

Den Haag, 12 mei 2012

Geachte heer Weekers,

Onder de ambitieuze titel 'Modernisering Wet WOZ' hebt u onlangs een concept-wetsvoorstel gepresenteerd. Dit concept-wetsvoorstel verruimt de openbaarheid van de WOZ-waarde, regelt het beheer van de landelijke voorziening, schrapt de Fierensmarges en introduceert een informele herzieningsperiode voorafgaand aan een eventueel bezwaarschrift.

Ik heb de voorstellen met veel belangstelling gelezen, en maak graag van de mogelijkheid gebruik er enkele kanttekeningen bij te plaatsen. Voor ik op de voornemens inga, merk ik wel op dat ik de titel van het voorstel ambitieuzer vind dan de inhoud. Zo mis ik enkele voorstellen die eveneens aan de modernisering kunnen bijdragen. Maar daarover later meer.

Reactie op het concept-wetsvoorstel

Openbaarheid WOZ-waarde

Het voorstel tot openbaarmaking juich ik van harte toe. De geheimzinnigheid rond de WOZ-waarde verbaast mij al lange tijd. De WOZ-waarde is immers niets anders dan een inschatting van de waarde die bij een verkoop zou zijn te realiseren, en informatie over transacties zijn al vrij beschikbaar via makelaars, internet en Kadaster. De ruime beschikbaarheid van marktinformatie maakt ook het argument voor geheimhouding boterzacht. Als de WOZ-waarde al iets over iemands financiële positie zegt, dan zegt de informatie uit de alternatieve bronnen dat ook. Overigens vind ik het risico dat iemands financiële positie door de openbaarmaking op straat komt te liggen te veel eer voor de WOZ-waarde. Er is immers heel wat meer informatie nodig om die positie te achterhalen. Al met al loopt de huidige geheimhouding in de WOZ sterk achter de feiten aan.

Het voorstel om de WOZ-waarden van woningen openbaar te maken, is wat mij betreft wel een tussenstap. De openbaarheid heeft immers meer transparantie voor de burger ten doel, en dan zegt de waarde alleen onvoldoende. Zelden zijn woningen identiek zodat de onderliggende objectkenmerken van belang zijn om de onderlinge waardeverschillen te begrijpen. Daarnaast zie ik geen reden om andere objecten dan woningen buiten de openbaarheid te houden. Ook voor kantoren, winkels en bedrijfsgebouwen geldt immers dat veel gegevens al langs andere weg te achterhalen zijn. Overigens kan ik mij goed voorstellen dat er eerst een onderzoek wordt gedaan naar de vervolgstappen. De discussie totnogtoe heeft immers laten zien dat openbaarheid zich niet leent voor grote stappen.

Landelijke voorziening

Het gebruik van de WOZ-waarden binnen en buiten de overheid breidt zich steeds verder uit. De landelijke voorziening zal daarbij de levering van gegevens sterk vergemakkelijken. Aan de keuze om het beheer bij het Kadaster neer te leggen, zal naar ik aanneem een weloverwogen keuze ten grondslag liggen. So far, so good.

In het voorstel bezorgt één bepaling mij de nodige vrees. Bij ministeriële regeling kunnen tarieven worden gesteld voor het inzien en verstrekken van gegevens. Ik mag hopen dat deze bepaling er niet

toe leidt dat de openbaarheid van de WOZ-waarde via een achterdeur weer ongedaan wordt gemaakt doordat het tarief belanghebbenden afhoudt van raadpleging. Die raadpleging is het meest gediend met zo min mogelijk drempels. Als er al drempels zijn, dan toch vooral om te voorkomen dat de waarden worden gebruikt voor bijvoorbeeld commerciële of criminele doeleinden. In dat licht zal een financiële drempel niet helpen en vrees ik dat een tarief voor het raadplegen van openbare WOZ-waarden eerder de financiële en commerciële doeleinden van het Kadaster vooruit helpt. Dat vind ik ongewenst en ongepast.

Fierensmarges

Het voorstel om de bezwaarmarges in artikel 26a Wet WOZ in te trekken, is begrijpelijk. Sinds het arrest HR 22 oktober 2010, 08/02324, LJN BL1943 (Rotterdam) is dit artikel immers een dode letter in de wet.

Het voorgaande laat onverlet dat de WOZ-paradox ook na de intrekking van de Fierensmarges blijft bestaan. De WOZ-paradox staat voor de contradictie die schuilt in de vaststelling van een waarde in de vorm van een exact bedrag, terwijl de essentie van waarden een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid is. Deze benadering maakt dat de uitkomst een waarde is die zich binnen een zekere bandbreedte van de werkelijkheid bevindt. De WOZ-paradox brengt in bezwaar en beroep met zich dat er mogelijk een klein waardeverschil wordt geconstateerd zonder dat kan worden gesteld dat de oorspronkelijk beschikte waarde onjuist is.

Het valt mij in de rechtspraak op dat rechters bij kleine waardegeschillen vaak voorbijgaan aan de vraag of zij met de WOZ-paradox worden geconfronteerd. Daarbij speelt mogelijk mee dat ook de gemeenten onvoldoende inzicht geven in de bandbreedte waarbinnen de waarde zich bevindt. Het zou daarom goed zijn als er een onderzoek komt naar het inzichtelijk maken van de WOZ-paradox. Het is weliswaar te vroeg om aan te geven of dit tot wetgeving moet leiden, maar wellicht kunt u als staatssecretaris een aanzet tot dit onderzoek geven.

Informeel overleg voor bezwaar

De grootste modernisering in het wetsvoorstel is de introductie van de herzieningsperiode waarbij informele werkwijzen worden ingezet.

Voorop gesteld; ik ben een groot voorstander van de inzet van informele werkwijzen. Zoals in het rapport "Vertrouwen omhoog, bezwaren omlaag" van VNG en Waarderingskamer¹ is aangegeven, rust de acceptatie van de WOZ-waarde op kwaliteit, inzicht en acceptatie. En juist dat inzicht is met een informele werkwijze goed te geven. Die werkwijze laat immers ruimte voor vele, gevarieerde vormen van informatieverstrekking die zijn afgestemd op de persoon van de belanghebbende.

Hierdoor kunnen vragen worden weggenomen en bezwaren worden voorkomen.

Juist door de grote vrijheid die de informele aanpak biedt, ben ik geen voorstander van het formaliseren van informele werkwijzen. In de kern staat een wettelijke regeling haaks op het informele karakter, en er zullen dan ook zwaarwegende redenen moeten zijn om het informele te formaliseren. Die redenen vind ik niet terug in de toelichting op het concept-wetsvoorstel en volgens mij bestaan ze ook niet in de praktijk. Zij zijn de afgelopen jaren althans niet naar voren gekomen bij

¹ Van den Ban, Monster, Rietbergen & Snoey Kiewit, Vertrouwen omhoog, bezwaren omlaag - onderzoek naar de omgang met WOZ-bezwaarschriften en de kansen om het bezwaarpercentage verder te verlagen, VNG/Waarderingskamer, Den Haag 2011.

de experimenten met de informele aanpak. Ook leidt het voorstel tot vergroting van de administratieve rompslomp. Omdat bezwaar alleen mogelijk is na informeel contact, zullen gemeenten al die contacten moeten vastleggen. Partijen moeten immers aannemelijk kunnen maken dat het wettelijk vereiste, informele overleg heeft plaatsgevonden.

Maar mijn grootste bezwaar tegen het voorstel zijn de extra proceshandelingen voor de belanghebbenden. Handelingen die een extra drempel kunnen opwerpen om een beroep te doen op de rechtsbescherming. Deze drempels vind ik onwenselijk omdat de rechtsbescherming een onmisbare bijdrage levert aan het winnen van vertrouwen in de toch al complexe WOZ-waardering.

Verder moderniseren

Of het nu gaat om de introductie van de jaarlijkse waardering, het brede gebruik, of de toenemende automatisering van de uitvoering; in de 15 jaar dat de WOZ-waarde van toepassing is, heeft de uitvoering grote veranderingen doorgemaakt. En er zijn alweer andere veranderingen op komst die ook hun invloed op de uitvoerbaarheid van de Wet WOZ kunnen hebben. Te denken valt aan de huidige stagnatie op de vastgoedmarkt of de naderende pensioengolf onder ambtenaren. Kortom, er zijn legio redenen om de Wet WOZ eens goed tegen het licht te houden en te bekijken of de wettelijke bepalingen wel 'toekomst-proof' zijn. De Wet WOZ verdient wat mij betreft dan ook een integrale evaluatie. Als aanzet daartoe stip ik alvast vier punten aan waarop de Wet WOZ verder is te moderniseren.

Eén vaste toestandspeildatum

De huidige wet maakt onderscheid tussen de waardepeildatum en de toestandspeildatum. De waardepeildatum lag oorspronkelijk twee jaar voor aanvang van het WOZ-tijdvak maar is door de behoefte aan een actuelere waarde ingekort tot één jaar. De toestandspeildatum ligt feitelijk bij de aanvang van het WOZ-tijdvak.² Het verschil tussen beide peildata blijkt in de praktijk regelmatig tot spraakverwarring en misverstanden te leiden.

In mijn ogen kan het eenvoudiger door de waardepeildatum en de toestandspeildatum in alle gevallen gelijk te laten zijn. Ik denk daarbij zelf aan het waardepeil en de toestand op 1 juli voor het WOZ-jaar. Deze opzet heeft het voordeel van een actuelere waarde en een vereenvoudiging van de voorbereiding omdat allerlei wijzigingen niet meer op het laatste moment hoeven te worden verwerkt. Het biedt in mijn ogen ook kansen voor informeel contact in aanloop naar de waardevaststelling. Een nadeel kan zijn dat mutaties niet meer worden meegenomen. Iets dat vooral bij de teloorgang van de onroerende zaak ongunstig uitpakt. Dit is naar mijn mening echter op te vangen door een uitbreiding van het begrip 'nieuw feit' in artikel 27 Wet WOZ. Een verandering met een duidelijk gevolg voor de waarde, kan dan achteraf aanleiding zijn voor een nieuwe waardering.

Herstel te lage waarde

In de huidige praktijk is een verhoging van een vastgestelde WOZ-waarde alleen mogelijk als er sprake is van een nieuw feit. Verhoging van de waarde op verzoek of in bezwaar en beroep, is niet mogelijk. Daarbij speelt de fiscale rechtspraak over de aanwezigheid van een financieel belang bij de

² Weliswaar spreekt de wet over de toestand op waardepeildatum, maar die regel geldt alleen voor ongewijzigde objecten. Daardoor is die toestand gelijk aan de toestand bij aanvang van het WOZ-jaar, en verschilt de toestandspeildatum niet van die voor door bouw, verbouw, sloop of anderszins gewijzigde objecten.

aanpassing zeker een rol. Toch krijgen gemeenten steeds vaker verzoeken om de waarde te verhogen, bijvoorbeeld omdat de lagere waarde de mogelijke verkoopprijs of hypotheekmogelijkheden beperkt. Hier toont zich de acceptatie van de WOZ-waarde in het vrije maatschappelijke verkeer. Een acceptatie die ik van zo'n groot belang vind, dat die moet worden ondersteund met de mogelijkheid om de waarde op verzoek te kunnen laten verhogen. Ook hier kan de herziening in artikel 27 Wet WOZ wellicht als kapstok dienen.

Waarderen in tijden van een vastgoedcrisis

Waar de waarderingsvoorschriften voor niet-woningen rekening houden met vraaguitval, is de wetgever voor woningen altijd uitgegaan van het bestaan van een markt. Dat is ook niet vreemd omdat de huizenprijzen tot enkele jaren geleden alleen de weg omhoog leken te kennen. Maar de tijden zijn veranderd en gemeenten hebben steeds meer moeite om relevante transacties te vinden voor de onderbouwing van de WOZ-waarde. Die problemen vloeien vooral voort uit de stagnatie op de vastgoedmarkt waardoor er geen relevante transacties zijn. Hierdoor gaat de voorgeschreven waarde in het economische verkeer steeds vaker knellen.

Om de Wet WOZ ook in een stagnerende markt goed te kunnen uitvoeren, is er naar mijn mening behoefte aan een vangnet dat ook bij vraaguitval tot een acceptabele waardering kan leiden. Daarbij denk ik in navolging van de waarderingsvoorschriften voor niet-woningen aan een regeling waarbij de WOZ-waarde in plaats van de waarde in het economische verkeer ook kan worden vastgesteld op de hogere vervangingswaarde of herbouwwaarde.

Eén WOZ-waarde per jaar voor alle belanghebbenden

Aan de Wet WOZ ligt de gedachte ten grondslag dat er één WOZ-waarde per jaar geldt. Dit verhoogt de duidelijkheid voor alle betrokkenen. Deze regel is echter niet in alle gevallen van toepassing. In het bijzonder als na bezwaar van een nieuwe belanghebbende de waarde wordt verlaagd, leidt artikel 26 Wet WOZ tot twee WOZ-waarden in één tijdvak. Een regel die in het vierjarige WOZ-tijdvak nog te begrijpen was, maar in de huidige situatie van jaarlijkse herwaardering moeilijk is te verkopen aan de betrokkenen.

Door het gebruik van de WOZ-waarde in de erfbelasting is het beroep op artikel 26 Wet WOZ de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daardoor komt het ongewenste effect van twee WOZ-waarden steeds vaker voor. Tijd dus voor een regeling die voor alle belanghebbenden voorziet in één en dezelfde WOZ-waarde gedurende het WOZ-jaar.

De hiervoor genoemde aandachtspunten zullen niet de enige zijn die bij een integrale evaluatie van de Wet WOZ naar voren komen. Zo is er eerder in de vakliteratuur al gepleit voor een heroverweging van de waarderingsficties en voor het wettelijk borgen van de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ. Wel heb ik de overtuiging dat een integrale evaluatie zal leiden tot een verdere modernisering van de Wet WOZ. Het concept-wetsvoorstel in de consultatieronde zie ik dan ook als een eerste stap.

Hoogachtend,

mr.dr. W.G. van den Ban