden, als hij niet 400 m² maar 430 m² zou hebben. Hij kan dit bedrag dan vergelijken met zijn buurman. Als dit bedrag hetzelfde is, dan geeft dit vertrouwen. Als er een verschil is, is er reden voor vragen aan de gemeente. De praktijk is nu anders:

Concreet voorbeeld, uitgewerkt via systeem 1 (Zie bijlage 8.1.1):

Dit is een bijna onmogelijke opgave voor de gemeente. Of is het handig in het dorps huis cursussen statistiek te geven voor belangstellende burgers? Ik ken evenwel mensen, die veel minder geïnteresseerd zijn in de statistiek dan ik.

Concreet voorbeeld, uitgewerkt via systeem 2 (Zie bijlage 8.1.2):

In dit systeem kan de burger van woning 1 rekenen. De WOZ waarde zou dan toenemen met $30 \times 350 = 10500$ Euro. Dit is helder. Maar als het niet zou gaan om oppervlakte maar om inhoud zou de burger van woning 1 weer de mist in gaan.

Concreet voorbeeld, uitgewerkt via systeem 3 (Zie bijlage 8.1.3):

In dit concrete voorbeeld kan de burger van woning 1 rekenen, zowel voor oppervlakte als inhoud. In het algemeen is het een kwestie van geluk of pech. Als de burger van woning 1 een rekenende rechter treft, heeft hij geluk. Uiteraard rekenen niet alle rekenende rechters hetzelfde, de uitkomst kan dus verschillen. Maar hij kan ook pech hebben en een rechter treffen, die zijn eigen onnavolgbare systeem heeft.

Nogmaals de pijlers van de Waarderingskamer

Terug naar de Waarderingskamer. Wordt in dit voorbeeld nu de bandbreedte bepaald waarbinnen de waarde in het economische verkeer zich bevindt? En de vertaling daarvan in een bedrag? Kan in dit voorbeeld de burger zien welke gegevens en analysetechnieken er zijn gebruikt? En hoe het gebruik daarvan zich op correcte wijze vertaalt in de vastgestelde waarde? Willen de bureaus nu de vastgestelde waarde en de daaruit voortvloeiende (financiële) gevolgen aanvaarden?

3.4 De gemeente 's-Hertogenbosch, Bossche lente

Zoals eerder gezegd varieert de situatie per gemeente. Zie bijvoorbeeld het Brabants Dagblad van vorig jaar voor de problemen in Waalwijk. In de gemeente 's-Hertogenbosch is sprake van een Bossche lente. Moge deze lente zich ook verder uitbreiden net als die andere lente. De gemeente is vorig jaar gestart met een actieve promotie van een informele bezwaarafhandeling. Ik heb gesproken met WOZ ambtenaren, raadsleden en inwoners van Engelen. Ik zie duidelijk de toegenomen wil om samen te werken.

Probleem blijft echter het huidige systeem. Een woordvoerder van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft tegenover het Brabants Dagblad gezegd dat er binnen de kader van de wet niet meer mogelijk is. Het is dan duidelijk, dat een echte hervorming noodzakelijk is voor dit WOZ probleem.

Vorige maand hebben burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch een brief geschreven aan de Nationale ombudsman en de ombudscommissie 's-Hertogenbosch als reactie op het verschenen rapport. Hierin staat o.a.: *Qua kostenniveau en acceptatie onderschrijven wij echter de mening, die de onderhavige burgers hebben geuit.*

3.5 De Waarderingskamer, Siberische winter

Voor de Waarderingskamer moet de Bossche lente een exotisch begrip zijn. De allerlaatste brief van de Waarderingskamer dateert van 8 juli 2010. Daarin staat: *Onder verwijzing naar onze eerdere correspondentie, willen wij hiermee graag aangeven dat wij ervan uitgaan dat uw klachten voor wat ons betreft uitputtend zijn behandeld en dat wij de discussie hiermee als gesloten beschouwen.* Inwoners van Engelen willen graag in gesprek blijven, maar dan moet deze Siberische winter eerst voorbij zijn. Nu snijdt de Waarderingskamer elk contact met deze burgers af. Uit “het veld” heb ik ook kritische geluiden over het contact met de Waarderingskamer gehoord. Dit kan ik niet met documenten bevestigen. Het is heel erg jammer, dat in het huidige systeem klaarblijkelijk de Waarderingskamer kritiek niet oppakt om te komen tot verbeteringen.

3.6 De rechter

De overheid heeft met de huidige Wet WOZ de taak van de rechter heel zwaar gemaakt. In het begin moesten de rechters ook eerst aanvullende informatie krijgen van gemeenten. Centraal in de WOZ staat de marktwaarde. Waar gemeenten de WOZ waarde modelmatig bepalen met **alle** beschikbare gegevens, moet de rechter dit zelf doen aan de hand van de gegevens van een veel te **beperkt** aantal andere woningen. Bovendien is de gemiddelde rechter geen taxateur en bedreven in modelmatig werken. Noodzakelijke wiskundige kennis ontbreekt soms simpelweg. De rechter bepaalt dus soms de WOZ waarde op zijn eigen onnavolgbare wijze, met rechtsongelijkheid tot gevolg.

De Rechter moet de waarde bepalen aan de hand van gegevens door partijen overhandigd, hij mag zelf geen onderzoek doen. Van de gemeente krijgt de rechter niet meer dan de burger krijgt, dus ook veel minder dan nodig om de waarde in het economische verkeer betrouwbaar te kunnen vaststellen

Verder botst systeem 1 met systeem 3. Uit het Rapport (Zie 2.2):

Wanneer de procedure tegen een waardebeschikking leidt tot een rechterlijke uitspraak, is de waarde die de rechter vaststelt volgens de gemeente niet altijd de marktwaarde. Dan past de gemeente de waarde niet definitief aan. Bij appartementencomplexen komt de gemeente voor een dilemma te staan als de rechter bepaalt dat de WOZ-waarde van een appartement lager is dan de gemeente stelt. De vraag is dan of de gemeente de WOZ-waarde voor alle appartementen moet aanpassen.

3.7 De burger en de rechter

De burger loopt bij de rechter tegen allerlei muren op.

3.7.1 De rechter doet geen uitspraak over het systeem zelf.

Om zoiets als de Fierenmarge veranderd te krijgen is veel engelengeduld en geluk nodig. Dit was slechts 1 fout onderdeel, zo zijn er talloze andere. Hoe krijgt de burger de andere foute onderdelen weg?

3.7.2 Echte correctiemechanismen voor fouten in de wet ontbreken.

De burger kan gaan naar de Nationale ombudsman, daar is in elk geval veel juridische kennis aanwezig. Soms kan en wil de Nationale ombudsman helpen. In dit geval kon en wilde de Nationale ombudsman zich niet uitlaten over de systematiek.

3.7.3 Er zijn allerlei juridische belemmeringen.

Een voorbeeld: Artikel 81 van de Wet op de rechterlijke organisatie bij de Hoge Raad. Daardoor kan de Hoge Raad dus zonder enige motivatie argumenten opzij schuiven, argumenten die voor de indiener wellicht essentieel zijn.

De burger kan zich hiertegen wel enigszins wapenen, maar hoeveel burgers weten hoe?

3.7.4 Te hoge griffierechten.

Als de griffierechten te hoog worden, zullen burgers afhaken. Ook burgers met een gerechtvaardigd belang. Een gemiddelde burger heeft geen zin in een rechtszaak. Ook het omgekeerde kan trouwens gebeuren.

3.7.5 Er is geen uniformiteit, “probeer het nog eens in hoger beroep”

Ik heb dit eens voorgelegd aan een rechter. Het antwoord was, dat rechters dezelfde opleiding hebben. Later werd gelukkig wel verwezen naar de hoogste rechter. Burgers ervaren dit soms anders en ervaren dit dan als rechtsongelijkheid.

Ter illustratie volgen hier raadgevingen van Vereniging Eigen Huis:

... vindt u een lijst met juridische uitspraken (jurisprudentie) die u kunt gebruiken om uw motivatie te onderbouwen. Onderstaande uitspraken komen van zowel rechtbanken, gerechtshoven als de Hoge Raad. De Hoge Raad is ons hoogste rechtscollege. Uitspraken van de Hoge Raad worden daarom door gemeenten en lagere rechters in vrijwel alle gevallen gevolgd. Van uitspraken van de gerechtshoven wordt vaker afgeweken door gemeenten en rechters. Dit geldt nog meer voor uitspraken van de rechtbanken

3.7.6 Complexiteit van het WOZ systeem.

De huidige WOZ waarde is een stochastische grootheid, dit is al eerder gezegd. Het systeem is complex, fouten worden gemakkelijk gemaakt. Statistische kennis is nodig, hoeveel rechters hebben deze kennis? Als de overheid wil, dat rechters uitspraak doen over complexe materie, dan hoort er ook voldoende basiskennis in huis zijn. Dit ontbreekt nu.

Het gevolg is een waaier van rechterlijke uitspraken, variërend van “Ik vind dat ...” tot een oprechte poging via een berekening te komen tot de vaststelling van een WOZ waarde.

Zie bijlage 8.1.3 voor een voorbeeld van een berekening.

In 3.6 is al het voorbeeld van de appartementen gegeven.

Zie bijlage 8.2 voor een overzicht van VEH.

3.8 De burger en de ombudsman

3.8.1 Er zijn essentiële verschillen tussen ombudsinstanties.

Er bestaan te grote verschillen in uitspraken van ombudsinstanties. Twee voorbeelden:

- 1 – In het Rapport (zie 2.2) staan twee afzonderlijke slotbeschouwingen.
Eerst van de Nationale ombudsman, daarna van de gemeentelijke Ombudscommissie
De verschillen zijn opmerkelijk, niet alleen voor oplettende lezertjes.
- 2 – De problemen met het taxatieverslag zijn duidelijk op tafel gelegd bij de Nationale ombudsman. Zijn opvatting staat in het Rapport (Zie 2.2). De Ombudsman Amsterdam heeft een totaal ander oordeel. Zie 3.3.2.

3.8.2 “Transparantie van WOZ-waarden” bevat geen feitelijke beschrijving van de huidige situatie.

Ik heb een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie gestuurd naar de Nationale ombudsman. Het leek mij zinvol zo'n beschrijving op te nemen in een rapport over de problemen met de WOZ. De Nationale ombudsman heeft echter geen feitelijke beschrijving opgenomen in het Rapport “Transparantie van WOZ-waarden”.

3.8.3 Hoe kom je tot de kern van het probleem zonder onderzoek naar systeemfouten?

De Nationale ombudsman:

Deze ombudsman heeft de ingediende klacht maar gedeeltelijk behandeld. Er is geen uitspraak gedaan over mogelijke systeemfouten. Deze ombudsman staat achter een verdere openbaarmaking van de WOZ-waardegegevens, waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de wens van burgers om zelf na te kunnen gaan of de gemeente in redelijkheid tot de WOZ-waarde heeft kunnen komen.

De Ombudsman Amsterdam:

Deze ombudsman gaat veel verder, wanneer hij stelt, dat DBGA echter verplicht is drie vergelijkbare woningen te noemen en dat dit punt op landelijk niveau aan de orde gesteld zou moeten worden.

Dringt de ene ombudsman niet veel verder door tot de kern dan de andere ombudsman? Het lastige is, dat de burgers niet vrij zijn in hun keuze van gemeente, rechter of ombudsman. Dit zou juist voor rechters en de ombudsman een extra prikkel moeten zijn zo uniform mogelijk te oordelen en te komen tot de kern van het probleem. De praktijk is anders.

3.8.4 De behoorlijkheidswijzer van de Nationale ombudsman.

De Nationale ombudsman heeft goed werk verricht met het maken en verbeteren van de behoorlijkheidswijzer. Echter op grond hiervan hadden sommige mensen zeker meer verwacht van het rapport van de Nationale ombudsman. Zo is er nu bijvoorbeeld geen inhoudelijk contact mogelijk met de Waarderingskamer en op grond van de behoorlijkheidswijzer had men kunnen verwachten, dat dit punt behandeld zou zijn in het rapport, maar dat bleek niet het geval. De behoorlijkheidswijzer zou van toepassing moeten zijn op de huidige Wet WOZ en op haar uitvoerders. De praktijk is soms heel anders.

3.9 De façade, het verschil tussen schijn en realiteit

Op veel onderdelen van de WOZ zijn de zaken anders dan ze lijken. Dit is ongewenst en slecht in een rechtsstaat, die er ook zou moeten zijn voor de WOZ.

In dit document zijn diverse voorbeelden te vinden, waarbij de werkelijkheid heel anders is dan het lijkt. Dit aspect is ook genoemd aan de Nationale ombudsman, maar is niet terug te vinden in het Rapport (Zie 2.2).

De missie van de Waarderingskamer luidt:

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de WOZ.

Het is uiterst wenselijk dat huidige Wet WOZ zo wordt hervormd dat het vertrouwen wordt bevorderd in een adequate uitvoering van de WOZ en de façade effectief wordt tegengegaan.

Er zijn nu twee WOZ werelden, de schijnbare en de werkelijke wereld.

Dit is heel schadelijk voor het vertrouwen van de burger.

4. Uitgangspunten bij voorstellen tot aanpassing wetsvoorstel Modernisering Wet WOZ

Na inventarisatie en analyse van de huidige problemen wil ik u graag deze suggesties voorleggen als aanvulling op het huidige wetsvoorstel.

4.1 Maak de WOZ simpeler en daarmee goedkoper

In het verslag van de Nationale ombudsman over 2011 staan aanbevelingen. Een heel belangrijke aanbeveling is deze: *Beperk de complexiteit van wet- en regelgeving.*

In de brief van de gemeente 's-Hertogenbosch aan de Nationale ombudsman en de ombudscommissie 's-Hertogenbosch als reactie op het verschenen rapport, staat deze zin: *De acceptatie door de burger zou met een makkelijk te begrijpen en eenvoudig te vergelijken overzicht het meest gebaat zijn.*

Op Internet zijn heel veel juridische uitspraken te vinden, die gebruikt kunnen worden bij de onderbouwing van de motivatie van een bezwaarschrift. De werkdruk van rechters is zonder die ingewikkelde WOZ al behoorlijk hoog. Het moet zeker simpeler.

Nogmaals de brief van de gemeente 's-Hertogenbosch, aan de Nationale ombudsman en de ombudscommissie 's-Hertogenbosch als reactie op het verschenen rapport: *Qua kostenniveau en acceptatie onderschrijven wij echter de mening, die de onderhavige burgers hebben geuit.*

4.2 Verminder de rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid bij de WOZ

In een rechtsstaat past geen rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. De burger hoort bij de rechter niet tegen allerlei muren op te lopen. Het slopen van de Berlijnse muur is een voorbeeld dat hier navolging verdient.

Volgens het TNS/Nipo-onderzoek van augustus 2009 heeft ongeveer driekwart van de woningbezitters twijfels bij de hen toegekende woningwaarde en is niet tevreden over de wijze waarop de gemeente de Wet WOZ uitvoert.

De WOZ zou zo moeten zijn, dat er geen meldpunten meer nodig zijn. De bepaling van de WOZ waarde hoort natuurlijk zonder handjeklap.

Nog steeds is het nodig dat er artikelen verschijnen met advies aan de burger. Een voorbeeld is het volgende advies uit de Metro van 11 januari 2012: *Het is altijd aan te raden om het hele jaar door bij te houden welke vergelijkbare woningen in je buurt verkocht worden en voor welke prijs.* Burgers zouden moeten kunnen vertrouwen op de wet WOZ.

Vermijdt zoveel mogelijk het werken op gevoel, gebruik zo duidelijk mogelijke criteria. Verlicht daarmee het werk van gemeente, rechter en burger.

4.3 Maak de WOZ echt zo uniform mogelijk

De huidige wet uit 1994 begint met de volgende zin:

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

De uniformiteit staat al in het begin van de wet, nu de praktijk nog.

4.4 Zorg dat de WOZ in wiskundig opzicht correct is

Het moeten kunnen elimineren van inschattingfouten betekent, dat de methode moet voldoen aan de regel van het International Valuation Standards Committee (IVSC): “The development of Mass Appraisal systems for Property Taxation should follow recognised scientific standards in statistical applications”. De Waarderingskamer heeft deze regel wel opgenomen in de waarderingsinstructie en specificeert in de waarderingsinstructie ook statistische vaardigheden voor taxateurs en marktanalisten. Zorg dat de WOZ in de wet op een wiskundig correcte wijze wordt opgenomen. Zorg dat Waarderingskamer, gemeenten en rechtbanken deze wet zo uniform mogelijk en zo wiskundig correct mogelijk uitvoeren. Zorg voor mogelijkheden tot onderzoek en mogelijke correctie bij de overheid op dit punt, indien er serieuze vragen hierover komen.

4.5 Maak Wet WOZ begrijpelijk voor de burger en praktisch uitvoerbaar

In het jaarverslag 2010 van de Nationale ombudsman staat onder “Afsluiting” in de kantlijn op pag. 34: “De Nationale ombudsman vraagt daarom aandacht voor twee punten: wat de overheid doet moet begrijpelijk zijn voor de burger en moet op een redelijke wijze uitvoerbaar zijn”.

Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op uitspraken van de Nationale ombudsman en de overheid zelf. Die uitspraken zijn belangrijk.

5. Concrete voorstellen voor de hervorming van de Wet WOZ

Op basis van de zojuist geformuleerde uitgangspunten wil ik u graag deze concrete voorstellen voorleggen als aanvulling op het huidige wetsvoorstel. Doel is niet te komen met een eigen voorstel, maar te komen tot een verbetering van de huidige situatie. Ik wil heel graag veel minder rechtszaken en een goed, betaalbaar WOZ systeem, waarin men vertrouwen zal krijgen.

5.1 Gebruik voor het bepalen van de WOZ waarde slechts 1 systeem.

5.1.1 Voor een hertaxatie van een woning moet exact hetzelfde systeem gebruikt worden, waarmee de oorspronkelijke taxatie gemaakt is.

Dit houdt in, dat slechts wanneer de invoer verandert bij een hertaxatie, de WOZ waarde wijzigt. Een voorbeeld is een wijziging van het aantal m³.

5.1.2 Ook de rechter zal bij zijn beslissing exact hetzelfde systeem moeten gebruiken, waarmee de oorspronkelijke taxatie gemaakt is.

Dit houdt in, dat de rechter dan alleen een beslissing zal hoeven te nemen over de invoer. Hierbij moet gezegd worden, dat een fout systeem met goede invoer geen goede WOZ waarde oplevert. Het is de verantwoordelijkheid van de overheid te zorgen voor een goed systeem.

5.2 Voorkom een nieuw systeem na rechterlijke uitspraken.

Doel van het nieuwe systeem is om het aantal rechtszaken over de WOZ tot het minimum te beperken. Bij elke rechterlijke uitspraak, waarbij een WOZ waarde door de rechter wordt bepaald, die afwijkt van de door de overheid afgegeven WOZ waarde moeten de alarmbellen afgaan. Daarom deze voorstellen:

5.2.1 Maak een landelijk register aan waarin rechterlijke uitspraken staan.

Er moet een landelijk register komen met alle WOZ uitspraken van de rechter na invoering van de nieuwe Wet WOZ. Hierin moet in elk geval naast alle informatie m.b.t. de door de overheid afgegeven WOZ waarde de volledige uitspraak van de rechter staan. Zo nodig moet nadere toelichting aan de desbetreffende rechter gevraagd worden. Het doel van dit register is tweeledig:

Ten eerste, maak problemen van het nieuwe systeem met de rechter inzichtelijk aan wetgever. Ten tweede, informeer de rechterlijke macht zodat men hopelijk meer uniform gaat werken.

5.2.2 Analyseer elke uitspraak en bepaal de gevolgen voor het systeem.

Bestudeer elke uitspraak heel zorgvuldig en ga na of en waar het systeem eventueel aangepast moet worden. Misschien is eerst hoger beroep nodig.

Uitspraken van rechters moeten voor het hele land gaan gelden, niet alleen lokaal.

5.2.3 Pas de beginselen van rechtsgelijkheid overal toe.

Ga na voor welke woningen de uitspraak nog meer zou gelden en wijzig zo gauw mogelijk die WOZ waarde. Elke huidige werkwijze, waarbij in het systeem alleen bij de betreffende woning direct de WOZ waarde van de rechter wordt overgenomen, is strijdig met de eis van rechtsgelijkheid en zou zo snel mogelijk moeten worden veranderd.

5.3 Elke gemeente moet exact hetzelfde systeem gebruiken.

Elke gemeente moet hetzelfde waarderingssysteem gebruiken, zoals dat beschreven staat in de Wet WOZ. Op de overheid rust de plicht dit systeem uiterst nauwkeurig (eenduidig) te omschrijven in de Wet WOZ. Daarmee voorkom je problemen, die ontstaan door rechtsongelijkheid tussen gemeenten. Zie 3.2.4, Overstappen. Zulke kwesties leiden juist tot zaken bij de Hoge Raad. Voor de wetgever zou dat een aansporing behoren te zijn om nauwgezet te werken.

Het is zoveel veel minder werk één enkel systeem te onderhouden, dan zoveel systemen, waarvan zelfs het aantal momenteel niet bekend is. Er is geen reden om extra werk te zoeken.

5.4 Het systeem voor het bepalen van de WOZ mag niet open zijn.

In de Wet WOZ (of bij de toezichthouder) komt de volledige lijst van factoren die nodig zijn voor het bepalen van de WOZ waarde. Deze lijst moet voor elke woning dezelfde zijn.

Wanneer de WOZ waarde van een woning is bepaald, moet de waarde van elke factor van een woning vermeld worden bij de WOZ beschikking. Zie 3.2.2, Open systeem.

5.5 Bepaal subjectieve onderdelen via classificatie methode

Van elk onderdeel moet bekend zijn of het gaat om een subjectief onderdeel of een objectief onderdeel. Het beste is om in het systeem zo min mogelijk subjectieve onderdelen te hebben, omdat juist deze onderdelen gevoelig zijn voor verschil van mening tussen overheid en burger.

5.5.1 Objectieve onderdelen mogen alleen modelmatig bepaald worden.

Elk niet-subjectief onderdeel moet alleen modelmatig bepaald worden. Dit betekent, dat bij een onderdeel zoals inhoud alleen zonodig het aantal m³ mag worden aangepast. Verder betekent dit, dat ook onderdelen, die nu buiten het systeem vallen, in het systeem gebracht moeten worden. Ik denk daarbij aan zaken zoals serre, garage, dakkapel, kelder, waar nu in dit land soms grote verschillen optreden. Uniformiteit moet voorop blijven staan.

5.5.2 Subjectieve onderdelen moeten via dezelfde classificatie methode bepaald worden.

Elk subjectief onderdeel bij 3.1.1 moet via dezelfde classificatie methode bepaald worden.

Denk bijvoorbeeld aan de volgende classificatie:

1 = Goed, 2 = Vrij goed, 3 = Gewoon, 4 = Matig, 5 = Slecht.

Voor ieder subjectief onderdeel moet er een omschrijving komen van wat onder "Goed", ... , "Slecht" verstaan moet worden. Ook moet bekend zijn, wat de WOZ waarde zou zijn, als dat onderdeel bij zijn woning gewijzigd zou worden (bijvoorbeeld van "Vrij goed" in "Goed").

5.5.3 Omschrijf nauwkeurig het werk van de taxateur.

In een modelmatige omgeving is het werk van een taxateur beslist anders dan het werk van zijn collega bij een makelaar, zie 3.1.3 (De taxateur en het modelmatige werken). Zet dit dan ook in de nieuwe wet. Bepaal bijvoorbeeld dat er geen "overrule" optie mag zijn, zoals die nu wel is in 's-Hertogenbosch.

5.6 Definieer zorgvuldig de invoer voor het WOZ model.

Hoe de nieuwe Wet WOZ om moet gaan met verkochte woningen, te koop staande woningen (voor korte of langere periode), en “onverkoopbare” woningen moet heel scherp gedefinieerd worden. Hierover mag bij burgers geen enkele onduidelijkheid zijn. In dit onderdeel wordt getracht daarvoor een praktische aanzet te geven.

5.6.1 Gebruik van gegevens van verkochte woningen

Alleen de gegevens van daadwerkelijk verkochte woningen mogen gebruikt worden als invoer voor het WOZ model, waarmee de WOZ waarde van alle woningen bepaald worden. Het kan gebeuren, dat een woning voor een “te lage” of een “te hoge” prijs verkocht wordt (soms zelfs “extreem laag” of “extreem hoog”). Het stochastische karakter van koopsommen brengt met zich mee, dat woningen verkocht worden voor prijzen, die hoger of lager dan de marktwaarde zijn. Een voorbeeld van een “te lage” prijs is soms een verkoop van ouders aan kinderen. Een voorbeeld van een “te hoge” prijs is bijvoorbeeld de aankoop van een woning, omdat de kinderen even verderop wonen. Het bepalen welke woningen “te laag” en welke woningen “te duur” zijn verkocht, zou kunnen met behulp van wiskundige methodes.

De overheid moet duidelijk aangeven, of de gegevens van alle verkochte woningen moeten worden meegenomen (mogelijkheid 1) of niet (mogelijkheid 2).

De nieuwe Wet WOZ moet de bestaande onzekerheid hierover wegnemen.

Mogelijkheid 1

Neem gewoon alle verkochte woningen mee, dit is duidelijk en eenvoudig.

Mogelijkheid 2

Gebruik alleen de gegevens van alle verkochte woningen, die niet “extreem duur” en niet “extreem goedkoop” zijn. In dit geval moet de overheid voor elke woning vast stellen, wat te “extreem duur” en “extreem goedkoop” is. De overheid moet dan in de nieuwe Wet WOZ de criteria hiervoor vastleggen. Het is geen taak voor de taxateur te bepalen of een woning “extreem duur” of “extreem goedkoop” is verkocht. Zie 3.1.3 (De taxateur en het modelmatige werken) Voor een specifieke woning moet dit volgen uit de criteria van de wet en het WOZ model. Ook moet van elke verkochte woning de door het model bepaalde beslissing, of een woning meedoet of niet, geregistreerd worden naast de vastgestelde WOZ waarde. **De burger moet weten of de gegevens van een bepaalde verkochte woning zijn meegenomen of niet en precies waarom.**

5.6.2 Gebruik van gegevens van te koop staande woningen.

De vraagprijs mag alleen gebruikt worden voor het controleren van de juistheid van de geregistreerde woningkenmerken van deze woning en mogelijk identieke woningen en niet om de modelwaarde aan te passen via een overrule factor. Deze werkwijze moet vastliggen in het model en exact beschreven zijn in de nieuwe Wet WOZ. Vergeet hierbij niet de “onverkoopbare” woning.

5.6.3 Vermeldt de toename in WOZ waarde bij aanbouw.

Indien er is aangebouwd in de periode tussen de vorige peildatum en de nieuwe peildatum, dan moet apart vermeld worden, hoeveel de WOZ waarde alleen hierdoor is gestegen.

5.7 Maak een vaste definitie van het begrip vergelijkbaar.

In de Wet WOZ behoort de volledige lijst met type woningen te vermelden. (denk aan vrijstaand enz.) Er zijn nu meerdere lijsten van types woningen. Niet exact weten of een bepaalde woning vergelijkbaar is met een bepaalde andere woning is een bron van ergernis voor de burger. Zie ook het TNS/Nipo-onderzoek van 2009. Zie ook 3.4-vergelijkbare woningen uit het rapport gemeentelijke ombudsman (Amsterdam) RA120470
Alle woningen van hetzelfde type moeten onderling vergelijkbaar zijn. Als 2 woningen vergelijkbaar zijn, dan moet het om hetzelfde type woning gaan.

Dit is een heel belangrijke kwestie. Het gaat hier om de vaststelling van een marktsegment. Neem als voorbeeld een vrijstaande woning. De burger **moet weten** of de WOZ waarde alleen vastgesteld is op de gegevens van verkochte vrijstaande woningen, of dat wellicht ook gegevens van andere type woningen zijn gebruikt.

5.8 Begrippen moeten beslist goed gedefinieerd zijn.

Een goed voorbeeld is de foute definitie van waarde in het economische verkeer. (Zie 3.2.1) Ook sommige andere gebruikte begrippen moeten beter gedefinieerd worden. Informatie hierover moet goed beschikbaar zijn. Voor gemeente, burger en rechter moet dit hetzelfde zijn. Als illustratie volgen nu twee voorbeelden uit de praktijk.

- 1 Datum van de koopovereenkomst of toch datum van de overdracht bij de notaris.
- 2 Oppervlakte, toepassen van NeN normen. Voor informatie over deze normen moest betaald worden. Dit is principieel onjuist.

Zulke zaken horen in de nieuwe Wet WOZ geregeld te zijn, en horen niet in een rechtszaak.

5.9 De Wet WOZ moet zowel juridisch als technisch in orde zijn.

De nieuwe Wet WOZ moet wiskundig in orde zijn. Alle gebruikte wiskunde moet zowel in de wet, maar ook bij iedereen die met de wet werkt in orde zijn. (Zie 3.1). Bij gebruik van statistiek hoort een juiste rapportage te zijn.

Het te gebruiken waarderingssysteem moet **beslist** voldoen aan regel 1.7 van de IVS van het IVSC: "The development of Mass Appraisal systems for Property Taxation should follow recognised scientific standards in statistical applications". Dit moet beslist uitgewerkt worden in de nieuwe Wet WOZ.

5.10 De Wet WOZ moet uitgelegd kunnen worden aan de burger.

5.10.1 Informatieverschaffing moet volledig zijn.

Er zijn vele problemen bij de informatieverschaffing. Dit moet beslist anders.

De enige oplossing is de burger de exacte berekening van de WOZ waarde van zijn woning te geven. Net zoals een supermarkt een bonnetje geeft, zo moet het mogelijk worden gewoon de uitgevoerde berekening te krijgen. Voor de huidige problemen zie 3.3 (Informatieverschaffing)

5.10.2 Beperk de kosten en vermijdt problemen zoals bij privacywetgeving en bescherming bedrijfsbelangen.

Vermijdt problemen en beperk de kosten. De huidige problemen met privacywetgeving en bescherming bedrijfsbelangen mogen niet meer voorkomen. Gemeenten moeten door de overheid in staat gesteld worden alle essentiële informatie aan de burger te geven, die de burger nodig heeft om de bepaling van de WOZ waarde van zijn woning te kunnen begrijpen en te kunnen controleren. De overheid behoort de Wet WOZ zo in te richten, dat gemeenten tegen minimale kosten deze informatie kunnen geven. De overheid behoort de Wet WOZ ook zo in te richten, dat rechtszaken over het opvragen van dit soort informatie eindelijk tot het verleden gaan behoren.

5.11 Bij voorkeur moet de marktwaarde (enigszins) losgelaten worden.

Voor de WOZ zijn in principe 2 soorten systemen mogelijk, wel gebaseerd op de marktwaarde (keuze 1) of juist niet gebaseerd op die marktwaarde (keuze 2).

Keuze 1: er moet gebruik gemaakt worden van een wiskundig model. Dit model beschrijft dan zo goed mogelijke een deel van “de wereld om ons heen”, in dit geval de marktwaarde. Probleem hierbij is, dat ook in dit geval “de wereld om ons heen” erg complex is. Elk model, hoe goed ook, zal in bepaalde gevallen WOZ waarden opleveren, die behoorlijk kunnen afwijken van de verkoopcijfers. Voor een niet wiskundige kan de verleiding groot zijn om, ten onrechte, in te grijpen door het model te overrulen. Zie 3.1 (Onvoldoende wiskundige kennis leidt tot onjuiste WOZ waarden)

Keuze 2: er kan gebruik worden gemaakt van een bepaalde vaste formule. Dit heeft als grote voordeel, dat die wiskunde, die voor sommige mensen zo moeilijk, vervelend en lastig te begrijpen is, buiten de deur wordt gehouden, waarmee het leven een stuk gemakkelijker wordt.

Met deze keuze zijn grote besparingen mogelijk en worden veel van de huidige moeilijkheden definitief uit de weg geruimd.

*Maak een keuze die uitvoerbaar is.
Zeg wat je doet, en doe wat je zegt.*

6. Op weg naar een oplossing, een paar voorbeelden (mogelijke scenario's)

In dit onderdeel komt eerst een voorbeeld ("Exact") van keuze 1. Vervolgens komt een voorbeeld ("Simpel") van keuze 2 (5.11).

6.1 Ga beter na hoe een wet zal werken in de praktijk.

Maak gebruik van eerder ervaringen van burger, gemeente, rechter, ombudsman, praat met hen. Een ezel stoot zich in het algemeen ... Het is erg belangrijk, dat de wetgever van te voren een zo goed mogelijk beeld heeft hoe een wet uitpakt. Dat was zeker niet het geval bij het invoeren van de huidige Wet WOZ. Ik wijs op eerder vermelde moeilijkheden voor burger, gemeenten en rechter. Nog afgezien van hoeveel meer geld dit de overheid heeft gekost dan oorspronkelijk gedacht.

In dit onderdeel worden 4 scenario's geschetst, waarop het bepalen van de WOZ waarde gebaseerd zou kunnen zijn, "Exact", "Simpel", "Staffels" en "Methode Renkum". Ik heb het zo simpel mogelijk gehouden. Het gaat om het idee. Scenario "Simpel" (6.3) zou bijvoorbeeld uitgebreid kunnen worden met toevoeging type woning. Een ander voorbeeld is om in plaats van het aantal m³ het woonoppervlak m² te gebruiken.

Uiteraard moeten ook de scenario's in dit onderdeel haalbaar, wiskundig correct, niet strijdig met de rechtsstaat zijn enz. (Zie verder 4 en 5).

6.2 “Exact”, uitgaan van huidige situatie

6.2.1 Jaarlijkse taxatie van elke woning door taxateur van de gemeente is noodzakelijk op grond van de huidige wet.

Uitgaande van de definitie van de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ is de werkwijze die hier beschreven wordt noodzakelijk, indien de overheid tenminste wil voldoen aan de eisen van een rechtsstaat. Zoals beschreven in dit document moet de overheid rekening houden met zoveel factoren, die jaarlijks veranderen. Dan ontkom je bijna niet aan een jaarlijks bezoek van de taxateur aan elke woning. Hoe zie je anders wat veranderd is in het huis zelf? Dan pas hoor je of de factor burenlawaai moet worden meegenomen. Hoe oud is de C.V. ketel, hoe zijn de kozijnen voor en achter? Dit zijn zaken die voor een potentiële koper van belang kunnen zijn. Een bezoek is voor een koper noodzakelijk. Ook voor de taxateur van de gemeente is een bezoek noodzakelijk. De taxateur van de gemeente zal in principe elk jaar elke woning in de gemeente moeten bezoeken. Factoren als de C.V. ketel kunnen natuurlijk door de belastingbetaler op de jaarlijkse vragenlijst van de gemeente worden ingevuld.

Voordeel:

- 1 – De band met de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ wordt gehandhaafd.
- 2 – Het wordt een stuk helderder voor de burger.
- 3 – Het voldoet eindelijk weer aan de eisen van een rechtsstaat.

Nadeel:

- 1 – De kosten zijn heel erg hoog
- 2 – Zoveel werk voor de gemeente, hebben andere taken geen hogere prioriteit?
- 3 – Alle wiskunde blijft nodig, met gevaar op alle eerder genoemde moeilijkheden.
- 4 – Het wordt een enorme klus om alle huidige fouten eruit te halen, zie dit document.
Dit zal jaren duren.

6.2.2 Keuze van OrtaX.

Systeem 1, zie bijlage 8.1.1 zou als uitgangspunt gebruikt kunnen worden voor het bepalen van de WOZ waarde, maar dit systeem moet dan nog wel verder uitgebouwd worden met al die nog ontbrekende factoren. OrtaX is een waarderingsapplicatie van Ortec Finance en is gebaseerd op een degelijk, maar ingewikkeld statistisch model.

Voordeel:

- 1 – Het is een degelijk, maar ingewikkeld statistisch model..

Nadeel:

- 1 – Uitleg aan de burger, zie 3.2.3. (systeem 1)

6.3 “Simpel”, bepaal de WOZ belasting alleen via het aantal m2 en m3

Net zoals de overheid de belasting op vermogen bepaalt op 30% van een fictief rendement van 4%, kan de overheid de WOZ belasting gaan bepalen op grond van het aantal m2 en het aantal m3.

Stel bijvoorbeeld, dat de overheid de volgende tarieven voor de WOZ heeft vastgesteld:

- Voor grond bedraagt de belasting 0,80 € per m2.
- Voor inhoud bedraagt de belasting 0,90 € per m3.

Concreet voorbeeld: Een huis van 500 m3 op een oppervlak van 400 m2.

WOZ belasting voor de grond = $0,80 \cdot 400 \text{ €} = 320 \text{ €}$

WOZ belasting voor de inhoud = $0,90 \cdot 500 \text{ €} = 450 \text{ €}$

Totale WOZ belasting voor dit huis = 770 €

Voordeel:

- 1 – Er is geen wiskunde nodig, alle moeilijkheden verdwijnen als sneeuw voor de zon.
- 2 – De uitvoering is erg goedkoop, heel belangrijk in deze tijd.
- 3 – Er zijn geen subjectieve factoren zoals staat onderhoud
- 4 – Er is geen discriminatie meer tussen burgers van een gemeente, zelfs niet tussen burgers van verschillende gemeentes. Dit laatste is voor sommige burgers heel belangrijk, vele burgers begrijpen niet waarom tarieven van gemeentes zo kunnen verschillen.
- 5 – Volslagen helder voor de burger, weinig uitleg nodig.

Nadeel:

- 1 – De band met de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ wordt losgelaten.
- 2 – Gaan bepaalde groepen huiseigenaren er teveel op achteruit tov het huidige systeem?
- 3 – Vele WOZ ambtenaren zullen hun baan verliezen.

6.4 “Staffels”, zie bijlage 8.1.2

Ook systeem 2, zie bijlage 8.1.2 zou als uitgangspunt gebruikt kunnen worden voor het bepalen van de WOZ belasting. Dit moet dan wel goed ingericht worden. Ik geef niet de volledige lijst met aandachtspunten, maar ik schets alleen een paar belangrijke:

- 1 – De band met de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ wordt enigszins losgelaten.
- 2 – Maak bepaling indexcijfers transparant. Toon de berekening, die correct moet zijn.
- 3 – Gebruik ook vaste staffels voor inhoud.
- 4 – Ook de correctie op de prijs per m³ van de woning, waarvoor de WOZ belasting berekend moet worden moet transparant zijn. Uitgaande van de invoer factoren van zijn woning en van alle vergelijkbare woningen moet de burger zelf zijn correctie kunnen uitrekenen.

5 – Gebruik van de wiskunde is niet zo uitgebreid als bij “Exact”.

Het is duidelijk, dat ook hier heel goed naar gekeken zal moeten worden. Je kunt zeker niet zomaar systeem 2, bijlage 8.1.2 overnemen. Zo is bijvoorbeeld het aantal vergelijkbare woningen van 3 natuurlijk veel te klein, denk eerder aan een veelvoud hiervan. Gebruik de statistiek om dit aantal te bepalen. Ook over indexcijfers, bepaling van de staffels enz. zal eerst goed nagedacht moeten worden. Het is heel gemakkelijk om hiermee de mist in te gaan.

Voordeel:

- 1 – De band met de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ wordt (enigszins) losgelaten.
- 2 – Gebruik van de wiskunde is wat beperkter.
- 3 – De uitvoering is betaalbaar.

Nadeel:

- 1 – De band met de WOZ waarde in de huidige Wet WOZ wordt (enigszins) losgelaten.
- 2 – Wiskunde blijft nodig.
- 3 – Er blijven subjectieve factoren zoals staat onderhoud.
- 4 – Dit scenario is heel gevoelig voor fouten.

6.5 “Methode Renkum”

Voor details zie bijlage 8.3

*De wet is voor de mens, de mens is niet voor de wet.
Gebruik de hulp van deskundigen bij dit wetsontwerp.*

7. Kritiek op het huidige voorstel modernisering Wet WOZ

In dit rapport is gesproken over de onvrede met de wijze, waarop de WOZ waarde wordt bepaald, de informatie daarover, het gebrek aan wiskundige kennis bij de overheid, over de fouten in het functioneren van de toezichthouder.

De modernisering Wet WOZ richt zich slechts op een deel van de informatieverschaffing. Zonder aanpak van de belangrijke problemen blijft het WOZ probleem gewoon bestaan.

7.1 Het wetsvoorstel

De hervorming richt zich vooral op de openbaarheid van de WOZ waarde en de informele wijze van bezwaarafhandeling.

7.1.1 Openbaarheid van de WOZ waarde

Openbaarheid van de WOZ waarde is een goede zaak. Maar ik ben bezorgd over de kosten. Uitgaande van de tarieven van het kadaster zullen de kosten om alle relevante WOZ waarden op te vragen heel hoog zijn. Het gaat om informatie met betrekking tot een belasting die de overheid oplegt. Dergelijke informatie behoort gewoon op Internet te staan. Informatie over een belasting moet door de overheid gratis verstrekt worden. Verder is het van belang om niet alleen de WOZ waarde van een woning op te kunnen vragen, maar ook onderdelen daarvan. Een voorbeeld van de noodzaak hiertoe is opgenomen in bijlage 8.1.3. Om te komen tot een uitspraak over de WOZ waarde gebruikte de rechter zulke onderdelen.

7.1.2 Informele wijze van bezwaarafhandeling

Informeel opnemen in de wet is een contradictio in terminis. Hier wordt, ondanks de duidelijk goede bedoeling van de overheid, een extra bureaucratische schil om het systeem heen gecreëerd. Ik ben bang voor extra werk voor gemeenten en burgers en mogelijk weer nieuwe rechtszaken.

7.2 De bepaling van de WOZ waarden is onjuist

Hierover is in dit rapport uitgebreid geschreven. Het misverstand bij het wetsvoorstel modernisering Wet WOZ is het uitgangspunt dat de bepaling van WOZ waarden juist zou zijn.

Dit is niet het geval, en daarom neemt het wetsvoorstel de oorzaak niet weg.

7.3 Een juiste wiskundige behandeling ontbreekt

Werken met waarderingsmodellen vergt kennis van de wiskunde. De huidige WOZ waarde is een stochastische grootheid. De wetgever moet weten wat daarvan de consequenties zijn bij de invulling van de wet. Dat besef ontbreekt nu. Goede juridische kennis alleen is niet genoeg.

Bij het toekennen van een toezichtsrol aan de Waarderingskamer is ook wiskundige kennis van zaken verondersteld. In dit rapport is met feiten aangetoond, dat die aanname onjuist was. Een belangrijk probleem is dat de Waarderingskamer zich niet bewust is, dat zij zulke fouten maakt, zie 3.1.2. Daarom moet de wetgever ingrijpen om deze lacune op te vullen. Een goede optie is het voorschrijven van het consulteren van experts zoals TNO of de dienst van het IJkwezen. De waarderingskamer zou juist de waarderingsmodellen tegen het licht moeten houden, en nagaan dat er statistisch correct wordt gewerkt.

Zonder technisch aanpakken van het probleem zal deze wijziging weer een tijdelijke wijziging zijn en zullen de problemen van een onjuiste WOZ weer opdoemen. Weer nieuwe (ad hoc) wetswijzigingen zullen dan nodig zijn.

8. Bijlagen

8.1 Voorbeeld huidig systeem

Voor alle duidelijkheid: **De overheid gebruikt meerdere systemen voor dezelfde woning.** Deze voorbeelden zijn uit de praktijk van verschillende woningen. Personen en adressen zijn weggelaten.

8.1.1 Voorbeeld systeem 1.

Het voert te ver om hier een gedetailleerde uitleg te geven. Dit is alleen om een globaal idee van dit systeem te geven, daarom zijn verdere details weggelaten.

Algemene gegevens

Item	Object
Prijspeildatum	1-1-2011
Situatiedatum	1-1-2012

Percentage gereed 100%

Eenheden

Deeltype	Object
Woningdeel	335
Grond	196

Taxatiewaarde per eenheid

Deeltype	Object
Woningdeel	458
Grond	206

Totalen

Deeltype	Object
Woningdeel	153.430
Grond	40.376
Berging	5.000

Totaal 198.806

Totaal (afgerond) 198.000

Grondprijs en de prijs per m³ zijn door het systeem berekend, de exacte formule is onbekend. (Oppervlakte = 196, inhoud = 335)

De correctiefactoren van de grondprijs zijn: segment, oppervlakte, buurt en individuele overrule, de standaardwaarden hiervan zijn 1,000.

De correctiefactoren van de inhoudsprijs zijn: segment, inhoud, buurt, soort-object-code, bouwjaar, ligging, kwaliteit, onderhoud en individuele overrule, de standaardwaarden hiervan zijn 1,000.

8.1.2 Voorbeeld systeem 2.

Dit is de kern van de berekening, details zijn weggelaten.

Voor de grond is een grondstaffel gebruikt, deze staffel is hetzelfde voor de hele wijk.

Eerst worden 3 vergelijkbare woningen geselecteerd. Niet vermeld is, hoe men juist tot deze selectie is gekomen.

(1)	Vergelijkbare woning 1			Vergelijkbare woning 2			Vergelijkbare woning 3					
Bouwjaar	1977			1990			1965					
Perceel												
Oppervlakte	600	281		503			600	210				
Prijs	350	175		350			350	175				
Waarde	210000	49175		259175	176050		176050	210000	36750	246750		
Bijgebouwen	garage	dakkapel	tuinhuis	garage	berging		garage	dakkapel				
Inhoud / Opp	56	1	1	180	25		55	1				
Prijs	200	1500	1000	175	225		200	1500				
Waarde	11200	1500	1000	13700	31500	5625	37125	11000	1500	12500		
Hoofdgebouw	woning			woning			woning			aanbouw		
Inhoud	575			717			611			54		
Prijs	517			518			466			466		
Waarde	297275			297275			371406			284726	25164	309890
Waarde (2)	570150			584581			569140					
Waarde (3)	570000			584000			569000					
Verkoopcijfer	550000			585000			565000					
Datum (4)	2-12-2009			21-11-2008			4-2-2008					
Geïndexeerd (5)	570058			584040			569532					
Opmerking										Na aankoop gerenoveerd		

Verklaring: (1)=Waardepeildatum, (2)=1-1-2009, (3)=afgerond, (4)=overdracht, (5)=verkoopcijfer

* Gemiddelde prijs per m3 van de vergelijkbare woningen bedraagt € 500,33

* Gemiddelde inhoud van de vergelijkbare woningen is 652,33 m3

Uitgaande van een prijs per m2 wordt eerst van elke woning de prijs per m3 uitgerekend, respectievelijk 517, 518 en 466. Daarna wordt de gemiddelde prijs per m3 uitgerekend, 500,33.

Deze prijs wordt aangepast voor de woning, waarvan de WOZ waarde berekend moet worden, vanwege grotere inhoud, minder goede ligging enz. De correctie op de prijs per m3 is 24,19%. Dit levert een prijs per m3 van 379 op voor de woning, waarvan de WOZ waarde berekend moet worden.

Met de prijs per m³, 379 wordt nu de WOZ waarde berekend.

(1)	Woning, waarvan de WOZ waarde berekend moet worden		
Bouwjaar	1978		
Perceel			
Oppervlakte	600	177	
Prijs	350	175	
Waarde	210000	30975	240975

Bijgebouwen	garage	dakkapel	
Inhoud / Opp	195	2	
Prijs	175	1500	
Waarde	34125	3000	37125

Hoofdgebouw	woning	serre	
Inhoud	749	78	
Prijs	379	189,5	
Waarde	283871	14781	298652

Waarde (2)	576752
Waarde (3)	576000

Verklaring: (1)=Waardepeildatum, (2)=1-1-2009, (3)=afgerond

8.1.3 Voorbeeld systeem 3.

uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector bestuursrecht, enkelvoudige belastingkamer

Zaaknummer: AWB 09/4640

Uitspraakdatum: 20 mei 2011

Uitspraak in het geding tussen

Burger P, wonende te Q, eiser,

en

de heffingsambtenaar van de gemeente R, verweerder.

1. Ontstaan en loop van het geding

1.1. Verweerder heeft bij beschikking krachtens artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met dagtekening 28 februari 2009 de waarde van de onroerende zaak Mstraat 3 te Q, gemeente R (hierna: de woning) voor het kalenderjaar 2009 vastgesteld op € 576.000. In hetzelfde geschrift is ook de aanslag onroerendezaakbelasting 2009 bekendgemaakt.

1.2. Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 19 augustus 2009 de bij beschikking vastgestelde waarde en de aanslag gehandhaafd.

1.3. Eiser heeft daartegen beroep ingesteld. Verweerder heeft op de zaak betrekking hebbende stukken overlegd en een verweerschrift ingediend.

1.4. Partijen hebben vóór de zitting nadere stukken ingediend. Deze stukken zijn telkens in afschrift verstrekt aan de wederpartij.

1.5. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 maart 2010. Eiser is daar in persoon verschenen. Namens verweerder zijn verschenen Y en Z.

1.6. De rechtbank heeft het onderzoek ter zitting geschorst ten einde partijen in staat te stellen nader overleg te voeren en indien nodig de rechtbank van nadere informatie te voorzien.

1.7. De zitting is voortgezet op 11 februari 2011. Eiser is daar in persoon verschenen. Namens verweerder zijn verschenen Y en Z.

2. Tussen partijen vaststaande feiten

Eiser is eigenaar en bewoner van de woning. De woning is een geschakelde semi-bungalow met garage. De inhoud van de woning is ongeveer 880 m³ en de oppervlakte van het perceel is 697 m², waarvan 150 m² water. Onder de woning bevindt zich een kelder met een inhoud van ongeveer 530 m³.

3. Geschil

3.1. In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2008.

3.2. Eiser bepleit een waarde van € 324.800. Verweerder concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep.

4. Beoordeling van het geschil

4.1. Ingevolge artikel 17, tweede lid, Wet WOZ, wordt de waarde van een onroerende zaak 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. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer.

Dat is de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor die onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald. Op verweerder rust de last aannemelijk te maken dat hij de waarde niet te hoog heeft vastgesteld.

4.2. Verweerder heeft onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatierapport, opgemaakt op 4 november 2009 door X, taxateur. In dit taxatierapport is de waarde van de woning getaxeerd op € 576.000. Naast gegevens van de woning bevat dit taxatierapport gegevens van een aantal vergelijkingsobjecten.

4.3. De in het taxatierapport genoemde vergelijkingsobjecten Kstraat 5 en Llaan 95 zijn wat type en uitstraling betreft onvoldoende vergelijkbaar met de woning. Het betreft, anders dan de woning van eiser, twee-onder-één-kapwoningen die zowel wat betreft de inhoud als het perceeloppervlak een kwart tot de helft kleiner zijn. De verkoopprijzen van de vergelijkingsobjecten kunnen dan ook in beginsel niet dienen ter onderbouwing van de waarde van de woning, tenzij duidelijk inzicht wordt geboden in de wijze waarop met die grote verschillen rekening is gehouden, hetgeen niet is geschied in het taxatierapport.

4.4. Verweerder heeft met het resterende vergelijkingsobject Mstraat 1 niet aannemelijk gemaakt dat hij de waarde van de woning niet te hoog heeft vastgesteld. De rechtbank merkt hierbij het volgende op.

4.5. Niet in geschil is dat de staat van onderhoud van de woning slecht, onder het gemiddelde is en die van Mstraat 1 goed, boven het gemiddelde. Wanneer de m³-prijzen welke verweerder heeft gebruikt voor de waardebepaling van Mstraat 1 worden toegepast op de woning, dan zou aan de woning de volgende waarde worden toegekend:

woning	880 m3 * € 384	€ 337.920
kelder	530 m3 * € 91	€ 48.100
garage	39 m3 * € 658	€ 25.662
kavel	547 m2 * € 400	<u>€ 218.800</u> +
		€ 630.482
door verweerder aan woning toegekende waarde zodat het bedrag waarvoor door verweerder in verband met achterstallig onderhoud rekening is gehouden:		<u>€ 576.000</u> -/ -
		€ 54.482

4.6. Niet in geschil is dat in de onderhavige zaak de aftrek wegens achterstallig onderhoud dient te worden vastgesteld op € 136.000. Verweerder heeft verklaard dat in verband met de slechte staat van de woning hij reeds € 136.000 van de waarde van de woning heeft afgetrokken. Blijkens bovengenoemde berekening klopt deze stelling van verweerder niet maar heeft verweerder slechts voor € 54.482 rekening gehouden met de staat van onderhoud van de woning.

Op basis van de overgelegde gegevens stelt de rechtbank de waarde van de woning, gecorrigeerd voor de het onderhoud, als volgt vast:

door verweerder aan woning toegekende waarde	€ 576.000
af achterstallig onderhoud	€ 136.000
waarmee reeds is rekening gehouden voor	<u>€ 54.482</u> -/ -
	€ 81.518 -/ -
nieuw vast te stellen waarde	€ 494.482
afgerond	€ 494.000

4.7. Eiser stelt dat een waardedrukkend effect uitgaat van overlast veroorzaakt door het verkeer. De rechtbank is van oordeel dat deze omstandigheid ook tot uitdrukking komt bij Mstraat 1 en acht niet aannemelijk dat deze omstandigheid bij de woning een groter waardedrukkend effect heeft dan Mstraat 1. Het mogelijk waardedrukkende effect van deze overlast is verdisconteerd in de verkoopprijs van het vergelijkingsobject. Eiser heeft een grotere waardedruk niet aannemelijk gemaakt. De rechtbank acht aannemelijk de verklaring van verweerder dat de koper van Mstraat 1 uit de buurt afkomstig was en dus wist van eventuele verkeeroverlast.

4.8. Voor zover eiser stelt dat de staat van onderhoud van Mstraat 1 minder goed is dan verweerder veronderstelt, en verweerder beide woningen niet heeft bezocht en daarom geen oordeel kon uitspreken over de onderhoudsstaat van beide woningen, overweegt de rechtbank het volgende. De stelling van eiser dat het mindere onderhoud van Mstraat 1 niet in de verkoopprijs is verdisconteerd, acht de rechtbank niet aannemelijk en kan overigens niet tot een verdere verlaging van de getaxeerde woning van eiser leiden nu niet in geschil is dat het verschil in onderhoud moet worden gewaardeerd op € 136.000.

4.9. Voor zover eiser betoogt dat een hoger bedrag dan € 136.000 voor achterstallig onderhoud in aftrek op de waarde van de woning dient te komen, draagt eiser daarvan de bewijslast. Eiser heeft dat echter niet aannemelijk gemaakt, zodat de rechtbank geen aanleiding ziet een extra aftrek in verband met de staat van onderhoud op de waarde toe te passen.

4.10. Gelet op het vorenoverwogene dient het beroep gegrond te worden verklaard.

5. Proceskosten

De rechtbank vindt aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiser in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. Deze kosten, te weten twee maal reiskosten, zijn op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht bepaald op € 12,20.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraak op bezwaar;
- vermindert de vastgestelde waarde tot € 494.000 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- vermindert de aanslag onroerendezaakbelasting tot een berekend naar een waarde van € 494.000 en bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eiser ten bedrage van € 12,20;
- gelast dat verweerder het door eiser betaalde griffierecht van € 41 vergoedt.

Afschrift verzonden aan partijen op: 20-05-2011

Deze uitspraak is gedaan door mr. A, rechter, in tegenwoordigheid van mr. B, griffier.
De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 20 mei 2011.

De rechtbank heeft geen bezwaar tegen afgifte door de griffier van een afschrift van de uitspraak in geanonimiseerde vorm.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam (belastingkamer), Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

- 1 - bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd;
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. een dagtekening;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
 - d. de gronden van het hoger beroep.

8.2 Voorbeeld van factoren, waarmee nu rekening moet worden gehouden

Dit voorbeeld is van de site van VEH.

- Appartement
- Asbest: verwijderen kost geld
- Asbest: waardedrukkende aanwezigheid
- Asbest: waarde verminderen met verwijderkosten
- Asbest: waardevermindering niet gelijk aan verwijderkosten
- Bestemmingsplan
- Betonrot
- Bezwaardrempel
- Factoren aan de woning zelf: bodemverontreiniging
- Factoren aan de woning zelf: bodemverontreiniging bekend bij en na waardebeoordeling
- Factoren aan de woning zelf: grondwaterverontreiniging
- Factoren aan de woning zelf: niet saneren, wel waardedrukkende werking
- Factoren aan de woning zelf: wateroverlast
- Gedogen permanente bewoning recreatiewoning
- Meerderheidsregel
- Niet ontvangen aanslag
- Niet zomaar uitgaan van aanneemsom
- Objectafbakening
- Omgevingsfactoren: bewoningswijze naastgelegen pand
- Omgevingsfactoren: geluidsoverlast
- Omgevingsfactoren: hoogspanningsmasten
- Omgevingsfactoren: lawaaiige burens of huisdieren
- Omgevingsfactoren: nieuwbouwwijk
- Omgevingsfactoren: ongunstige ligging

- Omgevingsfactoren: overlast geparkeerde auto's
- Omgevingsfactoren: uitzicht op begraafplaats
- Omgevingsfactoren: UMTS-mast
- Omgevingsfactoren: windmolens
- Onjuiste referentiepanelen
- Onzekerheid uitvoering bouwplannen
- Overige omstandigheden van de woning zelf
- Saneringskosten: negatief imago
- Saneringskosten: olietank
- Saneringskosten: overlast en rompslomp
- Saneringskosten: waarde-invloed van bodemverontreiniging
- Seniorenwoning
- Serviceflats en serviceappartementen
- Serviceflat niet vergelijkbaar met gewoon appartement
- Servicekosten voor bouw en inrichting
- Splitsingsverbod
- Taxateur binnenlaten
- Taxatie na beroepschrift
- Taxatierapport voor financiering goedgekeurd
- Taxatierapport zonder vergelijkingsobjecten
- Waarde in strijd met gelijkheidsbeginsel
- Waarde van de woning
- Wet voorkeursrecht gemeenten

8.3 Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen. Auteur drs. H.E. Sweers, WOZ-geduceerden, Renkum, 19-12-2003

WOZ: Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen

Auteur: drs. H.E. Sweers (1)

1. Probleemstelling

Eens in de vier jaar wordt de waarde van alle woningen in Nederland opnieuw getaxeerd in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Deze taxatie is vervolgens de basis voor verschillende belastingen en heffingen, zoals de gemeentelijke Onroerend Zaak Belasting (OZB), de waterschapsheffing voor de categorie gebouwd en het huurwaardeforfait bij de inkomstenbelasting.

WOZ-beschikkingen roepen telkens weer veel irritatie op bij burgers. Uit de succespercentages van de bezwaren en beroepen blijkt dat die irritatie vaak terecht is. Bij de taxatieronde van 1999 is tegen circa 8% van alle beschikkingen bezwaar aangetekend en ongeveer de helft daarvan is geheel of gedeeltelijk toegekend. In sommige gemeenten is het aantal bezwaren opgelopen tot 20% of meer. Ook het aantal beroepszaken is groot, en ook daarbij heeft de burger vaak succes. Uit gegevens van het gerechtshof in Arnhem blijkt dat het beroep in 19% van de gevallen gegrond is verklaard, en dat maar liefst bijna 50% van de beroepen wordt ingetrokken (blijkens bij ons bekende gegevens van leden van de Vereniging van WOZ-Gedupeerden gebeurt dat meestal na een schikkingsvoorstel van de gemeente). Ook bij de beroepszaken scoort de burger waarschijnlijk in meer dan de helft van de gevallen. Alle reden dus voor burgers om geïrriteerd te reageren: als de overheid haar werk beter had gedaan dan hadden zij zich de moeite en de kosten van een beroep kunnen besparen.

De vraag kan worden gesteld wat de werkelijke oorzaak is van de irritatie rond woningtaxaties: de zichtbaarheid van de OZB-belasting of de sluier van geheimzinnigheid rond het WOZ-taxatieproces en de voor de burger vaak onbegrijpelijke uitkomsten daarvan. Ons inziens is dat laatste de belangrijkste faktor. Het huidige taxatieproces voor woningen, beschreven in de Waarderingsinstructie, is onnodig gecompliceerd en maakt het welhaast onmogelijk voor de burger om te begrijpen hoe de waarde van zijn woning wordt bepaald. Niet de OZB-aanslag maar het taxatieproces zelf is de belangrijkste oorzaak van irritatie bij burgers over de belasting op woningen.

De ondoorzichtigheid van het huidige taxatieproces ligt deels besloten in het ontstaansproces van de methodiek: De Waarderingskamer heeft geprobeerd om de kleinschalige taxatiemethodiek van makelaars (gericht op de waardebeoordeling van losse objecten) op te schalen tot een methodiek bruikbaar voor het gehele woningbestand. De toelaatbare kosten heeft zij echter drastisch beperkt tot een fractie van de kosten die gemaakt zouden moeten worden om alle objecten individueel te bezoeken en te taxeren (een makelaar vraagt al gauw 500 euro of meer per object, gemeenten mogen slechts enkele tientallen euro's per object uitgeven).

In dit artikel wordt een andere aanpak van het taxatieproces voorgesteld. Na een korte discussie over het begrip waarde in het economische verkeer worden uitgangspunten genoemd waaraan een goed taxatiesysteem zou moeten voldoen. Vervolgens wordt een aanzet gegeven voor een betere werkwijze, gebruik makend van de inzichten die statistici kunnen aanreiken voor het behandelen van grote aantallen gegevens. Tot slot wordt ingegaan op de voor- en nadelen van de voorgestelde aanpak.

2. Invloed van toeval op de waarde in het economische verkeer

De waarde van een woning in het economische verkeer is gedefiniëerd als "het bedrag dat de **hoogste bieder** zou willen betalen bij een verkoop welke op de voor de onroerende zaak **meest geschikte wijze** plaatsvindt en die **op de beste wijze** is voorbereid".

De vraag kan worden gesteld of dit wel een goede definitie is. Laat ik eerst een voorbeeld geven: Wat is de economische waarde van de in Nederland geproduceerde Elstar-appels? Is dat de verkoopprijs van Elstars bij de luxe groenteboer of van dezelfde kwaliteit Elstars die op de markt tegen een veel lagere prijs van de hand gaan? Welke invloed heeft het aanbod van restpartijen bij het scheiden van de markt op de waarde van Elstars? De verkoopprijs van een gegeven Elstar wordt kennelijk mede door toeval bepaald: wordt hij toevallig op de markt verkocht of toevallig bij een luxe groenteboer. Toepassing van de bovengenoemde definitie van de waarde in het economische verkeer van woningen (verkoop van alle Elstars aan de hoogste bieder) zou duidelijk leiden tot een grove overschatting van de gesommeerde marktwaarde van alle verkochte appelen.

Het moge duidelijk zijn dat woningen niet vergelijkbaar zijn met Elstars. Maar is het verschil wel zo groot? Zijn er niet ook woningen die toevallig relatief goedkoop of duur worden verkocht? Misschien had de verkoper zo veel belang bij snelle verkoop dat hij niet kon of wilde wachten op de "hoogste bieder", of had de koper zo veel belang bij een gegeven woning (bijvoorbeeld omdat hij er al jarenlang "verliefd" naar had gekeken) dat hij te hoog biedt om zeker te zijn dat een ander er niet mee wegloupt. Ook de verkoopprijs van woningen is onderhevig aan toeval. Uiteindelijk bepaalt de totale opbrengst van alle in een gegeven periode verkochte woningen de waarde die de markt daaraan heeft toegekend, en dat zou wel eens kunnen afwijken van het somtotaal bepaald volgens de bovenstaande definitie.

Dat dit geen theoretische vraag is blijkt wel uit het resultaat van taxaties in de gemeente Renkum: De subjectieve eliminatie van "te goedkoop verkochte panden" heeft geleid tot een overschatting van de waarde die de markt heeft toegekend aan het totaal aantal verkochte panden (2). Dat blijkt in Renkum het geval te zijn voor vrijwel alle woningtypen: de gemiddelde verkoopprijs van alle geselecteerde referentie-woningen is ruim 10% hoger dan de gemiddelde verkoopprijs van alle overige in dezelfde periode verkochte woningen! Dat verschil is om verklaarbare redenen het grootst (18%) bij appartementen, maar is ook groot bij twee-onder-een-kap woningen (11%) en bij vrijstaande woningen (13%). De verklaring die bij appartementen wel een rol kan spelen (servicekosten) kan het verschil in elk geval niet verklaren bij twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen.

Hiermee raken we aan een fundamenteel probleem van de huidige WOZ-taxaties. Hoe bepaal je of een woning te goedkoop of te duur is verkocht? Soms is aannemelijk dat de verkoopprijs te laag was, bijvoorbeeld bij executaire verkoop (althoewel ook daar soms gekke dingen gebeuren). Soms kan er een vermoeden zijn, bijvoorbeeld bij ondershandse verkoop aan een familielid of een goede vriend. Maar hoe kan je verkopen aan familieleden met zekerheid herkennen? Familieleden kunnen ook een andere naam hebben. Hoe kan men de verkoop aan een vriend herkennen? Hoe kan men objectief vaststellen dat de verkoopprijs van een woning afwijkt van de waarde in het economische verkeer? Welke maatstaven kunnen hier objectief uitsluitsel over geven als we beseffen dat taxeren geen exacte wetenschap is?

Toch maken taxateurs elke vier jaar opnieuw de keuze welke verkochte woningen tegen de juiste prijs zijn verkocht en als referentie gebruikt kunnen worden. Toch worden burgers elke vier jaar opnieuw geconfronteerd met drie nieuwe verkochte woningen als referentiepand, en

wie garandeert ze dat daar geen woningen tussen zitten die toevallig tegen een relatief te hoge (of te lage) prijs zijn verkocht. Toch wordt de burger, als hij zijn bezwaar ondersteunt met een verwijzing naar een recent verkocht vergelijkbaar pand, regelmatig geconfronteerd met de bewering dat die verkoop niet relevant zou zijn omdat de door hem aangevoerde woning tegen een te lage prijs is verkocht.

Dit alles leidt tot een pleidooi om WOZ-taxaties te baseren op **alle** gerealiseerde verkopen, en om te werken met een geïndexeerde waardeontwikkeling om toevalstreffers bij de taxatie van individuele woningen zo veel mogelijk te vermijden. Des te kleiner het aantal referentiepanelen voor een te taxeren woning, des te groter de kans dat toeval een rol speelt.

3. Uitgangspunten voor een nieuwe methodiek voor WOZ-taxaties

We weten dat taxeren geen exacte wetenschap is. Zelfs de meest zorgvuldig uitgevoerde taxaties geven alleen maar een benadering van de werkelijke waarde (makelaars vinden het resultaat van verschillende taxaties al goed als die binnen een marge van 10% aan elkaar gelijk zijn; ambtshalve correcties hoeven pas te worden doorgevoerd bij verschillen groter dan 20%).

Eisen te stellen aan een nieuw taxatie-systeem:

- De werkwijze moet transparant zijn en de burger moet de resultaten kunnen begrijpen én controleren.
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde van periode tot periode moet voor de burger voorspelbaar zijn, dat wil zeggen aansluiten bij regelmatig in de pers verschijnende berichten over de prijsontwikkeling van woningen.
- Veranderingen van de WOZ-waarde, anders dan ten gevolge van de marktontwikkeling in een regio, moeten direct herleidbaar zijn tot duidelijke en voor iedereen waarneembare veranderingen in de kenmerken van de woning zelf in of de directe omgeving daarvan. Een toevalling te hoge of te lage verkoopprijs van een buurwoning mag geen rol spelen.
- Regio's moeten voldoende groot zijn om trendgegevens voor de verschillende woningtypen statistisch betrouwbaar te kunnen bepalen (minimaal 100.000 woningen per regio?) op basis van alle gerealiseerde verkopen. Daarbij is geen plaats voor een handmatige (en dus per definitie subjectieve) eliminatie van panden die niet tegen de economische waarde zouden zijn verkocht, hooguit mogen volgens een vaste formule de uitbijters buiten beschouwing worden gelaten.
- Gelijkwaardigheid van burger en overheid. In de huidige situatie is dat niet het geval: de overheid beschikt over alle gegevens van alle woningen terwijl de burger (vanwege privacy-overwegingen) slechts van een zeer klein aantal woningen gegevens kan opvragen. Als de burger zich wil verdedigen tegen een in zijn ogen foutieve taxatie dan ontkomt hij er vaak niet aan om hoge kosten te maken voor het verkrijgen van gegevens en/of het inschakelen van deskundigen.

Het eindresultaat van goede WOZ-taxaties moet zijn dat de burger niet alleen waardeverschillen tussen opeenvolgende taxaties maar ook verschillen tussen verschillende (al dan niet verkochte) woningen moet kunnen begrijpen en controleren.

4. Mogelijke werkwijze

Het onderstaande is slechts een aanzet op hoofdlijnen voor de discussie over een vereenvoudigde taxatie-methodiek. De werkwijze zou kunnen bestaan uit de volgende elementen:

- Baseer de taxatie op objectief controleerbare gegevens, zoals
 - inhoud (of nuttig vloeroppervlak) van de woning,
 - perceelsgrootte (al dan niet met een staffel),
 - woningtype (vrijstaand, rijhuis, appartement, niet permanent bewoonbare recreatiewoning, enz.)
 - regio (van voldoende omvang voor een statistische verantwoorde bewerking van gegevens).
- Voeg daar eventueel redelijk objectiveerbare en langzaam veranderende correctiefactoren aan toe, bijvoorbeeld om onderscheid te maken naar ligging en luxeklasse:
 - liggingfactor (kwaliteit van de directe omgeving van de woning)
 - object-factor (kwaliteit van de woning).Dit zijn in principe redelijk vaste gegevens van de woning die alleen veranderen bij wezenlijke veranderingen aan de woning zelf of in de directe omgeving ervan (bijvoorbeeld renovatie van een woning, aanleg van een nieuwe drukke weg in de naaste omgeving, lange-termijn veranderingen in de kwaliteiten van een wijk of buurt of een wijziging van het bestemmingsplan).
- Bereken een waarde-index per object op basis van de inhoud, perceelsgrootte en de correctiefactoren (de waarde-index is dus in principe een vast gegeven van de woning dat alleen bij ingrijpende veranderingen van de woning of de naaste omgeving ervan kan veranderen).
- Bepaal de prijsontwikkeling per woningtype per regio uit de bij het kadaster geregistreerde verkoopgegevens. Gebruik daarbij grote regio's (minimaal 100.000 woningen) om de invloed van toevalstreffers te verminderen (provincies of groepen van gemeenten met een samenhangende vastgoedmarkt).
- Bereken de WOZ-waarde van woningen jaarlijks door de waarde-index van de woning te vermenigvuldigen met een index voor de prijsontwikkeling.

5. Voor- en nadelen

De voordelen van een dergelijke aanpak zijn duidelijk:

- De stijging van de waarde van individuele woningen loopt parallel met regionale prijsindices die ook nu al regelmatig worden gepubliceerd -- tenzij de woning zelf of de omgeving ervan ingrijpend is gewijzigd -- en kan dus niet onverwachts komen.
- Jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde kost veel minder werk.
- Waardeverschillen tussen woningen zijn begrijpelijk en controleerbaar voor de burger ("transparant proces").
- De burger wordt niet meer bij elke taxatie geconfronteerd met drie nieuw gekozen referentiewoningen (die altijd een bron van veel bezwaren zullen blijven, vooral in wijken met gevarieerde bebouwing).

Als nadeel kan worden genoemd dat de taxatiewaarde van individuele woningen zou kunnen afwijken van de economische waarde. Dat is een relatief nadeel: ook met de huidige methode wordt geen 100% nauwkeurigheid gehaald.

Het lijkt misschien een stap terug naar het vroeger gehanteerde systeem maar dat is het niet: de kwaliteit van de woning en de omgeving speelt nog steeds een rol en de technische hulpmiddelen om goede indices te berekenen zijn in de afgelopen decennia sterk verbeterd.

6. Conclusie

Het in de wet WOZ voorgeschreven taxatiesysteem moet voor zover mogelijk worden ontdaan van subjectieve elementen. De kwaliteit van alle woningen moet worden vastgelegd in een per woning te bepalen waarde-index gebaseerd op objectieve gegevens van de woning en kwaliteitsfactoren. Daarbij moet de eis worden gesteld dat de gebruikte gegevens robuust zijn, dat wil zeggen alleen veranderen bij wezenlijke en voor iedereen waarneembare veranderingen van de woning zelf of de naaste omgeving ervan. Veranderingen in de gemiddelde verkoopprijs van woningen worden bepaald per regio (van voldoende omvang voor een statistisch verantwoorde berekening) en per woningtype (appartementen, vrijstaande woningen, enzovoort). De WOZ-waarde van woningen wordt tenslotte jaarlijks bepaald op basis van de per woning bepaalde waarde-index en de per regio en per woningtype geïndiceerde ontwikkeling van de verkoopprijs.

De voordelen van controleerbaarheid en transparantie van het voorgestelde systeem zijn groot, en dat zijn toch eisen die je mag stellen aan een grondslag voor belastingheffing.

Voetnoten

- (1) De auteur is voorzitter van de Vereniging WOZ-Geduceerden
Kneppelhoutweg 12
6862 BP Oosterbeek
telefoon: 026 - 334 06 78
- (2) WOZ-Tombola, uitgegeven door de Vereniging WOZ-Geduceerden, 29 januari 2002.
De percentages zijn afgeleid uit gegevens in de "Rapportage Kwaliteitsanalyse Referentiestelsel Woningen" en de "Rapportage Kwaliteitsanalyse Taxaties Woningen" van de gemeente Renkum, beide gedateerd december 2000.

8.4 Voorbeelden van artikelen over de WOZ

8.4.1 Artikel uit het Algemeen Dagblad 29-01-2011, Dokken of bezwaar maken

Voorals huizen boven de 250.000 euro zijn de afgelopen twee jaar flink in prijs gedaald. Dat moet voor het eerst te zien zijn op de gehate WOZ-beschikking, die huizenbezitters in februari in de bus krijgen.

De Waarderingskamer, het instituut dat toezicht houdt op de uitvoering van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ), heeft gemeenten geadviseerd rekening te houden met de prijsdalingen op de woningmarkt. Gemeenten moeten volgens het instituut daarbij niet alleen kijken naar de vraagprijzen van verkopers, maar vooral naar de werkelijke verkoopprijzen, die vaak een stuk lager zijn.

Het verbaast geen makelaar als een koper kans ziet om 15 procent van een vraagprijs af te knabbelen. Gebaseerd op cijfers van het Kadaster zou de WOZ-waarde terug moeten naar het niveau van 2007. Bovendien moeten gemeenten volgens de Waarderingskamer ook goed nota nemen van de forse prijsdalingen in het duurdere segment. Als de verkoper niet inschikt, blijft hij gewoon met zijn huis zitten.

Het is echter de vraag of gemeenten zich veel aantrekken van dit advies, omdat ze het zelf in de portemonnee gaan voelen. De gemeentelijke ozb (onroerendezaakbelasting) is een percentage van de WOZ-waarde. Als de woningprijzen dalen, dalen de belastinginkomsten dus net zo hard mee. Natuurlijk kunnen gemeentebesturen het percentage verhogen, maar daar is wel toestemming van de gemeenteraad voor nodig. Dat ligt gevoelig, omdat de gemeenten de afgelopen vijf jaar al een enorme inhaalslag hebben gemaakt om de WOZ-waarde in de pas te laten lopen met de economische waarde van woningen en bedrijfspanden. Daarbij zijn ze soms doorgesloten en hebben de schijn gewekt vooral het eigen financieel belang te dienen.

De afgelopen drie jaar werd gemiddeld 40 procent van de huiseigenaren die bezwaar maakten in het gelijk gesteld. Dat geeft het oppervlakkige karakter van de beschikking al aan. Gemeenten baseren hun waarderings op gegevens van het Kadaster, onderverdeeld in type woning, omvang, buurt en ligging. De woningen worden niet bezocht.

De afgelopen jaren haalde gemiddeld 3 procent van de huiseigenaren verhaal bij de gemeente over de waardebepaling van hun huis. Dat lijkt weinig, maar in absolute aantallen gaat het om ongeveer 200.000 bezwaarschriften, die de gemeenten voor het eind van het jaar moeten afhandelen.

Het meest kansrijke bezwaar is gebaseerd op schending van het gelijkheidsbeginsel. Het komt erop neer dat in een buurt twee ongeveer dezelfde huizen een vergelijkbare waardebepaling zouden moeten krijgen. Het is belangrijk dat de klager drie vergelijkingsobjecten kan aanvoeren, om aan te tonen dat de waarde van zijn woning te hoog is ingeschat.

Dit jaar is het nog belangrijker om bij het Kadaster na te gaan voor welke bedragen vergelijkbare huizen zijn verkocht. Vooral in duurdere wijken is het voorgekomen dat er huizen tot 30 procent onder de vraagprijs werden verkocht. Niet alleen de nieuwe eigenaren hebben dan een troef in handen om de WOZ-waarde aan te vechten, ook buurtbewoners met hoge beschikkingen zouden dat kunnen doen.

Maar ook de staat van onderhoud of toenemende overlast van verkeer, of een slecht functionerend rioelstelsel, zijn argumenten om kansrijk tegen een WOZ-beschikking in beroep te gaan. Zelfs overlast van blaffende buurhonden of de nieuwe uitbouw van de burens kunnen aanleiding zijn voor een lagere beschikking. Mensen die planschade hebben ontvangen vanwege een bouwproject in de buurt kunnen ook met gereede kans op succes de WOZ-waarde van hun huis aanvechten. Gemeenten kunnen planschade uitbetalen als een huis, bijvoorbeeld door de bouw van een nieuwe wijk, in waarde daalt.

Door alle onvrede over de gemeentelijke taxaties is een aantal bedrijfjes ontstaan dat particulieren en bedrijven helpt met hun bezwaar. De grootste drie zijn WOZ-specialisten, WOZ-Consultants en Previcus. Over het algemeen werken ze volgens het principe dat klanten niets hoeven te betalen als er geen resultaat wordt geboekt. In 50 procent van de gevallen wonnen ze vorig jaar hun zaken, terwijl een aantal beroepsprocedures nog loopt. Directeur Ferdinand de Regt (WOZ-specialisten) verwacht dat zeker tienduizend mensen bij hem aankloppen om bezwaar tegen de WOZ-beschikking te maken. „We hebben nu al tien keer zoveel telefoontjes gehad als in 2010.

Een reden voor veel mensen om een hoge WOZ-waarde schouderophalend te accepteren, is dat een verlaging van 20.000 euro niet veel meer dan 150 euro aan belastinggeld scheelt. De waarde van de eigen woning gaat echter een steeds grotere rol spelen in het belastingstelsel. De waarde werkt al door in vier belastingen: de gemeentelijke ozb, het eigenwoningforfait voor de inkomstenbelasting, de waterschapsbelasting en de vermogensrendementsheffing bij een tweede huis. Bovendien bepaalt de WOZ de woningwaarde bij een erfenis. Ook banken accepteren de WOZ-waarde veelal als bewijs dat de waarde van de woning voldoende onderpand is voor een (tweede) hypotheek.

Eigenaren van woningen boven een miljoen euro gaan de macht van de WOZ-waarde al merken aan de hoogte van hun eigenwoningforfait. Over het bedrag boven de 1 miljoen euro moeten ze 0,8 procent voor hun forfait betalen. Het percentage van goedkopere huizen ligt met 0,55 procent veel lager. Het eigenwoningforfait wordt afgetrokken van de aftrekbare hypotheekrente.

De afgelopen jaren maakten zo'n 200.000 huiseigenaren bezwaar, 40 procent van hen werd in het gelijk gesteld.

8.4.2 Artikel uit de Telegraaf datum 26-04-2012, WOZ is gatenkaas geworden.

WOZ is gatenkaas geworden

De Makelaar door *Hans Broeren*

Om het in hedendaags Nederlands te zeggen: 'Ik heb het helemaal gehad met de woz.' De woz berust op slechte taxaties die achter de feiten aanlopen en op die taxaties hebben rechters nu zoveel uitzonderingen gemaakt dat er geen lijn meer in te ontdekken valt. We hebben ook niet zo'n duur en omslachtig systeem nodig om belasting te heffen.

Volgens de wet waardering onroerende zaken (woz) stellen de gemeenten jaarlijks de waarde vast van alle onroerende zaken op hun grondgebied. Laat ik uitgaan van zeven miljoen woningen en een miljoen bedrijfs- en andere panden. Dat zijn dus circa acht miljoen taxaties die de gemeenten ieder jaar moeten uitvoeren. Dat is kostbaar en er gaat veel fout.

De woz-waarden vindt u vaker terug als grondslag voor de heffing van belastingen. Daarom is de kwaliteit van die waardevaststellingen heel belangrijk. De kwaliteit van de woz-beschikkingen zien we terug in de manier waarop gemeenten de bezwaarschriften tegen hun beschikkingen afwickelen, hiermee is het droevig gesteld. De Waarderingskamer ziet namens de minister van Financiën toe op de gang van zaken bij de gemeenten en hun woz-waarden en bezwaarprocedures. Deze Waarderingskamer doet ook onderzoek naar de kwaliteit van het werk dat gemeenten voor de woz verzetten. Onlangs nog, maar helaas bestond de onderzoekscommissie uit personen van de Waarderingskamer en van de Vereniging van Gemeenten. Dit lijkt op een slager die zijn eigen vlees keurt, daar leek de uitslag van dat onderzoek ook op.

Op de woz-waarden zijn inmiddels vele uitzonderingen gekomen, zoals in dit landje wel vaker gebeurt bij wettelijke regels. Maar, die uitzonderingen op de woz-waarden zijn wel terecht en zijn zwaar bevochten bij belastingrechters tot de Hoge Raad. Als er veel uitzonderingen op een wet zijn, deugt die wet dus niet. De woz gaat ervan uit dat uw woning of pand altijd op eigen grond staat, ook als die op die ellendige erfpacht met torenhoge canons staat. Klinkklare onzin, maar gemeenten voeren dat zo uit en geen pandeigenaar die deze erfpachtconstructie begrijpt. Rechters hebben waardedrukkende factoren voor de woz uitgesproken. Denk aan flinke bodemverontreiniging, grote geluidsoverlast van bijvoorbeeld Schiphol. Onlangs sprak het gerechtshof in Den Haag (23 november 2011, nummer BK-I1100095) dat de status rijksmonument van een pand de woz-waarde ervan met zeven procent drukt. Dus denk ik, we hebben circa 45.000 rijksmonumenten in ons land en die krijgen met een druk op de gemeentelijke computer een gewijzigde woz-beschikking 2012 van minus zeven procent. Maar nee, ik stelde dat voor aan de Waarderingskamer om alle gemeenten een oekaze van die strekking te sturen en dat werd geweigerd. Jammer!

Al dat gedonder en wel ieder jaar weer van al die vele miljoenen woz-beschikkingen, bezwaarschriften en rechtszaken daarover kosten veel geld en emoties. Zonde van de tijd en het geld. Belastingen betalen hoort er helaas bij, maar de heffing en incasso ervan moet simpel, veel simpeler. Vergelijk het met de flattax bij de inkomstenbelasting, ieder betaalt een vast percentage, zonder aftrek- en bijtelposten. Laat alle woningen- en bedrijfspandeigenaren een vast bedrag betalen ongeacht de woz-waarde. Of schaf dit systeem van waarderingen en heffingen af.

www.broeren.com

8.5 Afwaarderen 2011, 2012

Volkskrant 22 maart 2011:

In dit artikel over het afschrijven op panden door projectontwikkelaars staat aan het eind een opmerking van een projectontwikkelaar: ... ziet dat eigenaars die hun verlies wel willen nemen vaak tegen landelijke regels aanlopen. "Je mag een pand bijvoorbeeld niet voor een bedrag op de balans zetten dat onder de WOZ-waarde ligt. Als die waarde verouderd is, en dus te hoog, kan een ontwikkelaar niet eens afwaarderen"

DTZ: te hoge WOZ-waarde moet aangepakt



20-02-2012 | LAATST GEWIJZIGD: 20-02-2012 | 2 REACTIES

Volgens DTZ Zadelhoff staat de te hoge WOZ-waarde het afwaarderen van vastgoed in de weg. 'Door de te hoge WOZ-waarden die gemeenten vaststellen voor bedrijfsmatig vastgoed, kunnen beleggers hun vastgoed niet voldoende afwaarderen. Juist nu we te maken hebben met een te groot leegstaand aanbod, is afwaarderen van vastgoed noodzakelijk', zegt Cuno van Steenhoven, bestuursvoorzitter van DTZ Zadelhoff

Zie verder <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2012/02/20/DTZ-Te-hoge-WOZ-waarde-moet-aangepakt>