

Dankbaar maak ik gebruik van de gelegenheid te reageren op het wetsvoorstel Modernisering wet WOZ.

## Voorwoord

Ik begrijp, dat de reden voor dit wetsvoorstel de slechte reacties is op het onderzoek van TROS Radar in 2008, gevolgd door het meer professionele onderzoek van TNS/Nipo in 2009. Uit beide onderzoeken bleek een groot wantrouwen ten aanzien van de uitvoering van de wet WOZ. De Waarderingskamer en de VNG hebben een onderzoek uitgevoerd hoe het vertrouwen van de burger in de uitvoering verbeterd zou kunnen worden. Hun rapport en verder overleg hebben nu geleid tot het onderhavige wetsvoorstel. Onder andere de volgende veranderingen worden voorgesteld:

1. Openbaarheid van WOZ-waarden door middel van opvragen bij het kadaster tegen kostprijs.
2. Toevoeging van een verplichte zogenaamde informele stap aan de rechtsgang. Voor in bezwaar gegaan kan worden, moet eerst een verzoek tot herziening zijn ingediend, waarop de gemeente een formeel antwoord moet geven na een informeel contact met de indiener van het verzoek.

Deze veranderingen zullen in de hoofdstukken 1 en 2 besproken worden. Het is in dit kader ook relevant na te gaan of verwacht mag worden, dat de beoogde veranderingen de oorzaken voor het genoemde wantrouwen zullen wegnemen. Wat zijn die oorzaken, wie is er verantwoordelijk en welke maatregelen zijn nodig om die oorzaken echt weg te nemen. Dat zijn de onderwerpen van de hoofdstukken 3, 4 en 5 in deze reactie, welke wordt afgesloten met de conclusies in hoofdstuk 6. De korte en de lange versies zijn gemaakt voor respectievelijk de vluchtige en de meer geïnteresseerde lezer.

Mijn reacties zijn een resultante van 4 jaar kritisch volgen van de uitvoering van de wet WOZ, het indienen van bezwaarschriften en beroepsschriften, doornemen van de wet WOZ en aanverwante wetgeving, jurisprudentie, doorspitten van de waarderingsinstructie, allerlei publicaties, eigen onderzoek, waarden met een eigen waarderingsmodel, brieven naar de Nationale ombudsman en gesprekken met de gemeentes Apeldoorn, Den Bosch, de Waarderingskamer, het onderzoeksinstituut OTB, Ortec Finance (leverancier van OrtaX), medeburgers en deskundige vrienden (peers).

Mijn reactie mag in zijn geheel of in consistente delen gepubliceerd worden.

Apeldoorn, 13 mei 2012



Gijs Groen  
Korte Kijkerweg 3  
7313 GZ Apeldoorn  
Email: gijs.groen@xs4all.nl

**Bijlage: “Het wettelijk misleidende taxatieverslag”, brief van Gijs Groen aan de Commissie Financiën van de Tweede Kamer van 13 mei 2012.**

## **Samenvatting**

Op het eerste gezicht stelt het kabinet in hoofdzaak twee veranderingen voor om de acceptatie van de WOZ-waarde te verbeteren. Openbaarmaking van WOZ-waarden tegen een zogenaamde kostendeekkende prijs en een wettelijk verplicht klantvriendelijk contact met de gemeente. Getracht wordt de burger blij te maken met iets, wat hij/zij praktisch al zou moeten hebben (WOZ-waarden op het taxatieverslag + 9 extra opvraagbare waarden + die verkregen via de burens). Bij nader inzien blijken tegelijkertijd extra drempels te worden aangebracht om het aantal bezwaarschriften terug te dringen en de gemeentes te ontlasten. Per saldo is er voor de burger geen voordeel, eerder nadeel. Ook met de WOZ-waarden van andere woningen kun je niet controleren of de WOZ-waarde van je woning juist is vastgesteld op de waarde in het economische verkeer. Alle WOZ-waarden in een marktsegment kunnen immers te hoog zijn vastgesteld. Van modernisering kan al helemaal niet gesproken worden, omdat niets gedaan wordt aan een uitfasering van de oudbakken onnauwkeurige peilpuntmethodes, die nog steeds in de meeste gemeentes gebruikt worden. Je recht tot controle op een juiste waardevaststelling van je woning wordt je daarom nog steeds onthouden. De vuile was wil nog maar niet wit worden en kan daarom nog steeds niet buiten gehangen worden. En de WOZ-tips van de burger, daar wil de Waarderingskamer maar niet naar luisteren. Er zijn daarom ook wat suggesties gedaan voor de Tweede Kamer. In plaats van de no-cure-no-pay bedrijfjes en de diehards wettelijk, maar zinloos te dwingen om vóór de bezwaarfase eerst nog informeel overleg te hebben met de gemeente, zou het beter zijn de gemeentes wettelijk te dwingen conform regel 1.7 van de IVS te waarderen en per marktsegment een waardeverloop in het taxatieverslag op te nemen. Nog beter zou het zijn over te stappen op een manier van waarderen gebaseerd op vaste woningkenmerken, wat veel eenvoudiger en een factor 8 goedkoper is.

## **Verkorte versie**

### **1. Openbaarheid**

De WOZ-waarden waren weliswaar wettelijk niet openbaar, maar de WOZ-waarden van de referentiepanden zouden wel (en nog steeds) op de taxatieverslagen moeten staan en dan kon je (als je dat wist) ook nog eens 9 extra WOZ-waarden opvragen bij de gemeente op basis van een niet-wettelijk geregelde instructie van de Waarderingskamer (je zou via de rechter een hoger aantal kunnen opeisen). En die van de burens, die kun je hun rechtstreeks wel vragen. Het ging dan ook niet zo zeer om de openbaarheid van de WOZ-waarden zelf. De privacy van de WOZ-waarden werd vooral gebruikt als kapstok voor het geheim houden van de werkelijke grondslag van de waardebepaling. Het zal de Waarderingskamer meer moeite gekost hebben de argumentatie om te draaien, dan het switchen naar de openbaarheid zelf. De keerkant van de medaille is, dat je voor de WOZ-waarden moet gaan betalen en dat je van de gemeente alleen het weinigzeggende taxatieverslag krijgt en verder helemaal niets meer. Met het huidige taxatieverslag wordt de burger zelfs misleid door te suggereren, dat de taxaties volgens internationale regels zouden plaats vinden en dat de 3 referentiewoningen voldoende zouden zijn om de waarde van je woning af te leiden. Dit is nader toegelicht in een brief aan de Tweede Kamer van 13 mei 2012 en hier als bijlage toegevoegd. Het openbaar maken van die WOZ-waarden komt vooral door de toegenomen druk van bijvoorbeeld de Nationale ombudsman, die dit mogelijk ziet als een eerste stap naar een volledige openbaring van

de grondslag, een openbaring, die juist in 2004 op advies van de Waarderingskamer de nek is omgedraaid met de afschaffing van het rapport referentiestelsels.

## **2. Een extra drempel voor bezwaar**

Het toevoegen van een herzieningsperiode gekoppeld aan een wettelijk verplicht informeel contact met de gemeente is een extra drempel in de bezwaarprocedure. De woningeigenaren voor wie zo'n informeel contact nuttig zou kunnen zijn, die hebben in voorgaande jaren al grotendeels afgehaakt, te zien aan de daling van het aantal bezwaarschriften<sup>1</sup>. Voor degenen, die nu nog bezwaarschriften indienen, de diehards, zal zo'n informeel contact weinig zin hebben en vooral tijdverspilling zijn. Die maatregel is daarom stilletjes mogelijk vooral bedoeld om een rem te zetten op het gebruik van no-cure-no-pay bedrijfjes. Deze extra stap dwingt, dat of de belanghebbende zelf eerst naar het informele contact moet of dat een vertegenwoordiger van het no-cure-no-pay bedrijfje dat moet doen namens een hele groep van belanghebbenden. Zowel de gemeenteambtenaar als de belanghebbende of diens vertegenwoordiger zitten dan verplicht tegenover elkaar hun tijd te verspillen.

## **3. De rechtsbescherming van de WOZ-gedupeerde**

Het grootste bezwaar tegen deze wetswijziging is, dat het niets oplost op het nog altijd onthouden van "het recht van de belastingplichtige tot controle op een juiste waardevaststelling van zijn onroerende zaak" en dat is wel de belangrijkste reden voor de slechte acceptatie door de woningeigenaar. Een kwantitatieve berekening, zoals je die ook krijgt voor de berekening van de Inkomstenbelasting (bijvoorbeeld als een computerprogramma) of zo simpel als een bonnetje van de supermarkt, krijg je nog steeds niet. En ook de rechter krijgt die niet. En die moet eventueel wel "in goede justitie" zelf de waarde in het economische verkeer kunnen bepalen. De reden voor dat onthouden wordt langzamerhand steeds duidelijker: de slechte kwaliteit van de waarderingsmethodes, die niet te verantwoorden is aan de burger (en aan de rechter). Het taxatieverslag is het lieve serveermeisje van een vieze keuken. Het eten smaakt niet, maar je mag niet in de keuken kijken. De slechte kwaliteit verklaart ook de opkomst van de no-cure-no-pay bedrijfjes. Die weten inmiddels in welke marktsegmenten (gemeentes, types woningen) slecht gewaardeerd wordt, zoals de hypotheekverstrekkers dat inmiddels ook weten. De slechte kwaliteit is vooral toe te schrijven aan het gebruik van de traditionele peilpuntmethodes, die in verreweg de meeste gemeentes nog steeds worden gebruikt. Met de invoering van de modelmatige waardebeoordeling is daar geen of nauwelijks verandering in gekomen. Slechts ongeveer 30 gemeentes maken gebruik van statistische waarderingsmethodes, die mogelijk voldoen aan de in het taxatieverslag genoemde IVS. Maar ook door die gemeentes worden de waarderingsmethodes niet correct uitgevoerd, zoals geconstateerd in Apeldoorn en in Den Bosch.

De niet-uniforme waardering van woningen en het niet vertrouwd zijn van rechters met statistische waarderingsmethodes maakt dat de uitvoering van de wet WOZ zelfs in strijd is met het EVRM.

## **4. De verantwoordelijkheid van de Waarderingskamer**

De verantwoordelijkheid voor het toepassen van slechte waarderingsmethodes ligt vooral bij de Waarderingskamer. Zij zou de invoering van waarderingsmethodes die

---

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld ook Hans Broeren, "WOZ moet eerlijker", Overgeld.nl van De Telegraaf, 05-01-2012, <http://www.telegraaf.nl/overgeld/experts/hansbroeren/article11241187.ece>.

voldoen aan de IVS moeten faciliteren en methodes, die er niet aan voldoen moeten afkeuren. Zij heeft ook de taak om eventuele belemmeringen daarin te rapporteren aan de staatssecretaris en eventueel wetswijzigingen voor te stellen. Zo'n wetswijziging zou kunnen zijn, dat de eis voor het voldoen van waarderingsmethodes aan de IVS binnen de wet wordt geregeld. De huidige wetswijziging verandert niets aan de kwaliteit van de waarderingsmethodes, het handhaaft de ouderwetse peilpuntmethodes en verdient daarom niet de term "modernisering". De huidige voorstellen zijn vooral bedoeld om de kritische geluiden, die ook al de Nationale Ombudsman bereiken weer even tot zwijgen te brengen en om de opkomst van "no-cure-no-pay" bedrijfjes tegen te gaan.

## **5. Voorstellen voor verbeteringen**

Om werkelijk verbeteringen voor de burger te kunnen bewerkstelligen zal er een keuze gemaakt moeten worden: op dezelfde weg doormodderen en na verder toegenomen weerstand uiteindelijk toch moeten toegeven, dat een IVS methode niet haalbaar is of nu meteen het roer omgooien en gaan waarderen met een methode, die wel voor iedereen begrijpelijk is, zoals bijvoorbeeld voorgesteld is door Henk Sweers<sup>2</sup>. Als op dezelfde weg doorgegaan wordt, zal de kwaliteit van de gebruikte methodes degelijk onderzocht moeten worden en zullen de slechte methodes uitgefaseerd moeten worden. De Tweede Kamer zou van de Waarderingskamer jaarlijks een rapport moeten ontvangen, met een overzicht welke gemeentes welke methode gebruiken en hoe het is gesteld met het uitfaseren van de slechte methodes.

## **6. Conclusies**

Zie de conclusies bij de lange versie.

---

<sup>2</sup> Henk Sweers "Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen", gepubliceerd in het Belastingblad, 19 december 2003, pagina 1349-1353.

## Lange versie

### 1. Openbaarheid van WOZ-waarden door middel van opvragen bij het kadaster tegen kostprijs.

#### 1.1 De openbaarheid. Wat krijgen we en wat moeten we inleveren.

Met de Openbaarheid van WOZ-waarden heb ik op zich zelf geen enkel probleem. Sterker nog: ik heb het privacy argument ervan altijd beschouwd als misbruik om de woningeigenaar het controleren van de waarde van zijn woning te bemoeilijken. Mijn eigen woning en de daarbij horende privacy heeft al bij diverse woningverkoop op Funda gestaan en ik heb inmiddels ook al heel wat informatie van andermans woningen verzameld over de afgelopen jaren om zelf ook marktanalyses van de lokale woningmarkt te kunnen uitvoeren. De discussie over de openbaarheid wordt nu hopelijk verleden tijd. Wat me nog wel zorgen baart is de opmerking onder hoofdstuk 2.5 van de Memorie van Toelichting (MvT)<sup>3</sup> (p.6): *“De WOZ-waarde van andere woningen zal belanghebbenden voldoende informatie verschaffen om de eigen WOZ-waarde mee te vergelijken. Het wordt dus niet mogelijk achterliggende waardegegevens of kenmerken van een woning in te zien.”* De eerste zin van het citaat is mogelijk waar voor een groep van identieke woningen, maar zeker niet voor de ruim 800 vrijstaande woningen in mijn buurt, waarvan er geen twee identiek zijn en waarvan de waardes uiteenlopen van € 400.000 tot € 2 miljoen. Die woningen kunnen allen kwantitatief worden vergeleken met kennis van woningkenmerken en de prijs per eenheid van kenmerk (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>). Als je die volgens de tweede zin in het citaat niet krijgt, dan kan ook geen zinvolle vergelijking gemaakt worden. Gelukkig is het recht om een afschrift te krijgen van de grondslag van de waardebepaling nog steeds aanwezig in de wet WOZ (te verhuizen van art. 40 lid 2 naar art. 40a lid 2), maar het opvragen van dat afschrift stuit tot nu toe op standvastige weigering van gemeentes, daartoe aangevuurd door de Waarderingskamer en de VNG. Dus bij opvraag van dat afschrift, krijg je van de gemeente hooguit het taxatieverslag en voor de rest wordt naar het kadaster verwezen. Dit volgt bijvoorbeeld uit hoofdstuk 3.3 op p.9: *“Opvraag van de WOZ-waarde van woningen bij gemeenten is dan niet langer mogelijk. Gemeenten verstrekken van woningen **alleen** nog het taxatieverslag en de daarop vermelde WOZ-waarden van referentiepanden aan degene die een WOZbeschikking heeft ontvangen.”* En onder artikel I onderdeel N op p.24: *“De gegevens die ten grondslag liggen aan de WOZ-waarde moeten nog steeds worden opgevraagd bij de betreffende gemeente. Dit betreft het taxatieverslag, waarop onder andere drie referentiepanden staan. Op grond van het voorgestelde artikel 40a, tweede lid, van de WOZ ontvangt een belanghebbende deze gegevens dus van zijn eigen gemeente.”* Het taxatieverslag is echter slechts een klein deel van de grondslag van de waarde. De volledige grondslag omvat ook de aanduiding van het marktsegment, de marktgegevens en de resultaten van de marktanalyse, zoals het waardeverloop in het marktsegment en de kengetallen zoals m<sup>3</sup>-prijs, m<sup>2</sup>-prijs en de waarden van de bijgebouwen per eenheid. De volledige grondslag omvat bovendien al die woningkenmerken, die niet op het taxatieverslag staan, zoals de groottes van de bijgebouwen, gekwantificeerde secundaire woningkenmerken, zoals kwaliteit en staat van onderhoud en alle mogelijke waardedrukkende factoren. Ook waardecorrecties van rechters horen bij de grondslag. Dat de grondslag meer is dan het taxatieverslag wordt in de MvT niet genoemd. Wel dat je niet meer krijgt dan het taxatieverslag.

---

<sup>3</sup> Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Modernisering van de wet WOZ, april 2012.

De vrees is, dat na deze wetswijziging de weigering om een afschrift te geven van de rest van de grondslag nog hardnekkiger wordt en het juridisch steekspel des te harder gevoerd moet gaan worden.

## 1.2 Het nieuwe model taxatieverslag

Een teken aan de wand is de invoering van het nieuwe model taxatieverslag, dat sinds 01-01-2012 is opgenomen als bijlage 4 van het uitvoeringsbesluit instructie waardebeoordeling wet WOZ. De woningeigenaar wordt in dit taxatieverslag wijs gemaakt, dat de waardering van zijn woning officieel met internationaal erkende statistische methodes wordt uitgevoerd en dat het gewoon niet mis kan gaan met die waardering, omdat de gemeente zelf al heel zorgvuldig controleert en de controles van de gemeente ook nog eens door de Waarderingskamer gecontroleerd worden. Dit taxatieverslag is ronduit misleidend te noemen. Deze uitspraak heb ik recent onderbouwd in een brief aan de Tweede Kamer met het verzoek de misleidingen in dit taxatieverslag weg te doen nemen<sup>4</sup>, zie bijlage. Ik heb de Waarderingskamer al eerder op die misleiding gewezen<sup>5</sup> met een uitgebreide onderbouwing, maar de Waarderingskamer heeft mijn opmerking naast zich neergelegd<sup>6</sup>. Een aantal door mij genoemde domme fouten zijn destijds wel hersteld. Onder hoofdstuk 4 staat op p.12 van de MvT *“In de pilot is het nieuwe model taxatieverslag zeer gunstig ontvangen”*. Mijn opmerkingen waren ongevraagd en daarom door de Waarderingskamer wellicht beschouwd te zijn gegeven buiten de pilot, die toen trouwens nog wel liep (in 2010). Een rapportage of referentie van de resultaten van die pilot heb ik nooit gezien.

## 1.3 Openbaarmaking via het kadaster tegen kostprijs

Onder hoofdstuk 3.5 op p.10 vermeldt de MvT:

*“De opvraag van de WOZ-waarde van woningen zou dan, net als de opvraag van bijv. kadastrale gegevens, plaatsvinden tegen een kleine verstrekkingsvergoeding.”*

Mijn buurt Berg & Bos bestaat uit ongeveer 100 postcodes. Voor koopsommen rekent het kadaster €2.95 per postcode, dus als ik van mijn buurt alle woningtransacties zelf wil analyseren, dan komt het opvragen van de koopdata van de hele buurt neer op zo'n kleine 300 euro (er is op aanvraag van een offerte reductie mogelijk voor bedragen boven 75 euro). En dan is mijn buurt nog maar een kwart van mijn marktsegment (vrijstaande woningen in Apeldoorn-West). Hoeveel gaat het hele marktsegment me dan wel niet kosten en dat terwijl mijn eigen gemeente, met mijn belastingcenten iedere maand een uitdraai krijgt van de nieuwe transacties in de hele gemeente. Gaat mij het verschaffen van WOZ-waarden tegen *“een kleine verstrekkingsvergoeding”* Ook zo veel kosten? Op dezelfde pagina van de MvT: *“Er kunnen beheerskosten zijn die specifiek samenhangen met de gebouwde voorziening voor individuele opvraag.”* Welke beheerskosten? Ik zag nu al in de bezwaarperiode van de nieuwe WOZ-beschikkingen (2012) op de TV regelmatig dure reclamespots van het kadaster voor het opvragen van waardes. Hoe lang duurt het nog, dat ook het kadaster sponsor wordt van één of andere sportclub of één of ander orkest. En hoe lang duurt het nog tot ook het kadaster verkocht wordt aan één of andere ontwikkelings-maatschappij? En dat terwijl ik voor de wet WOZ van kracht werd al die gegevens gewoon kon inzien in het rapport referentiestelsels in de tijd, dat de kosten van de OZB nog een factor 8 lager waren dan

---

<sup>4</sup> Brief “Het wettelijke misleidende taxatieverslag van woningen” van Gijs Groen aan de Tweede Kamer, 10 mei 2012 (op te vragen bij de auteur).

<sup>5</sup> Gijs Groen, klacht over de Waarderingskamer per brief van 15-04-2011 (op te vragen bij de auteur).

<sup>6</sup> Waarderingskamer, brief aan G. Groen van 8 september 2011 (op te vragen bij Gijs Groen).

nu. Met zo'n rapport wilden inwoners van Renkum, hun WOZ-waarden controleren, maar dat mocht niet van de gemeente Renkum. En ook niet van de Waarderingskamer, die het wettelijk verplichte rapport referentiestelsels in 2003 deed afschaffen, toen duidelijk werd, dat die inwoners van Renkum dat rapport mochten inzien van de Raad van State<sup>7</sup>.

#### **1.4 Gevolgen voor de burger**

Het opvragen van WOZ-waarden bij het kadaster zou volgens de MvT onder hoofdstuk 9 op p. 19 een lastenverlichting voor burgers betekenen, omdat zij die op een laagdrempelige manier kunnen opvragen. Nu kun je 9 WOZ-waarden bij de gemeente opvragen, maar dat getal van 9 is slechts een niet door de rechter getoetste richtlijn van de Waarderingskamer gebaseerd op een belangenafweging door die Waarderingskamer zelf. Mogelijk dat de rechter een andere belangenafweging maakt.

#### **1.5 Conclusie**

Ja, de openbaarheid van WOZ-waarden is een goede zaak, maar er moeten voor burgers geen kosten aan verbonden zijn. Bovendien mag het geen consequenties hebben voor het verschaffen van de overige elementen van de grondslag van de waardebeoordeling en dat lijkt er wel op. De gemeentes zullen voortaan laagdrempelig nee verschaffen op alle vragen om meer informatie dan het taxatieverslag.

### **2. Toevoeging van een verplichte zogenaamde informele stap aan de rechtsgang**

#### **2.1 De informele stap**

Met het toevoegen van een informele stap aan de rechtsgang heb ik op zich geen enkel probleem. Maar voor de noodzaak voor een informele stap vind ik geen enkel argument in de MvT. Het is niet de burger, die vraagt om deze informele stap. Het is de Waarderingskamer, die deze extra stap opdringt. Wat kan mij in de informele stap wel verteld worden, dat in de huidige hoorzitting niet verteld kan worden? En waarom moet dat binnen de wet geregeld worden? De opmerking in de MvT onder hoofdstuk 5.1 op p.12: "*Gesteld kan worden dat de formalisering van de bezwaarprocedure is doorgeschooten en een soort beroep in eerste instantie lijkt te zijn geworden*" lijkt mij maar weinig relevant, omdat de bezwaarprocedure nog wel blijft bestaan, tenminste als je aan de informele stap hebt deelgenomen. En waarom zou de gemeente in een informele procedure wel naar de bezwaren van de burger luisteren, als ze dat in de formele procedure niet doet? Eenvoudige correcties als het wegstrepen van een garage, die er helemaal niet is, kunnen in de bezwaarfase nog wel eens hersteld worden. Voor eenvoudige, maar minder evidente fouten als een verkeerd woningvolume (heeft u al eens het volume uitgerekend van een villa met grillige vormen en meerdere zijbeuken, waarvan de schuine daken op verschillende hoogtes in elkaar steken?), neemt de gemeente geen tijd het geconstateerde feit te controleren, maar ontkent het domweg, in de wetenschap en verwachting, dat de meeste belanghebbenden toch niet naar de rechter zullen stappen. Ook dit gedrag is begrijpelijk uit de hoge druk, die nu al op de gemeentes rust om het hele circus weer op tijd en binnen het budget klaar te krijgen voor de volgende ronde. Mijn inschatting is, dat de betreffende ambtenaren best wel klantvriendelijker willen, maar beperkt zijn in hun tijd en budget. Het inhuren van extra personeel zal wellicht voor de burger met alleen simpele vragen een oplossing kunnen

---

<sup>7</sup> Vereniging van WOZ-geduceerden (Renkum) versus gemeente Renkum, LJN: AQ6645, Raad van State, 200306466/1, datum uitspraak: 11-08-2004.

zijn, maar niet voor de burger, die wil weten waarom de WOZ-waarde is vastgesteld op het getal, dat op de beschikking staat i.p.v. € 50000 minder. En dat is wel de belangrijkste reden voor bezwaar. De reden voor de informele stap lijkt niet de burger beter van dienst te zijn, maar als gemeente de mogelijkheid te hebben de burger te kunnen overbluffen zonder dat een mondeling bezwaar en het schriftelijke antwoord controleerbaar naast elkaar gelegd kunnen worden. En wie schrijft, die blijft. Deze vorm van benadering zou je ook een charme offensief met veel “cosmetics” kunnen noemen, een typische benadering van de Waarderingskamer. Maar de mogelijkheid voor overbluffen van de burger is niet de enige reden, want daarvoor hoeft de maatregel niet binnen de wet geregeld te worden.

## **2.2 Binnen of buiten de wet**

Los je het probleem van de klantvriendelijkheid op door de klantvriendelijkheid bij de gemeente wettelijk op te dringen? In de MvT kan ik geen goede motivatie vinden om dat binnen de wet te doen. De MvT verwijst naar de mogelijkheid van herziening van de voorlopige aanslag volgens de Wet inkomstenbelasting 2001. Ik heb geen gebruik gemaakt van zo'n herziening bij de IB, maar volgens de definitieve aanslag van het afgelopen jaar heb ik nog steeds het recht om bezwaar aan te tekenen. Deze constructie voor de WOZ lijkt mij dus nieuw en nog niet uitgetoet. Door de informele stap wettelijk verplicht te maken wordt een extra drempel ingevoerd. In veel gevallen zijn de problemen met de WOZ ieder jaar weer hetzelfde. In mijn geval is dat bijvoorbeeld een verzoek om de volledige grondslag van de waardebepaling van mijn woning. Die krijg ik niet en ook als deze wetswijziging doorgaat krijg ik die volledige grondslag nog steeds niet. Ook dat is een groot verschil met de inkomstenbelasting. De uitkomst van de verschuldigde inkomstenbelasting, kan ik zelf uitrekenen, de WOZ-waarde niet. Voor mij en de gemeente lost deze wetswijziging dus helemaal niets op. In tegendeel, er is een extra drempel bijgekomen, die zowel de gemeente als mij meer tijd en de gemeente dus ook meer geld gaat kosten. Hoe zit dat voor de klanten van de no-cure-no-pay bedrijfjes. Ook voor hen lost deze verplichte stap helemaal niets op. In feite is het tegengaan van gebruik van deze bedrijfjes de enige reden, die ik kan bedenken om deze stap binnen de wet in te voeren. Mensen met een drukke baan en een gezin hebben geen tijd voor inloopavonden en het opvragen van een (misleidend) taxatieverslag, waarvan je in feite ook geen cent wijzer wordt. Voor hen zijn de no-cure-no-pay bedrijfjes een uitkomst voor deze door de overheid gecreëerde onnodig moeilijke manier van belastingheffen op onroerend goed. Bovenstaande constructie maakt het voor druk bezette woningeigenaren inderdaad moeilijker om no-cure-no-pay bedrijfjes in te schakelen. Immers, deze moeten eerst gebruik maken van de charmespoeling van de gemeente, terwijl ze daar nu juist geen tijd voor hebben. Mogelijk, dat no-cure-no-pay bedrijfjes een plaatselijke vertegenwoordiger kunnen aanstellen om de charmespoeling namens een hele groep bezwaarden te ondergaan.

Bovendien verwacht ik veel verwarring bij het wel of niet te hebben voldaan aan het verzoek om herziening. Als je dat (laag- of hoogdrempelig) niet schriftelijk gedaan hebt, dan heb je geen bewijs, dat je zo'n verzoek hebt ingediend en loop je de kans door de gemeente niet ontvankelijk te worden verklaard. Bijvoorbeeld omdat de gemeente zegt je niet op de inloopavond te hebben aangetroffen of omdat de gemeente meent geen telefoontje te hebben ontvangen. En als je dat toch schriftelijk moet doen (met een ontvangstbevestiging van de balie), waarom zou je dan niet meteen een bezwaarschrift indienen?



Dit voorstel om informeel overleg binnen de wet te willen regelen is ook opmerkelijk, omdat er andere belangrijkere maatregelen zijn, die wel binnen de wet geregeld zouden moeten worden, maar dat niet worden. Dit betreft bijvoorbeeld het waarderen met een IVS-conforme statistische methode, zodat de waarde in het economische verkeer veel betrouwbaarder wordt bepaald dan nu het geval is met het gebruik van de ouderwetse taxatiemethodes in verreweg de meeste gemeentes.

### **2.3 Gevolgen voor de burger**

De informele wijze van bezwaarafhandeling zou volgens de MvT onder hoofdstuk 9 op p. 19 een lastenverlichting voor burgers betekenen, omdat zij gedurende de herzieningsperiode laagdrempelig bij hun gemeente binnen kunnen lopen. Als dat zo zou zijn, dan ligt een wettelijke verplichting van die stap niet voor de hand. Een lastenverlichting lijkt me hooguit te gelden voor mensen met drempelvrees. Voor mensen, die vast van plan zijn een bezwaarschrift in te dienen is de verplichte herzieningsfase een lastenverzwaring. Het lijkt dan ook redelijk, dat bij toekenning van het bezwaar de hogere kosten, die de woningeigenaar moet maken om zich te laten vertegenwoordigen voor de verplichte charmespoeling worden vergoed door de gemeente. Deze extra kosten worden in de MvT niet vermeld.

### **2.4 Conclusie**

Informeel overleg is prima, maar mag niet ten koste gaan van het recht op bezwaar. De werkelijke oorzaken voor het klantvriendelijke gedrag van gemeentes moeten weggenomen worden.

## **3. De rechtsbescherming van de WOZ-gedupeerde**

### **3.1 Het recht tot controle op een juiste waardevaststelling**

De “modernisering” wet WOZ gaat voorbij aan de belangrijkste reden voor bezwaar: de burger krijgt niet voldoende gegevens om de waarde van zijn woning te kunnen narekenen en vertrouwt het daarom niet. Een kwantitatieve berekening, zoals je die ook krijgt voor de berekening van de inkomstenbelasting (bijvoorbeeld als een computerprogramma) of zo simpel als een bonnetje van de supermarkt, krijg je niet. De MvT vermeldt nog wel onder hoofdstuk 2.1 op p.3: “het recht van de belastingplichtige tot controle op een juiste waardevaststelling van zijn onroerende zaak”, maar brengt dat alleen in verband met het recht om de WOZ-waarde van een andere woning op te vragen. Maar met het officieel openbaar worden van de WOZ-waarden kun je de waarde van je woning nog steeds niet controleren. Daar verandert ook niets aan met het wettelijk verplicht laagdrempelig informeel samen met de heffingsambtenaar een biertje aan de bar te drinken. De gemeente kan alle woningen in een marktsegment systematisch te hoog hebben gewaardeerd. En het ene segment wellicht meer dan het andere. Het zou zelfs heel goed kunnen, dat die heffingsambtenaar dat zelf nog niet eens weet. Wat hij/zij wel weet, is dat de wijze van waarderen zeer discutabel is en dat je de woningeigenaar dus niets meer moet geven dan het taxatieverslag. Dat houdt die ambtenaar ook vol aan de bar.

De Waarderingskamer, de VNG en de gemeentes hebben een gezamenlijk front gevormd om de woningeigenaar niet meer dan het taxatieverslag te geven. En dat taxatieverslag is vol gestopt met allerlei misleidingen om de woningeigenaar maar te doen geloven, dat die waarderings volgens internationale regels worden uitgevoerd

met heel veel controles. Ik heb er een aparte brief aan de Tweede Kamer<sup>8</sup> aan besteed, want ik vind, dat een overheid zo niet met zijn burgers hoort om te gaan.

Maar waarom krijg je niet voldoende gegevens om de waarde van je woning te controleren? Ik heb daarover een klacht ingediend bij de Waarderingskamer<sup>9</sup>. Als antwoord<sup>10</sup> krijg ik, dat de berekening te moeilijk zou zijn voor de burger en dat de waarde niet exact is vast te stellen, omdat het een stochastische grootte is. Ik vind dat betutteling. Bovendien is het fout. De meest waarschijnlijke waarde is exact vast te stellen. Ik heb zelf als ingenieur veel ervaring met statistische analyses van stochastische grootheden. Statistische analyses zijn inderdaad complex, maar het uiteindelijke resultaat is een gewone algebraïsche formule, waarmee waarden exact kunnen worden uitgerekend als functie van woningkenmerken en omstandigheden en alles wat een taxateur maar kan bedenken als significant voor de waarde. Die formule kan eventueel ook als een programma aan de woningeigenaar aangeboden worden zoals voor de inkomstenbelasting ook gebeurt. Dat dit geen probleem is, blijkt o.a. uit de proef in Tilburg met e-formulieren, zoals genoemd in de MvT onder hoofdstuk 5.3 op p.15. Maar met dit e-formulier konden burgers hun woning niet controleren, in tegenstelling met de bewering in de MvT: *“Met dit e-formulier konden burgers de voorlopige WOZ-waarde van hun woning controleren aan de hand van bijbehorende objectgegevens als inhoud, bouwjaar en referentieobjecten.”* Het enige wat die burgers met dat e-formulier konden controleren waren die enkele objectgegevens en de invloed van sommige daarvan op de WOZ-waarde. Of de WOZ-waarde juist is vastgesteld als de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer kun je op die manier niet controleren. Het effect van subjectieve woningkenmerken kon niet meteen met het e-formulier worden getoond. In mijn brief aan de Tweede Kamer over het misleidende taxatieverslag laat ik in Bijlage 2 zien hoe ook zo'n subjectieve woningkenmerk gekwantificeerd kan worden. Die blijken ook heel belangrijk te zijn voor de waarde. In het geval van de proef in Tilburg laat het e-formulier het effect op de waarde zien van verschillen in woningkenmerken met die van een peilpunt, een gemiddelde woning in het betreffende marktsegment. De waarden van de peilpunten en de formules voor de extrapolaties zouden met een marktanalyse gevonden moeten zijn. Dat zijn typisch resultaten, die in een rapport referentiestelsels gerapporteerd zouden kunnen worden. Dat rapport zou je kunnen vergelijken met een belastinggids voor de inkomstenbelasting. Dat rapport moest wettelijk verplicht geproduceerd worden tot 2003, maar die verplichting werd afgeschaft in de tijd, dat de Vereniging van WOZ-gedupeerden inzage eisten in dat rapport en dat uiteindelijk ook kregen middels een uitspraak van de Raad van State<sup>11</sup> in 2004. Zo'n rapport was er ook al vóór de invoering van de wet WOZ, in ieder geval in de gemeente Velsen, waar ik toen woonde. En met dat rapport en met de modelparameters, die ik toen nog gewoon kreeg van de gemeente (gemeente Velsen) zonder daarvoor naar de rechter te hoeven stappen, kon ik de waarde, (een fictieve waarde gebaseerd op een equivalent oppervlak en de gemiddelde koopsom in mijn buurt) van mijn woning gewoon zelf uitrekenen en vergelijken met die van anderen. De wet WOZ heeft daar dus een fikse streep doorgezet, ondanks de WOB. In deze context kan ik me de naam “modernisering” wel voorstellen. Mij het recht

---

<sup>8</sup> Gijs Groen, Brief aan de Commissie van Financiën van de Tweede Kamer, “Naar een oplossing voor de WOZ-problematiek van serviceflats”, 27 augustus 2011.

<sup>9</sup> Gijs Groen, klacht over de Waarderingskamer per brief van 15-04-2011 (op te vragen bij de auteur).

<sup>10</sup> Brief van de Waarderingskamer aan Gijs Groen, “Klacht over functioneren Waarderingskamer”, 08-092011 (op te vragen bij Gijs Groen).

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

teruggeven op controle van de waarde van mijn woning zou inderdaad oudbakken en oubollig zijn.

### 3.2 Het taxatierapport

Niet alleen de woningeigenaar krijgt niet voldoende gegevens om de waarde van zijn woning te controleren, de rechter krijgt die evenmin. Als een gemeente systematisch te hoog waardeert en je stapt naar de rechter, dan krijgt de rechter en de betreffende woningeigenaar een aangepast taxatieverslag, dat dan (meestal) taxatierapport wordt genoemd. De kwaliteit van dat rapport verschilt per gemeente in samenhang met de door de gemeente ervaren acceptatie ervan door de rechtbank. Vergelijking van jurisprudentie laat zien, dat die acceptatie verschilt per rechtbank en mogelijk zelfs per rechter. Hieronder worden daarom de praktijken in 2 gemeentes apart beschreven.

### 3.3 Ervaringen met rechtsbescherming in Apeldoorn

In Apeldoorn bestaat het taxatierapport uit het taxatieverslag aangevuld met mooie foto's, die de gemeente uit een verkoopbrochure heeft overgenomen en voorzien van een handtekening van een beëdigd taxateur. Er kan in het taxatierapport voor andere referentiewoningen gekozen worden. In 2008 vermeldde het taxatierapport van mijn woning een iets lagere waarde, dan de WOZ-waarde, maar wel veilig binnen de toen nog geldige Fierensmarges. Dan leek het tenminste nog op een onafhankelijke vaststelling. Maar verder bevatte het taxatierapport geen enkele verklaring hoe uitgaande van de koopsommen van de referentiewoningen de waarde van mijn woning verkregen is. Dit rapport werd door de Rechtbank Zutphen afgewezen als onvoldoende en de rechtbank moest kiezen tussen het niet juist onderbouwde stijgingspercentage van de gemeente (een onjuist geëxtrapoleerd cijfer van het kadaster voor vrijstaande woningen in de provincie Gelderland; de gemeente had geen eigen cijfer) of mijn zwak onderbouwde stijgingspercentage (zwak, maar wel met marktcijfers uit mijn eigen buurt, dus beter dan de gemeente, dacht ik). De rechtbank koos "in goede justitie" voor het lagere stijgingspercentage van de gemeente, dat (uiteraard) binnen de Fierensmarges viel. In hoger beroep heb ik de onjuiste extrapolatie van het cijfer van de gemeente aangetoond (de bron van het cijfer van de gemeente had ik pas op de zitting van de rechtbank te horen gekregen, kon ik toen dus niet verdedigen) en mijn eigen stijgingspercentage onderbouwd met een gedegen marktanalyse gebaseerd op regressie-analyse. De Fierensmarges waren inmiddels afgeschaft, zodat in ieder geval de lagere waarde in het taxatierapport onontkoombaar was. Het gerechtshof Arnhem oordeelde zonder motivatie mijn marktanalyse als ongeloofwaardig en accepteerde alsnog het taxatierapport van de gemeente, dat door de rechtbank was afgewezen, zonder acht te slaan op de door mij wel aangevoerde gebreken aan de woning door deskundigen geconstateerd in twee onafhankelijk van elkaar opgestelde bouwtechnische rapporten, waarvan kopieën aan het gerechtshof waren toegezonden. Ook deze draai van het gerechtshof was ongemotiveerd. Mijn beroep in cassatie werd tenslotte door de Hoge Raad afgewezen op basis van art. 81 van de Wet op de rechterlijke organisatie<sup>12</sup>, d.w.z. ook weer zonder motivatie. O.K., ik buig voor de Hoge Raad en slik, maar dan moeten ook de consequenties ervan aanvaard worden. In deze hele rechtsgang zitten twee saillante details:

(1) Op de zitting van het gerechtshof Arnhem<sup>13</sup> werd volgens het proces-verbaal bij de zitting door de voorzitter van het college van 3 rechters gesteld: "*Indien de waarde van*

<sup>12</sup> Hoge Raad, Arrest nr. 11/01228, datum uitspraak: 07-10-2011.

<sup>13</sup> Gerechtshof Arnhem, nr. 10/00233, datum uitspraak: 01-02-2011.

*de onroerende zaken op basis van wiskundige formules dient te worden vastgesteld kan de Wet WOZ worden afgeschaft, omdat deze onhanteerbaar wordt.*” Helaas begrijpt ook deze voorzitter niet wat de consequenties zijn van het waarden van woningen op basis van een stochastische waarde in het economische verkeer. Als dat begrip er wel was geweest, was wellicht ook de uitspraak anders geweest. Omgekeerd zou je kunnen stellen: omdat dat begrip er niet is bij rechters, moet je een belastingheffing niet baseren op een stochastische grootte als de waarde in het economische verkeer.

(2) Bij het bepalen van het stijgingspercentage van mijn woning ging het gerechtshof Arnhem uit van de datum van de koopovereenkomst, hoewel de rechtbank wel uitging van de datum van de overdracht en door de gemeente hiertegen geen incidenteel beroep was ingesteld. Ook tegen dit feit heb ik beroep in cassatie ingesteld. Het enige argument van het gerechtshof is, dat nu eenmaal op die datum de koopsom is vastgesteld. Hieruit volgt wederom het onbegrip van het gerechtshof ten opzicht van de wiskunde. Op de datum van de koopovereenkomst is alleen de koopsom vastgesteld, maar niet de waarde in het economische verkeer en die dient te worden vastgesteld volgens de wet WOZ. Om de waarde in het economische verkeer te bepalen is een gedegen marktanalyse nodig en de beste methode daarvoor is de ook door de Waarderingskamer erkende IVS van het IVSC, met name regel 1.7, zoals genoemd op pagina 283 van de Waarderingsinstructie<sup>14</sup>: *“The development of Mass Appraisal systems for Property Taxation should follow recognised scientific standards in statistical applications”*. Op de datum van de koopovereenkomst wordt met het bepalen van de koopsom wel de inschattingsfout van de waarde in het economische verkeer gemaakt, maar de grootte ervan is dan nog niet bekend. Die inschattingsfout wordt pas achteraf bepaald met een regressie-analyse van alle beschikbare transacties “rondom” de waardepeildatum uitgaande van de datum van de overdracht. Pas met deze analyse wordt voor alle transacties tegelijk schattingen van de waarden in het economische verkeer verkregen en wordt tevens het waardeverloop over het jaar verkregen<sup>15</sup>. Met de regressie-analyse worden de inschattingsfouten geëlimineerd en daarmee ook de koppeling met de datum van de koopovereenkomst. Hoewel ik daarom nog steeds vind, dat theoretisch van de overdrachtsdatum moet worden uitgegaan, vind ik dat de uitspraak van de Hoge Raad, inhoudt, dat het gerechtshof Arnhem gelijk heeft en dat voortaan van de datum van de koopovereenkomst moet worden uitgegaan. Dat is dus niet gebeurd met de invoering van het nieuwe model taxatieverslag in bijlage 4 bij artikel 6 lid 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken, dat per 01-01-2012 in werking is getreden. De Waarderingskamer wist er wel van<sup>16</sup>, maar heeft desondanks het nieuwe model taxatieverslag in bijlage 4 er niet op doen aanpassen.

### **3.4 Ervaringen met rechtsbescherming in Den Bosch**

In Den Bosch wordt voor beroep bij de rechter overgestapt van regressie-analyse op een matrix-methode puur en alleen, omdat die methode bij de rechter beter uit te leggen is. Er wordt dan wel enigszins naar het antwoord van de regressie-analyse toegewerkt door

---

<sup>14</sup> Waarderingskamer, “Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Richtlijnen voor de uitvoering van de Wet WOZ. Tekst vastgesteld op: 5 november 2010.

<sup>15</sup> Een goede taxateur probeert eigenlijk hetzelfde te doen, maar kan nooit met alle factoren op een evenwichtige gewogen manier rekening houden, terwijl omgekeerd regressie-analyse wel met alle factoren rekening kan houden, die een taxateur maar kan verzinnen. Regressie-analyse is in dit geval dus toch taxeren, en beter dan een taxateur ooit zal kunnen zonder computer, ook al kunnen rechters, maar ook veel gemeentes, taxateurs en politici zich daarin niet vinden.

<sup>16</sup> Email Gijs Groen aan mevrouw E.M. Monster-Koppenol van de Waarderingskamer, 09-12-2010.

een aantal parameters van de regressieresultaten over te nemen, zoals de indexcijfers. Voor de grond wordt voor de hele wijk dezelfde  $m^2$ -prijs genomen. (€ 350/ $m^2$ ). Per referentiewoning wordt dan uitgerekend wat de  $m^3$ -prijs voor de woning zou moeten zijn om uit te komen op de geïndexeerde betaalde koopsom. De  $m^3$ -prijzen van de 3 referentiewoningen worden dan gemiddeld en het gemiddelde toegepast op de te taxeren woning. Eventueel wordt de gemiddelde  $m^3$ -prijs nog eerst gecorrigeerd voor verschillen in secundaire woningkenmerken, zoals onderhoud en kwaliteit van de woning. De grootte van de correcties wordt niet gevalideerd met andere transacties in hetzelfde marktsegment. Het gevolg is, dat de woningeigenaar steeds andere  $m^3$ -prijzen ziet afhankelijk van welke 3 transacties wordt uitgegaan. Met argumenten als de wet van de verminderde meeropbrengst probeert de gemeente Den Bosch variaties in de  $m^3$ -prijzen te verklaren, maar voor zover bekend is de geldigheid van die wet voor Den Bosch niet aangetoond met de resultaten van een marktanalyse. Van een uniforme waardering is dus ook binnen de gemeente Den Bosch geen sprake.

### **3.5 De uitvoering van de wet WOZ is in strijd met het EVRM**

Doordat in Nederland geen sprake is van uniforme waardering van woningen, kunnen identieke woningen zelfs binnen een marktsegment aanzienlijk verschillen en des te meer daarbuiten. De verschillen kunnen veel meer zijn, dan de grenzen van de Fierensmarges. Als de grenzen van de Fierensmarges volgens de Hoge Raad<sup>17</sup> in strijd zijn met het Eerste Protocol bij artikel 1 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) is dus het niet-uniform waarden in Nederland ook in strijd met datzelfde protocol. De koopsom is in feite een schatting van de waarde in het economische verkeer. De inschattingfout is zo groot, dat specialistische statistische technieken nodig zijn om de waarde in het economische verkeer te kunnen schatten met een nauwkeurigheid, die voldoende kleiner is dan die van de Fierensmarges, zie de oratierede "[Casametrie](#)" van Professor Marc Francke<sup>18</sup>. En als je dan om je recht te halen naar de rechter stapt, dan blijkt die ook niet meer gegevens van de gemeente te krijgen dan de woningeigenaar en die blijkt dan bovendien ook nog niets te snappen van wat het betekent om een stochastische grootte als de waarde in het economische verkeer te bepalen. Dat betekent dat de stap naar de rechter in Nederland geen effectief rechtsmiddel is in de zin van artikel 13 van het EVRM.

## **4. De verantwoordelijkheid van de Waarderingskamer**

### **4.1 Het falen van de Waarderingskamer**

Volgens de wet WOZ moet de WOZ-waarde vastgesteld worden als de waarde in het economische verkeer rond de waardepeildatum. De waarde in het economische verkeer is evenals de koopsom een stochastische grootte, d.w.z. kan allerlei waarden hebben binnen door waarschijnlijkheid bepaalde grenzen. Bovendien is die waarde niet constant, maar verandert met de tijd onder invloed van allerlei maatschappelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat speciale statistische methodes en statistische deskundigen nodig zijn om de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer exact te kunnen vaststellen. De werkelijke waarde in het economische verkeer is niet exact vast te stellen, maar ligt binnen een statistisch bepaalde bandbreedte (vaak wordt daarvoor het 95% betrouwbaarheidsinterval gebruikt) rondom de meest waarschijnlijke

<sup>17</sup> LJN: BL1943, Hoge Raad, 08/02324 van 22-10-2010.

<sup>18</sup> Marc Francke, pagina 10 van de oratierede "[Casametrie](#)" van Prof. Marc Francke, uitgesproken op 04-02-2010, [http://www.oratiereeks.nl/upload/pdf/PDF-5437oratie\\_Francke\\_def\\_zonder\\_snijlijnen.pdf](http://www.oratiereeks.nl/upload/pdf/PDF-5437oratie_Francke_def_zonder_snijlijnen.pdf)

waarde. Die bandbreedte is veel kleiner, dan de bandbreedte rondom een individuele koopsom. Het zou veel praktischer en duidelijker zijn, als in de wet of in jurisprudentie duidelijk wordt gemaakt, dat de meest waarschijnlijke waarde vastgesteld moet worden. De term “meest waarschijnlijke waarde” wordt wel op pagina 270 van de Waarderingsinstructie genoemd bij de bespreking van de IVS.

Helaas is het na 15 jaar WOZ niet gelukt om voor de vaststelling van de (meest waarschijnlijke) waarde in het economische verkeer de daarvoor benodigde methodes en specialisten in voldoende mate werkende te krijgen. Dit heeft als gevolg dat waarderings van slechte kwaliteit zijn en moeilijk uit te leggen door niet voldoende deskundige gemeenteambtenaren. Een berekening van de waarde van je woning krijg je daarom maar niet. Van het taxatieverslag kun je van alles maken. Woningeigenaren vergelijken de waarden van hun woning met die van burens en kunnen de verschillen niet verklaren. Ze sturen bezwaarschriften in, die soms worden toegewezen en soms worden afgewezen op onbegrijpelijke gronden. Hetzelfde herhaalt zich ieder jaar opnieuw. Het aantal bezwaarschriften vermindert, omdat burgers het moe worden veel tijd te moeten stoppen in het verwoorden en dan toch nul op het rekest te krijgen. Enquêtes laten duidelijk de onvrede van woningeigenaren zien<sup>19,20</sup>. Het onderzoek naar het waarom van de onvrede<sup>21</sup> werd ook al uitgevoerd door personen, die ondeskundig zijn met het waarderen van een stochastische grootheid. Mijn aanbod om mee te doen met het onderzoek werd afgeslagen<sup>22</sup>. De gebrekkige definitie in de wet wordt misbruikt door de Waarderingskamer om de slechte waarderingspraktijken te verhullen en goed te praten<sup>23</sup>. Het probleem van de ondeskundige waarderings wordt niet herkend en de oorzaak van de slechte acceptatie van de woningeigenaar wordt gelegd bij de woningeigenaar. Die zou niet begrijpen hoe goed de waarderings worden uitgevoerd en dat er met al die bijkomende controles eigenlijk niets mis kan gaan. Hoewel ..., overal wordt wel eens een foutje gemaakt. Als oplossing voor de slechte acceptatie is gekozen om in het taxatierapport een aantal verkooptrucs op te nemen, die moeten suggereren hoe goed de waarderings zijn en wordt de ongelovige woningeigenaar gedwongen zich aan een charmespoeling te onderwerpen voor deze een bezwaarschrift mag indienen. Deze extra hindernis zal ongetwijfeld tot minder bezwaarschriften leiden, maar leiden ze ook tot een betere acceptatie van de WOZ-waarde? Ik dacht het niet, maar de ergernis zal wel groter worden.

De kern van de problemen, de slechte waarderings, wordt echter niet aangepakt. Dat lijkt binnen de huidige wet praktisch niet realiseerbaar. De toepassing van statistische methodes lijkt met een bezetting grotendeels bestaande uit alphamensen niet mogelijk en het aantrekken van voldoende bètamensen lijkt praktisch niet realiseerbaar. Het uitbesteden aan specialistische bedrijven blijkt niet doelmatig, omdat het weer andere problemen oproept (zie verslag bezoek OrtaX).

---

<sup>19</sup> TROS Radar, “WOZ-waarde”, 16-04-08, resultaten van een enquête onder de panelleden van TROS-Radar, <http://www.trosradar.nl/testpanelsingle/bericht/woz-waarde/> en <http://trosradar.socratos.net/reports/player.php?r=3E263D10-C29C-57F6-C83C-56BC755C031E&p=0>

<sup>20</sup> Robbert Zandvliet (TNS-Nipo), “Op juiste waarde geschat? Het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ gemodelleerd”, Rapport F4857, Amsterdam, 25 augustus 2009.

<sup>21</sup> W.G. van den Ban (VNG), Sheila Snoey-Kiewit (VNG) en E.M. Monster-Koppenol (Waarderingskamer), “Bezwarenonderzoek”, Rapport Den Haag, februari 2011.

<sup>22</sup> W.G. van den Ban (VNG), email aan Gijs Groen van 22-02-2010.

<sup>23</sup> Volgens de Waarderingskamer is de waarde in het economische verkeer niet exact vast te stellen, zie bijvoorbeeld p. 6 onder “WOZ-paradox”, van het rapport “Transparantie van WOZ-waarden” van de Nationale ombudsman, rapport nr. 2012.016.

De afschaffing van het rapport referentiestelsels, het gedraai met de openbaarheid van de WOZ-waarden, het ontbreken van indexaties, het ontbreken van correctiemethodes voor serviceflats, WVG-gebieden<sup>24</sup>, woningen met erfpacht en monumentale panden, het misleidende taxatierapport, de betutteling van de woningeigenaar, en dan nu weer extra drempels om het moeilijker te maken aan gegevens te komen en om een bezwaarschrift in te dienen, het komt allemaal uit de koker van de Waarderingskamer in samenwerking met de VNG of juist niet als het wel had moeten. De opkomst van de no-cure-no-pay bedrijfjes is de de Waarderingskamer een doorn in het oog. De Waarderingskamer overwoog allerlei trucs om ze tegen te werken, maar zag daar toch van af<sup>25</sup> ..... of toch niet? .....: het verzoek om herziening! Uiteraard worden de no-cure-no-pay bedrijfjes in dit verband niet genoemd.

#### 4.2 Gebrek aan uniformiteit

Waarom wordt de woningeigenaar het recht op het controleren van de WOZ-waarde van zijn woning onthouden? Dat is niet zozeer om die woningeigenaar te pesten, maar om het eigen falen te verhullen. Er wordt niet gewaardeerd volgens die internationale standaarden, waar wel mee wordt geschermd in de toelichting in het taxatieverslag. Volgens de IVS op p.278 onder 2.2 van de Waarderingsinstructie: "*De verschillende resultaten van processen van massale waardebepaling hebben financiële gevolgen voor het overheidsbestuur. Voor het genereren van inkomsten, het rechtvaardig verdelen van belastingdruk of voor de verdeling van opbrengsten of bijdragen, heeft elke afwijking van een nauwkeurige waarderingsgrondslag rechtsongelijkheid tot gevolg.*"

De meeste gemeentes waarden nog steeds met traditionele peilpuntmethodes, die wel geautomatiseerd zijn, zodat wel gesproken kan worden van modelmatige waardebepaling. Er worden zeker wel tien verschillende varianten peilpuntmethodes gebruikt, die allemaal verschillende waarden opleveren. Deze modellen voldoen niet aan de in de IVS bedoelde wetenschappelijk erkende methodes voor statistische toepassingen. De nauwkeurigheid van deze methodes is niet te berekenen<sup>26</sup> en kan dus niet getoetst worden aan de eis van een grotere nauwkeurigheid dan de Fierensmarges. Er kunnen voor onderdelen van de waarderingsmethode wel statistische technieken gebruikt worden, zoals curvefitting en clustering, maar dat wil nog niet zeggen dat de methode zelf voldoet aan de bedoelde statistische normen (iemand van de Waarderingskamer probeerde mij dat wijs te maken). Het niet waarden volgens wetenschappelijk erkende methodes veroorzaakt, dat die methodes tot waardes kunnen leiden, die flink (meer dan een factor 2) afwijken van de beoogde waarde in het economische verkeer. Dit feit is ook bekend bij de Waarderingskamer, de VNG en de gemeentes. Het verklaart waarom woningen opeens hele andere WOZ-waarden krijgen, als een gemeente overstapt van de ene methode op een andere, bijvoorbeeld in Ede<sup>27</sup>. De ombudscommissie van Ede heeft het onderzocht en kwam tot de conclusie, dat het aan de verandering van het model moest liggen, maar wist niet aan welk model het lag. De Waarderingskamer stond er bij en keek er naar. De gemeente Den Bosch noemt dit effect het schokeffect. Dit bevestigt, dat de waardering in Nederland niet uniform plaats

---

<sup>24</sup> Gebieden, die op de nominatie staan voor onteigening volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

<sup>25</sup> Waarderingskamer, Rapport Onderzoek invloed "no-cure-no-pay-bezwaren" op uitvoering Wet WOZ, 1 februari 2012.

<sup>26</sup> Harry Boumeester, Anko Drentje, Paul de Vries, Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft, rapport "Inventarisatie Modelmatige Waardebepaling in Nederland", 1 september 2011.

<sup>27</sup> Rekenkamercommissie Ede, "De waarde bepaald/t", De uitvoering van de waardebepaling Wet WOZ, Ede, 6 oktober 2008.

vindt. Dat was wel de opdracht van de Waarderingskamer: Volgens onze Koningin in de aanhef van de wet WOZ:

*“Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.*

*Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:*

*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 meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer kan alleen betrouwbaar met een wetenschappelijk erkende methode voor statistische toepassingen bepaald worden (regel 1.7 van de IVS). Daar zijn hoog opgeleide wiskundige specialisten, bètamensen, voor nodig, maar bij gemeentes zitten traditionele taxateurs, alphamensen, en die kunnen en willen niet met zo'n statistisch model werken. Er lijkt inmiddels een status quo geaccepteerd te zijn door de Waarderingskamer. Dat in de meeste gemeentes nog steeds met een peilpunt methode gewaardeerd wordt en dat met die methodes doorgaans niet de meest waarschijnlijke waarde in het economische verkeer wordt bepaald moet verhuld blijven. De Waarderingskamer wil dat niet rapporteren. Daar kom je alleen met eigen onderzoek achter, als je er verstand van hebt (De Nationale ombudsman en de gemeentelijke ombudscommissies zijn er tot nu toe niet achter gekomen<sup>28,29</sup>).

### 4.3 Gebrekkige indexeringen en controles

Helaas moet vastgesteld worden, dat er in Nederland geen uniforme bepaling van woningen is. Helaas moet er ook vastgesteld worden, dat er wel toezicht is op de **waardebepaling**, maar niet of nauwelijks op de **waardevaststelling**. Er zijn mij geen onderzoeken bekend naar de juistheid van de WOZ-waardes, die op de beschikkingen vermeld staan. Het is de vraag in hoeverre de waarde die op de beschikkingen staat ook de door de Waarderingskamer gecontroleerde waarde is die met modelmatige waardebepaling is bepaald. Maar ook bij de uitgebreide controles op basis van ratio's kunnen vraagtekens gezet worden. Deze controles gaan bijvoorbeeld voorbij aan de effecten van tussentijdse pieken en dalen in de woningprijzen, doordat ze op geen enkele manier het waardeverloop door het jaar heen tussen de waardepeildata in aanmerking nemen. Sommige gemeentes gebruiken peilpuntmethodes, die de waardeverhoging waarschijnlijk uitsluitend bepalen als de waardeverhoging van de peilpunten tussen opeenvolgende waardepeildata. Ook in de vele jurisprudentie, die ik inmiddels heb doorgenomen ben ik nog niet tegengekomen, dat een gemeente een met eigen lokale marktanalyse bepaald waardeverloop heeft overlegd. Rechters zullen er niet om vragen, als het geen nadrukkelijk onderdeel is van de rechtsstrijd. De controles lijken vooral gericht op onderdelen van de waardebepaling, die wel redelijk in orde zijn, maar niet op onderdelen, die slecht zijn of ontbreken. Zo was het in 2010 nog de bedoeling om het lokale waardeverloop op te nemen in het vernieuwde taxatieverslag, maar de versie, die sinds 01-01-2012 is opgenomen als bijlage 4 in het uitvoeringsbesluit instructie waardebepaling wet WOZ, bevat dat waardeverloop

---

<sup>28</sup> Gijs Groen, Brief aan de Nationale Ombudsman van 24 augustus 2011 op te vragen bij de auteur.

<sup>29</sup> Gijs Groen, “Kanttekeningen bij rapport nr. 2012.016 van de Nationale ombudsman”, Brief aan de Nationale Ombudsman van 18 maart 2012 op te vragen bij de auteur.



uiteindelijk toch niet, wellicht omdat een aantal gemeentes die nog steeds niet bepalen. Maar misschien moet de stelling omgedraaid worden: zaken die niet gecontroleerd worden zijn slecht of ontbreken helemaal, zoals het waardeverloop. Helaas ontbreekt de informatie om te kunnen zeggen of de kip of het ei er het eerste was.

#### 4.4 Gebrek aan deskundigheid

Uniformiteit van de waardebepaling zou te bereiken kunnen zijn door regel 1.7 van de IVS: “*The development of Mass Appraisal systems for Property Taxation should follow recognised scientific standards in statistical applications*” binnen de wet WOZ op te nemen. Ook Van den Ban heeft zo’n maatregel in zijn proefschrift<sup>30</sup> voorgesteld. Dat dit niet gebeurt, komt waarschijnlijk, omdat de benodigde deskundigheid om met wetenschappelijk aanvaarde statistische methodes te werken grotendeels ontbreekt bij gemeentes. Gemeentes hebben voor taxaties voornamelijk alphamensen in dienst, terwijl ze bètamensen nodig hebben voor statistische analyses. Het blijkt een onmogelijke opgave om voldoende geschikte deskundigheid voor het beschikbare salaris aan te trekken. Dat betekent, dat dan ook de peilpuntmethodes niet afgeschaft kunnen worden.

Het gebrek aan statistische deskundigheid betreft niet alleen de gemeentes (en samenwerkingsverbanden), maar ook de Waarderingskamer. Er zijn in de communicatie met de Waarderingskamer diverse onderwerpen aan de orde geweest, waar dit gebrek aan deskundigheid uit blijkt, zoals:

- Het vermeende bestaan van een WOZ-paradox, zoals verwoord in voetnoot 6 op pagina 8 van het rapport “Bezwarenonderzoek” (gerefereerd op pagina 14 van deze reactie).
- Het handhaven van de misleidende tekst in het nieuwe model taxatieverslag<sup>31</sup> (misleiding (3)), ondanks dat de Waarderingskamer herhaaldelijk gewezen is op de misleidende inhoud van de gebruikte tekst.
- Het ontbreken van instructies in de Waarderingsinstructie om het verloop van de waarde over de tijd te bepalen, wat integraal zou moeten gebeuren met de waardering.
- Het ontbreken van duidelijke conclusies in het rapport “Commissie Modelmatig Waarderen” van het Platform Waardering Onroerende Zaken<sup>32</sup>.
- De ontkenning, dat waarderen een exacte techniek zou kunnen zijn, die ook rekening kan houden met subjectieve factoren, zoals die door taxateurs als significant worden beschouwd.
- Allerlei losse opmerkingen, zoals dat clustering een statistische manier van waarderen zou zijn.

Bovenstaand gebrek aan deskundigheid bij zowel de gemeentes als de Waarderingskamer verklaart ook waarom de Waarderingskamer de kwaliteit van de

---

<sup>30</sup> Willem Gerbrand van den Ban, “De rechterlijke toetsing van WOZ-waarden. Een studie naar de werking van de Wet WOZ en de rechtsbescherming door de gerechtshoven bij WOZ-beschikkingen”, Doctoraal Proefschrift Erasmus Universiteit Rotterdam, 19 maart 2009.

<sup>31</sup> Misleiding (3) in “Het wettelijke misleidende taxatieverslag van woningen”, brief van Gijs Groen aan de Vaste Commissie voor Financiën van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 13-05-2012.

<sup>32</sup> Platform Waardering Onroerende Zaken (opgeheven in 2009), rapport “Commissie Modelmatig Waarderen”, (ongedateerd, gepubliceerd tussen 2003 en 2010).

gebruikte waarderingmethoden niet wil (laten) onderzoeken en de door gemeentes gebruikte methodes niet wil rapporteren. Maar als er problemen zijn met de invoering van de juiste waarderingmethoden, dan is het wel de verantwoordelijkheid van de Waarderingskamer om dat te melden en maatregelen voor verbetering voor te stellen.

## **5. Voorstellen voor verbeteringen**

De wet WOZ zou voor de burger: uniformiteit, meer duidelijkheid en rechtszekerheid brengen. Het heeft echter alleen voor de afnemers meer uniformiteit gebracht in de zin, dat die afnemers nu allemaal heffen op basis van dezelfde WOZ-waarde. Dat lijkt ook het enige te zijn waar de Waarderingskamer zich echt voor inzet. De burger wordt afgepoeierd met een misleidend taxatieverslag en daarmee basta! Voor de invoering van de wet WOZ kon ik de waarde van mijn woning nog op de euro nauwkeurig narekenen met een toen openbaar rapport referentiestelsels en met informatie, die ik toen nog gewoon zonder scrupules van de gemeente (toen gemeente Velsen) kreeg. Maar nu kan ik met de gegevens op het taxatieverslag de waarde van mijn woning nog niet eens op 100.000 euro nauwkeurig uitrekenen. Dat is ieder jaar opnieuw een schending van mijn recht op het genot van mijn woning (1<sup>e</sup> Protocol bij artikel 1 van het EVRM).

De woningeigenaar, de melkkoe, die wordt vriendelijk doch resoluut door de Waarderingskamer op een afstand gehouden. De koeien, die te hard loeien, zullen wel last van hun uiers hebben. Een massage zal de meeste klachten wel oplossen voor de dure veearts erbij gehaald moet worden, vinden de uitvinders van de WOZ-melkmachine, de Waarderingskamer. Dat het misschien wel aan die rare melkmachine ligt of aan de boeren, die nu eenmaal een normale melkmachine gewend zijn, dat komt nog niet eens bij die uitvinders op. En om de veearts in te roepen voor een gebrekkige melkmachine lijkt ook niet de meest ideale oplossing.

Om de WOZ-waarden controleerbaar en uniform te krijgen en het rechtsbelang van de burger beter te beschermen worden de volgende verbeteringen voorgesteld.

### **5.1 Open manier van waarden**

Op de eerste plaats moet er veel meer openheid komen. Gemeentes moeten voorbereid zijn voldoende informatie te kunnen geven, waarmee de burger de waarde van zijn woning kan controleren, zoals een lijst van alle verkochte woningen inclusief de gebruikte woningkenmerken en die van de bijgebouwen (garage, carport, tuinhuis, berging, atelier, etc.), bijzondere omstandigheden, het resultaat van de kwalificatie van de transacties, eventuele aanpassingen van de koopsommen, het resultaat van de marktanalyse zoals het waardeverloop en de regressieformule of de waarden van de peilpunten, de kengetallen (regressiecoëfficiënten en/of eenheidsprijzen), de waarden van de bijgebouwen, de modelwaarden en de WOZ-waarden van de verkochte woningen. Al deze informatie zou in een moderne versie van het rapport referentiestelsels gezet kunnen worden, dat bijvoorbeeld online te raadplegen is. De papieren versie was er al voor 1995, toen de kosten voor de bepaling van de grondslag van de OZB nog laag waren.

### **5.2 Uniform waarden**

Op de tweede plaats zal de waardering uniform gemaakt moeten worden. Identieke woningen moeten identiek gewaardeerd worden, overal in Nederland. De wet WOZ heeft de waarde in het economische verkeer als uitgangspunt genomen. Het stochastische karakter daarvan blijkt in de praktijk op heel veel problemen te stuiten en

heeft de uitvoering van de belastingheffing (OZB, waterschap, woningforfait in de IB) een factor 8 hoger gemaakt dan die van dezelfde belastingheffingen van net voor de invoering van de wet WOZ, hoewel toen maar een verhoging van iets van 10% voorzien was. Een forse tegenvaller dus. Het ziet er niet naar uit, dat de volledige invoering van IVS-conforme waarderingsystemen zal gaan lukken. Er is gewoon niet aan voldoende deskundigheid te komen en het is niet alleen veel te duur, maar ook veel te [complex](#)<sup>33</sup>.

### **5.3 Eenvoudiger, eerlijker en goedkoper waarderen**

De politiek moet een keuze maken tussen doorgaan op de ingeslagen weg of een andere manier van waarderen bedenken, die wel controleerbaar en uniform uitvoerbaar is door gemeentes, bijvoorbeeld de manier zoals omschreven door Henk Sweers in het belastingblad<sup>34</sup>. De precieze vorm zal besproken moeten worden en er zal dan een plan moeten komen voor de invoering. Gezien alle problemen met de huidige wet WOZ lijkt mij het voorstel van Henk Sweers de beste oplossing.

### **5.4 Rapportage van de status van verbeteringen**

Als de politiek geen halt toeroept aan de huidige manier van waarderen en dus doorgedaan wordt te waarderen op basis van de waarde in het economische verkeer, dan moet de IVS-conforme manier van waarderen inclusief de bepaling van het waardeverloop binnen de wet geregeld worden. De Waarderingskamer moet een overzicht maken van de gebruikte methodes, inclusief een gedetailleerde omschrijving van de methode, bijvoorbeeld afkomstig van de aanbesteding. Al die modellen moeten op kwaliteit onderzocht worden. De slechte modellen moeten uitgefaseerd worden en daar moet een plan voor komen. Verder moet de Waarderingskamer jaarlijks de stand van de uitfasering rapporteren en welke gemeente welke waarderingsmethode gebruikt

### **5.5 Beter rechtsbescherming**

Als de politiek geen halt toeroept aan de huidige manier van waarderen en dus doorgedaan wordt te waarderen op basis van de waarde in het economische verkeer, dan zullen rechters beter vertrouwd moeten worden gemaakt met het waarderen van een stochastische grootheid en zal de rechter in goede justitie gebruik moeten maken van of externe deskundigheid of met aanwijzingen terug moeten verwijzen naar de gemeente.

## **6. Conclusies**

- (1) Het nieuwe wetsontwerp en de bijbehorende Memorie van Toelichting gaan er van uit dat de slechte acceptatie van de WOZ-waarden ligt aan onvoldoende begrip van de burger en op te lossen is door een goed gesprek met de burger. De slechte acceptatie heeft echter vooral alles te maken met het slechte waarderingsresultaat van de gemeente door onvoldoende begrip van de statistiek. Het resultaat van de taxateurs is zo slecht, dat het niet met een toonbare berekening valt te onderbouwen. In plaats van een extra stap toe te voegen in het hele proces, kan de wetgever er beter voor zorgen, dat er wel een kwantitatieve onderbouwing van de WOZ-waarde komt, zodat de WOZ-waarde niet langer afhankelijk is van de willekeur van een taxateur.

---

<sup>33</sup> Zie bijvoorbeeld ook Hans Broeren, "WOZ is gatenkaas geworden", Overgeld.nl van De Telegraaf, 26-04-2012, <http://www.telegraaf.nl/overgeld/experts/hansbroeren/article11995457.ece>

<sup>34</sup> Henk Sweers "Naar een eenvoudiger en transparanter taxatieproces voor woningen", gepubliceerd in het Belastingblad, 19 december 2003, pagina 1349-1353.

- (2) De volledige grondslag van de waarderungen moet kosteloos openbaar worden middels een modern rapport referentiestelsels en niet alleen de WOZ-waarden.
- (3) Het taxatieverslag moet uitgebreid worden met een waardeverloop in het betreffende marktsegment en met controleerbare berekeningen van de WOZ-waarden voor alle op het taxatieverslag vermelde woningen.
- (4) Er moet geen verplichte extra informele stap toegevoegd worden (verzoek om herziening) voor woningeigenaren, die bezwaar willen aantekenen.
- (5) Er moet uniformiteit van waarden komen en de te gebruiken waarderingsmethodiek inclusief de manier van indexeren moet binnen de wet geregeld worden.
- (6) Het is een illusie te denken, dat voldoende deskundigheid aangetrokken kan worden om te kunnen waarden volgens de regels van de IVS. Het is daarom verstandig over te stappen naar een eenvoudiger grondslag voor het waarden van woningen, bijvoorbeeld op basis van objectieve vaste woningkenmerken en de gemiddelde koopsom van de buurt (voorstel Henk Sweers).
- (7) De waarderingskamer moet haar jaarlijkse rapportages uitbreiden met een overzicht van door gemeentes gebruikte waarderingsmodellen en de kwaliteit van die modellen.
- (8) Het huidige wetsvoorstel verdient het niet om modernisering te heten, zolang er niets gedaan wordt aan het uifasieren van de ouderwetse peilpuntmethodes en onprofessionele controles met slecht onderbouwde bandbreedtes van ratio's. Wetenschappelijk erkende statistische methodes hebben veel betere controle parameters.

Tweede Kamer der Staten-Generaal,  
t.a.v. Vaste Commissie voor Financiën  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Onderwerp: De wet WOZ en het wettelijke misleidende taxatieverslag van woningen

Apeldoorn, 13-05-2012

Geachte leden,

Voor mijn pensioen was ik als ingenieur werkzaam in het bedrijfsleven, zonder enig commercieel verband met de uitvoering van de wet WOZ. Eenmaal gepensioneerd kon ik me eindelijk eens verdiepen in de problemen van de uitvoering van de wet WOZ, waarvan ik al vermoedde, dat de problemen ermee voornamelijk voortvloeien uit een gebrek aan technische kennis. Ik meen die technische kennis wel te hebben en probeer daarmee de problemen met de wet WOZ te doorgronden en oplossingen te bedenken. Ik heb u op 27 augustus 2011 al een keer een brief gestuurd over de uitvoering van de wet WOZ. Toen ging het over de uitvoering van de waardering van serviceflats<sup>35</sup>. Als reactie hierop schreef u mij per brief van 21 september 2011, dat besloten was, dat het aan ieder commissielid afzonderlijk zou worden overgelaten om op mijn brief wel of niet in te gaan. Ik heb echter verder geen enkele reactie meer ontvangen. Volgens een beleidsregel van de staatssecretaris van Financiën<sup>36</sup> wacht een eventuele aanpassing van de waarderingmethodiek van serviceflats nu op de uitspraak van de Hoge Raad in het geval van het beroep in cassatie tegen de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam op 9 september 2010, LJN: BN7115. Ik betreur dit rekken van de tijd, waardoor oude mensen nog langer de dupe blijven. De kwestie van de serviceflats is helemaal niet zo moeilijk. De Waarderingskamer verzuimt gewoon haar taak en rekt haar tijd (tegenstanders verliezen dan mogelijk hun aandacht). Ik kan als burger helaas niet anders, dan dit verder afwachten.

In deze brief wilde ik een nieuw probleem aan de orde stellen: het nieuwe model taxatieverslag, zoals dat per 1 januari 2012 in werking is getreden als vernieuwde bijlage 4 bij artikel 6 lid 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

De vervangen bijlage 4 regelde vooral een minimum aan informatie ter aanvulling van ieders recht op een afschrift van de grondslag van de waardebepaling van je huis, zoals nu nog beschreven in artikel 40 lid 2 van de wet WOZ (mogelijk binnenkort verhuisd naar art. 40a lid 2 na het aannemen van de nu ter inzage liggende voorstellen voor "modernisering" van de wet WOZ). De nieuwe bijlage 4 bevat een aantal elementen, die heel sterk de indruk geven de burger af te willen houden van het opvragen van dat afschrift van de volledige grondslag van de waardebepaling.

### **Korte omschrijving van het probleem**

De nieuwe bijlage 4 is zelfs misleidend te noemen om de volgende redenen:

- (1) De suggestie, dat wordt gewaardeerd volgens de regels van de IVS.

---

<sup>35</sup> Gijs Groen, Brief aan de Commissie van Financiën van de Tweede Kamer, "Naar een oplossing voor de WOZ-problematiek van serviceflats", 27 augustus 2011.

<sup>36</sup> Staatssecretaris van Financiën Erfbelasting F.H.H. Weekers, "waardering van serviceflats", 25-11-2011, Identificatienummer (kenmerk): BWBR0030767, Stert. 2011, 22414.

- (2) De suggestie, dat wordt gewaardeerd op dezelfde manier als banken, verzekeraars en makelaars.
- (3) De suggestie, dat het tonen van slechts 3 verkochte woningen illustreert hoe de vastgestelde waarde aansluit bij de woningmarkt.
- (4) De suggestie, dat er zoveel controles zijn, dat het bijna niet mis kan gaan met de vaststelling van de WOZ-waarde.
- (5) Misleiding door het onthouden van essentiële gegevens.
- (6) Misleiding door afleiding.

Bovendien is de nieuwe bijlage juridisch niet correct, wat onder (7) nader toegelicht is.

De argeloze lezer wordt met deze suggesties en misleidingen op het verkeerde been gezet, denkt dat het allemaal wel goed zal zitten, terwijl dat juist zeer de vraag is. De misleiding lijkt vooral bedoeld om het aantal bezwaarschriften te verminderen.

### **Uitgebreide omschrijving van het probleem**

#### **(1) De suggestie, dat wordt gewaardeerd volgens de regels van het IVS.**

Voor de volgende tekst onder het hoofdje "*Vastgestelde WOZ-waarde*":  
*"Dit is de officieel door taxateurs getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële Internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS)."* is geen enkele noodzaak. Er bestaan al veel definities van de waarde in het economische verkeer. Die tekst is anders dan de standaard tekst, die je in vrijwel iedere rechterlijke uitspraak over de WOZ vindt:

*Ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet dient de waarde van de woning te worden bepaald op de aan die zaak toe te kennen waarde, 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 eigendom in gebruik zou kunnen nemen. Daarbij heeft als waarde te gelden de waarde in het economische verkeer, ofwel de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde voor de onroerende zaak zou zijn betaald.*

Is het de bedoeling, dat rechters voortaan de tekst van de IVS als nieuwe standaard gaan gebruiken? Nee, de door rechters gebruikte tekst komt voort uit de Nederlandse wet WOZ en jurisprudentie van de Hoge Raad. Nee, het noemen van de tekst van de IVS gaat niet om de tekst, maar om het noemen van de bron van die tekst, de IVS. Er wordt gesuggereerd, dat:

- (a) de waardering **officieel** is uitgevoerd door een taxateur zonder daarbij te vermelden op grond waarvan het dan **officieel** is. Dat zou dan moeten zijn volgens de regels van het IVS, maar de regels van het IVS zijn geen wet in Nederland, dus hoezo officieel? Het is zelfs zeer de vraag in hoeverre taxaties voldoen aan de gestelde normen en controles, bijvoorbeeld zoals die zijn vastgelegd in de waarderingsinstructie. Het voldoen daar aan is zeker in Apeldoorn niet het geval o.a. als gevolg van het niet in eigen beheer uitvoeren

van de waardering. Maar helaas mankeert er ook nog al wat aan die waarderingsinstructie, zoals gespecificeerd in mijn klacht bij de Nationale ombudsman over de Waarderingskamer<sup>37</sup>.

- (b) de gemeente waardeert volgens regel 1.7 van de IVS van het International Valuation Standards Committee (IVSC)<sup>38</sup>: "The development of Mass Appraisal systems for Property Taxation should follow recognised scientific standards in statistical applications". De Waarderingskamer heeft deze regel ook opgenomen in de waarderingsinstructie en specificeert in de waarderingsinstructie ook statistische vaardigheden voor taxateurs en marktanalisten. Daarmee wekt de Waarderingskamer bij de woningeigenaar de verwachting, dat die methodes en werkwijzes door gemeentes ingevoerd zouden moeten zijn/worden. Zie voor het wekken van verwachtingen eventueel ook de behoorlijkheidswijzer van de National Ombudsman.
- (c) De Waarderingskamer controleert volgens bovenstaande regel 1.7 van de IVS. De Waarderingskamer controleert echter niet met statistische criteria, maar met zogenaamde ratio's en ongedefinieerde bandbreedtes.

Het waarden volgens regel 1.7 van het IVS blijkt in de praktijk maar zeer beperkt het geval te zijn. Alleen het waarderingsprogramma OrtaX van professor Marc Francke<sup>39</sup> werkt mogelijk volgens "recognised scientific standards in statistical applications", maar OrtaX wordt maar slechts in ongeveer 30 gemeentes gebruikt. De overige ongeveer 385 Nederlandse gemeentes gebruiken nog altijd de traditionele peilpuntmethodes. Van deze peilpuntmethodes zijn wegens concurrentieoverwegingen geen gedetailleerde beschrijvingen bekend, maar zover bekend<sup>40</sup> waarden deze methodes niet met erkende statistische analyses. Daarom kon niet regel 1.7 van de IVS geciteerd worden en is er voor gekozen de definitie van de marktwaarde te noemen om daarmee in combinatie ook de IVS te vernoemen.

De Waarderingskamer blijkt geen actief beleid (meer) te voeren om het gebruik van erkende wetenschappelijk standaarden in statistische toepassingen als de bepaling van de waarde in het economische verkeer in te voeren. Dat de waarde in het economische verkeer een stochastische grootheid is, was al bekend voor het aannemen van de wet WOZ door de Tweede Kamer<sup>41</sup>. Maar zelfs gemeentes, die OrtaX gebruiken, zoals mijn gemeente Apeldoorn, passen de methode niet optimaal toe, omdat ze niet over de daarvoor benodigde statistische deskundigheid beschikken<sup>42</sup>. Zelfs de Waarderingskamer blijkt niet over de nodige essentiële statistische kennis te beschikken

---

<sup>37</sup> Gijs Groen, klacht over de Waarderingskamer, brief aan de National ombudsman van 07-11-2011 (op te vragen bij de auteur).

<sup>38</sup> International Valuation Standards Committee (IVSC), International Valuation Standards, Seventh edition 2008, London, 2008.

<sup>39</sup> Zie bijvoorbeeld: Francke, M.K., en G.A. Vos, 'The Hierarchical Trend Model for Property Valuation and

Local Price Indices.' In: Journal of Real Estate Finance and Economics, 28 (2), p. 179 -208, 2004.

<sup>40</sup> Harry Boumeester, Anko Drentje. Paul de Vries, Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft, rapport "Inventarisatie Modelmatige Waardebepaling in Nederland", 1 september 2011.

<sup>41</sup> MvT, Kamerstukken II, 1993/94, 22 885, nr. 6) (blz. 11).

<sup>42</sup> Gijs Groen, Verslag bezoek aan Ortec Finance en implicaties voor de uitvoering van de wet WOZ, 13 maart 2012.

Dit betekent, dat de kwaliteit van de uitgevoerde waarderingsmethodieken zeer twijfelachtig is, wat ook meteen de opkomst van zo veel "no-cure, no-pay" bedrijfjes verklaart, die woningeigenaren aanbieden bezwaar aan te tekenen. Het verklaart ook het schokeffect<sup>43</sup>, dat optreedt, als gemeentes overstappen op een andere waarderingsmethodiek<sup>44</sup>. Met een niet-uniforme waardering kun je je zelfs afvragen of met de huidige uitvoering van de wet WOZ wel voldaan wordt aan artikel 1 van het eerste protocol (EP) bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) om ongeveer dezelfde redenen als de Hoge Raad heeft gebruikt om de Fierensmarges af te schaffen<sup>45</sup>.

**(2) De suggestie, dat wordt gewaardeerd op dezelfde manier als banken, verzekeraars en makelaars.**

De volgende tekst onder het hoofdje "**Modelmatige waardebeoordeling**": "*Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebeoordeling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebeoordeling*" haalt twee systemen door elkaar heen:

- (a) Het waarderen van woningen met een rekenmodel.
- (b) Het automatisch toepassen van een rekenmodel om woningen te waarderen.

Met "**Modelmatige waardebeoordeling**" wordt het tweede element (b) bedoeld en dat wordt inderdaad zowel door gemeentes als door financiële instellingen gebruikt. Maar dat wil nog niet zeggen, dat financiële instellingen hetzelfde rekenmodel (a) gebruiken om woningen te waarderen. Integendeel, financiële instellingen gebruiken voornamelijk of uitsluitend statistische methodes zoals Calcasa van ABF Valuation, ModelWaardeScan/Woning-WaardeModel van NBWO, OrtaX van Ortec Finance en de NVM heeft MarktPositie/MIDAS beschikbaar. Deze modellen worden alle geacht te voldoen aan de "recognised scientific standards in statistical applications" van het IVS, maar het is mij niet bekend of er daadwerkelijk een erkenning van het IVS is. De gemeentes daarentegen gebruiken hoofdzakelijk traditionele peilpuntmethodes, die niet geacht worden te voldoen aan de "recognised scientific standards in statistical applications" van het IVS, zie de eerste suggestie (1) hierboven. De Waarderingskamer heeft waarschijnlijk wel geprobeerd om statistische methodes toegepast te krijgen, maar stuitte daarbij op de alpha-aard van de reeds in de belastingteams genestelde traditionele taxateurs. En het is een illusie om te denken, dat je van alphamensen ooit bètamensen kunt maken. Het benodigde aantal statistiek-specialisten is waarschijnlijk helemaal niet beschikbaar te krijgen voor taxaties van woningen. OrtaX is wel geaccepteerd in gemeentes, omdat professor Marc Francke destijds voor de gemeente Amsterdam werkte.

Het is zelfs zo, dat financiële instellingen taxaties van taxateurs alleen accepteren als ze vergezeld gaan van ondersteuning door één of meer van de genoemde

---

<sup>43</sup> Gemeente 's-Hertogenbosch, Aanbestedingsvoorstel "Aanbesteding geautomatiseerd waarderingssysteem WOZ" van 07-07-2011.

<sup>44</sup> Zie bijvoorbeeld Rekenkamercommissie Ede, "De waarde bepaald/t", De uitvoering van de waardebeoordeling Wet WOZ, Ede, 6 oktober 2008.

<sup>45</sup> LJN: BL1943, Hoge Raad, 08/02324 van 22-10-2010.



statistische methodes. Een bankemployee vertelde, dat WOZ-waarden ook wel geaccepteerd worden, omdat de bank door de vele taxaties inmiddels weet in welke gemeente welk bedrag opgeteld of afgetrokken moet worden om op de waarde uit te komen, die als grondslag dient voor hun risicoberekening. Ook de de no-cure-no-pay bedrijfjes weten inmiddels in welke gemeentes ze de meeste kans van slagen hebben om de WOZ-waarde te verlagen<sup>46</sup>.

Ook de in Bijlage 1 beschreven waarderingen zijn gedaan met een model, een model voor het oplossen van 3 onbekenden uit 3 vergelijkingen. Ook dat is modelmatig waarderen met een computer, maar niet conform de IVS en niet acceptabel. De in Bijlage 2 beschreven waardering is wel conform de IVS en wel acceptabel (het gebruikte aantal transacties is nog wel te laag).

De geciteerde tekst maakt misbruik van het imago van de banken om de indruk te wekken, dat het met het waarderen door gemeentes wel goed zit. Het zit dus niet goed.

**(3) De suggestie, dat het tonen van slechts 3 verkochte woningen illustreert hoe de vastgestelde waarde aansluit bij de woningmarkt.**

De volgende tekst onder het hoofdje "*Verkochte woningen in taxatieverslag*":  
*"Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft"* suggereert,

- (a) dat het wel goed zit met de vastgestelde waarde, omdat "*de waarde aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen*". Maar wat moet je je eigenlijk voorstellen bij dat aansluiten? Bij een polonaise en een politieke partij weet ik dat wel, maar bij een woning, die veel groter is dan de mijne? In termen van het IVS zou de meest waarschijnlijke waarde van mijn woning exact berekend moeten zijn met de regressieformule, die verkregen is met regressie-analyse van alle in mijn marktsegment "rondom"de waardepeildatum verkochte woningen. Een grafiek van met de formule berekende modelwaarden tegen de werkelijke koopsommen zou voor alle verkochte woningen in één plaatje kunnen laten zien hoe goed de gerealiseerde koopsommen zijn gecorreleerd met de regressieformule (voor een voorbeeld van zo'n grafiek, zie Bijlage 2). Je zou dan ook zien, dat sommige woningen goed gekocht zijn en andere juist niet. Maar niets van dat alles en niet, omdat de woningeigenaar zo'n grafiek niet zou begrijpen, zoals de Waarderingskamer de woningeigenaar graag betuttelt, maar omdat in ongeveer 385 van de ongeveer 415 Nederlandse gemeentes helemaal niet met een voor taxaties erkende statistische methode wordt getaxeerd. En in Apeldoorn, waar wel statistisch wordt gewaardeerd, past de gemeente bij te duur gekochte woningen vervolgens de parameters van het model zodanig aan, dat de dure

---

<sup>46</sup> Waarderingskamer, Rapport Onderzoek invloed "no-cure-no-pay-bezwaren" op uitvoering Wet WOZ, 1 februari 2012.

prijs zo goed mogelijk benaderd wordt. De gemeente zegt: *u hebt die prijs er toch zelf voor betaald*. En die hoge waarde hou je dan ook de volgende jaren zolang je daartegen niet protesteert. En bij goedgekochte woningen, zegt de gemeente: *proficiat met dat u de woning zo goedkoop hebt kunnen kopen, maar ja de wet schrijft voor, dat we de waarde van uw woning moeten vaststellen op de prijs, die de hoogste bidder zou hebben betaald na de beste voorbereiding*. En vervolgens zet de gemeente de woning op een WOZ-waarde, welke veel hoger is dan de koopsom. De gemeente wordt daartoe aangezet door het beoordelingsprotocol woningen van de Waarderingskamer. Deze door het IVSC vast niet goed gekeurde praktijk is een variant van wat door de Waarderingskamer en door de VNG ook wel wordt aangeduid als de WOZ-paradox<sup>47</sup>. Statistici zouden zo'n onzin niet kunnen verzinnen. Dat aansluiten op de markt is dus misleiding.

En dan heb ik het nog niet eens over het feit, dat in de taxatieverslagen van de gemeente Apeldoorn de WOZ-waarden van de verkochte woningen niet eens genoemd worden, nog in geen enkel jaar, dat ik er woon sinds 2007. Geen illustratie van de aansluiting op de WOZ-waarden dus, hoewel wel beweerd. En de Waarderingskamer controleerde begin 2012 nog 3 taxatieverslagen van de gemeente Apeldoorn. De beoordelaar stond erbij .... en keek er naar ... en rapporteerde, dat in één taxatieverslag een betere keuze van de referentiewoningen zou kunnen zijn gemaakt. Oogkleppencontrole dus.

- (b) dat je met iedere vergelijking van je woning, met welke 3 referentiewoningen in je marktsegment dan ook, tot dezelfde waarde van je woning zou komen. In Bijlage 1 heb ik voor mijn woning met de computer een paar van die vergelijkingen gemaakt, waarvan de resultaten in onderstaande tabel zijn samengevat:

	Waarde van mijn woning berekend met de vergelijking
Vergelijking 1	€ 598.693
Vergelijking 2	€ 543.939
Vergelijking 3	€ 2.107.728
Vergelijking 4	€ 456.650

Met deze berekeningen meen ik aan te tonen, dat bovenstaand citaat pertinent onjuist is. Bovendien worden in de gemeente Apeldoorn en in alle andere gemeentes, die met OrtaX werken met de computer de waarden al helemaal niet in kleine groepjes van referentiewoningen berekend. De berekening met regressie-analyse in OrtaX gebeurt in één keer met alle verkochte woningen in de gemeente. Ook de Waarderingskamer weet, dat je met slechts 3 referentiewoningen geen statistische marktanalyse kunt bedrijven. Voor een buurt met een grote variatie van woninggrootte, woningvorm en perceelgrootte zijn volgens de

<sup>47</sup> W.G. van den Ban (VNG), Sheila Snoey-Kiewit (VNG) en E.M. Monster-Koppenol (Waarderingskamer), "Bezwarenonderzoek", Rapport Den Haag, februari 2011.

Waarderingsinstructie<sup>48</sup> minimaal 25 woningtransacties nodig om tot een voldoende betrouwbaar rekenmodel van de woningwaarde te komen.

Met zulke uiteenlopende berekende waarden in bovenstaande tabel is het uiteraard ook niet bepaald duidelijk hoe de berekende waarde aansluit bij de verkoopprijzen én de WOZ-waarden, zoals beweerd in het citaat.

Het feit dat andere vergelijkingen met 3 referentiewoningen andere waarden opleveren heb ik al op 01-07-2010 per email gemeld aan de Waarderingskamer. Desalniettemin handhaafde de Waarderingskamer de strekking van het citaat. Daarop heb ik in mijn klacht over de Waarderingskamer<sup>49</sup> van 15-04-2011 bovengenoemd citaat aangeduid als "opzettelijke misleiding". Mijn stelling had ik in mijn klacht onderbouwd<sup>50</sup> met soortgelijke berekeningen als in Bijlage 1. De Waarderingskamer toonde zich verontwaardigd over de term "opzettelijke misleiding", maar in haar antwoord op mijn klacht van 08-09-2011 is de Waarderingskamer niet ingegaan op mijn onderbouwing van mijn stelling, laat staan, dat ze die weerlegd heeft. Op de vervolgcorrespondentie van 07-11-2011 heeft de Waarderingskamer niet meer willen antwoorden. Het Koninkrijk Waarderingskamer was getergd. Op dezelfde dag (07-11-2011) heb ik mijn klacht en mijn commentaar op het antwoord van de Waarderingskamer neergelegd bij de Nationale Ombudsman. Ondanks mijn klacht vind ik het gewraakte citaat nu terug als onderdeel van de nieuwe uitvoeringsregeling instructie waardebepaling. Nogmaals opzettelijke misleiding van de woningeigenaar dus. De gemeente is dus nu verplicht die misleiding van woningeigenaren uit te voeren. Misleid wordt ik door de gemeente Apeldoorn, maar WOZ-waarden van de referentiewoningen in mijn taxatieverslag van 2012 heb ik nog steeds niet.

**(4) De suggestie, dat er zoveel controles zijn, dat het bijna niet mis kan gaan met de vaststelling van de WOZ-waarde.**

Onder "Rol Waarderingskamer" staat vermeld: "*De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.*"

Dat klinkt heel overtuigend. De gemeente controleert en de controles van de gemeentes worden weer gecontroleerd door de Waarderingskamer. Dat kan bijna niet misgaan. En als er iets misgaat, dan ligt het aan de gemeente, want die is verantwoordelijk. Aan de Waarderingskamer kan het niet liggen. De gemeente is de kop van jut.

De grote vragen zijn: wat wordt hier bedoeld met kwaliteit en wie is er verantwoordelijk voor? Bij een statistische regressie-analyse kan de kwaliteit van

---

<sup>48</sup> Waarderingskamer, "Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Richtlijnen voor de uitvoering van de Wet WOZ. Tekst vastgesteld op: 5 november 2010, pagina 80.

<sup>49</sup> Gijs Groen, klacht over de Waarderingskamer, brief aan de Waarderingskamer van 14-04-2011 (op te vragen bij de auteur).

<sup>50</sup> Gijs Groen, "Het taxatieverslag doorgelicht", 15-04-2011, opvraagbaar bij de auteur.

de marktanalyse uitgedrukt worden in een aantal statistische parameters, zoals de toetsfactoren (t-test, F-test) voor significantie en een betrouwbaarheidsinterval voor de meest waarschijnlijke waarde. De onder (2a) genoemde grafiek zou per marktsegment in één oogopslag al een heleboel zeggen over de kwaliteit van de marktanalyse. De breedte van de spreiding van de datawolk aan weerszijden van de regressielijn of een eventueel systematisch verloop van de datawolk t.o.v. de regressielijn geven aanwijzingen. Dergelijke rapportages zijn heel gebruikelijk in professionele statistische onderzoeken van bedrijven of universiteiten. Een rapportage van zulke statistisch gebruikelijke elementen, heb ik als onderdeel van een beoordeling van de waarderingsresultaten van een gemeente nog niet gezien. Voor peilpuntmethodes zijn er al helemaal geen statistisch verantwoorde parameters.

Waarschijnlijk worden in het genoemde citaat met kwaliteit de (gemiddelde) ratio's en bandbreedtes bedoeld, zoals beschreven in de waarderingsinstructie en het beoordelingsprotocol taxaties woningen. Die ratio's worden bepaald van modelwaarden, niet van WOZ-waarden. Die ratio's geven geen goed beeld van de kwaliteit, omdat hoge en lage ratio's in de middeling tegen elkaar wegvallen, zoals destijds al opgemerkt door de Vereniging van WOZ-gedupeerden<sup>51</sup>. Maar ook omdat voor het bepalen van de ratio's geen rekening mag worden gehouden met het waardeverloop en omdat zogenaamd niet-marktconforme koopsommen verplicht naar boven moeten worden bijgesteld. Ratio's worden in de controles geacht te liggen binnen bepaalde bandbreedtes in analogie met de standaardafwijking in de statistiek. In de statistiek volgt de standaardafwijking uit de geanalyseerde data. In de controleprotocollen van de Waarderingskamer worden de bandbreedtes door de Waarderingskamer opgelegd zonder enige onderbouwing. De marktdata worden daarmee aangepast aan de specificaties van de Waarderingskamer. Dat zijn geen kwaliteitscontroles, maar is het opdringen aan de gemeente om de WOZ-waarden aan te passen aan koopsommen en vraagprijzen. In statistische analyses worden "outliers (uitbijters)" gedefinieerd op basis van de spreiding van de waarnemingen (bijvoorbeeld als de afwijking meer dan 4x de standaard afwijking is), maar in de controles van de Waarderingskamer worden outliers gedefinieerd op basis van een door de Waarderingskamer gespecificeerde, maar niet onderbouwde bandbreedte. Niet alleen onprofessioneel, maar ook onwettig, omdat het sturen naar een vraagprijs of koopsom niet-conform is met waardering op basis van de waarde in het economische verkeer.

De modelwaarden worden bepaald volgens de procedure in hoofdstuk 3 van deel I van de waarderingsinstructie, maar de WOZ-waarde wordt uiteindelijk pas bepaald volgens stap 5 in hoofdstuk 4.1 van deel I. In dit hoofdstuk 4.1 worden geen ratio's of andere kwaliteitsfactoren meer bepaald en in feite kan een totaal andere waarde dan de modelwaarde worden vastgesteld. In Apeldoorn bijvoorbeeld is in 2012 bij diverse mensen, die hun huis te koop hebben staan de WOZ-waarde vastgesteld op een paar procent beneden de vraagprijs. Is dat wat ik zou moeten verstaan onder aansluiten op de marktwaarde? Naar mijn mening is dit een ongeoorloofde manier van bemoeien van de gemeentetaxateur met de verkoopstrategie van de woningeigenaar. De woning kan in deze tijd van een stagnerende woningmarkt uiteindelijk wel beneden 20% van de laatste vraagprijs verkocht worden of zelfs

---

<sup>51</sup> Vereniging WOZ-Gedupeerden, "WOZ-Tombola. Zwartboek WOZ-taxaties: landelijk probleem met Renkum als voorbeeld", Renkum, Januari 2002, met daarin een voorwoord van de VEH.

helemaal niet. En de gemeente ....., die rekent al bij voorbaat en onherroepelijk af<sup>52</sup>. Dus die controle van de kwaliteit door gemeentes en Waarderingskamer zegt maar weinig over de kwaliteit van de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waardes. Die controles gebeuren met discutabele parameters, die worden voorgeschreven in de waarderingsinstructie en de beoordelingsprotocollen en dat is de verantwoordelijkheid van de Waarderingskamer.

De bepaling van het waardeverloop per marktsegment lijkt al helemaal niet gecontroleerd te worden door de Waarderingskamer. Die is wel belangrijk voor een consistente indexatie naar de waardepeildatum. Alleen de vaststelling van de stijging of daling over het hele jaar wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer. Het verloop door het jaar heen, kan echter grote pieken of dalen vertonen, waar wel rekening mee moet worden gehouden met de indexaties. Het controleren met ratio's gaat daar helemaal aan voorbij. De gemeentes kunnen met het waardeverloop kennelijk prutsen wat ze willen of die helemaal niet uitvoeren. De gemeente Apeldoorn bepaalde tot 2009 geen waardeverloop.

De kwaliteit van de waarderingsmodel hangt op de eerste plaats af van de kwaliteit van het gebruikte waarderingsmodel. Onder (1) is al uitgelegd, dat het nogal twijfelachtig gesteld is met de kwaliteit van met name de peilpuntmethodes. Dat die nog steeds op grote schaal gebruikt worden, ondanks de regels van het IVS, lijkt mij met name de verantwoordelijkheid van de Waarderingskamer, die namens Nederland lid is van het IVSC.

Naar mijn mening is in het gewraakte citaat zowel het woordje kwaliteit niet correct als het afschuiven van alle verantwoordelijkheid op de gemeente niet terecht. De waarderingsinstructie is in het essentiële hoofdstuk 4.1 zo vaag, dat de gemeente in feite carte blanche krijgt voor het vaststellen van de uiteindelijke WOZ-waarde ondanks het gecontroleerde voorproces. Ook dit feit was al onderdeel van mijn klacht over de Waarderingskamer van 15-04-2011. De Waarderingskamer wil helemaal niet, dat de woningeigenaar de waarde van zijn woning kan controleren. Als ze dat zou toelaten, dan zou dat een lawine van bezwaarschriften veroorzaken en valt ook de Waarderingskamer door de mand.

##### **(5) Misleiding door onvolledigheid**

Onder "Vergelijking op basis van objectkenmerken" vermeldt het taxatieverslag: *"Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken"*. De kwaliteit van de woning en de onderhoudstoestand zijn secundaire woningkenmerken, die standaard in OrtaX worden gebruikt voor het waarderen van woningen, dus ook van mijn woning in Apeldoorn. Maar die secundaire woningkenmerken ontbreken op het taxatieverslag. Ze zijn wel essentieel voor het waarderen. Bijlage 2 laat zien, dat voor mijn buurt één stap hoger of lager in het rapportcijfer van zo'n secundaire woningkenmerk een verschil uitmaakt van € 57.000. Daarmee is die secundaire

---

<sup>52</sup> Misschien, dat die woningeigenaar nog voor ambtshalve verlaging in aanmerking komt, als hij de lagere waarde met zijn beperkte gegevens hard genoeg naar de zin van de gewraakte gemeente kan maken.

woningkenmerk belangrijker dan de perceelgrootte. Waarom die secundaire woningkenmerken in Apeldoorn niet op het taxatieverslag vermeld worden is mij inmiddels wel duidelijk: ze worden niet zo zeer gebruikt om de toestand van een woning zo objectief mogelijk te beoordelen, maar meer om de met het model berekende waarde te matchen met de koopsommen van verkochte woningen met name als de koopsom hoger is dan de modelwaarde. Eenmaal op een hoge waarde blijven die secundaire woningkenmerken ook in de volgende jaren op een hoge waarde staan ("u heeft het er toch zelf voor betaald"), totdat de woningeigenaar eindelijk bij de rechter gehoor vindt (het bezwaarschrift wordt in zulke gevallen standaard afgewezen). De secundaire woningkenmerken van woningen zonder verkoopshistorie staan vaak op de standaard waarde.

De waarde van alle woningen in een marktsegment worden afgeleid van dezelfde regressieformule (gemeentes met regressie-analyse) of van hetzelfde peilpunt (gemeentes met peilpuntmethodes). Maar wat je marktsegment is en welke woning het peilpunt is, wordt niet vermeld in het taxatieverslag. Die informatie heb je wel nodig voor de vergelijkbaarheid met referentiewoningen. Door mij ingebrachte alternatieve referentiewoningen met lage koopsommen werden door de gemeente Apeldoorn van de hand gewezen, omdat ze te ver uit de buurt zouden liggen. Toen wist ik nog niet wat die buurt was. Nu weet ik dat wel en die woningen horen er toch ook echt bij. Een van die woningen had ik zelf nog overwogen te kopen en zelfs al twee keer bezocht. Het is wel duidelijk, dat het niet vertellen wat je marktsegment is, voor de gemeente handig is om je van alles wijs te kunnen maken.

Ook het waardeverloop voor je eigen marktsegment ontbreekt op het taxatieverslag. Het taxatieverslag vermeldt: "*Natuurlijk houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode*", maar in 2008 nog bleek dat in Apeldoorn toch niet zo natuurlijk te zijn. Toen waardeerde Apeldoorn nog niet met OrtaX, maar nu wel. In 2010 stond op het taxatieverslag nog de landelijk gemiddelde waardeontwikkeling vermeld zoals bepaald door het kadaster. Die was toen vooral bedoeld om aan te geven, dat je nog geen daling van de waarde hoefde te verwachten. Voor de beoordeling van de waardering van je eigen woning had je daar dus niets aan. Het gaf wel aan, dat zo'n waardeverloop dus wel op je taxatieverslag thuis hoort, maar dan natuurlijk wel voor je eigen marktsegment. Nu twee jaar later is die landelijk gemiddelde waardeontwikkeling weer van het taxatieverslag verdwenen, maar die voor je eigen marktsegment is er niet voor in de plaats gekomen. Het taxatieverslag vermeldt zelfs geen geïndexeerde koopsommen. Met OrtaX wordt na een aanvankelijke ijking van het model in de volgende jaren in feite alleen maar per marktsegment de waardeontwikkeling bepaald (zie voetnoot bij suggestie 1). Bij de aanbesteding van OrtaX is een grafiek van die waardeontwikkeling aan de gemeente overhandigd. Waarom staat op ieder taxatieverslag niet die voor het marktsegment betreffende grafiek? Het antwoord ligt voor de hand: de woningeigenaar mag de waarde van zijn woning niet kunnen controleren.

## **(6) Misleiding door afleiding**

Het taxatieverslag is ook misleidend, omdat het zowel gemeentes, burgers en rechters afleidt van de volledige grondslag van de werkelijke manier van waardebepaling. De werkelijke manier bestaat in vrijwel alle gemeentes uit of te wel een statistische methode (ongeveer 30 gemeentes) of een traditionele peilpuntmethode (ongeveer 385 gemeentes). De volledige grondslag bestaat uit veel

meer elementen, dan vermeld op het taxatieverslag, zoals een lijst van alle woningtransacties, waardes van de bijgebouwen, secundaire woningkenmerken, de regressieformule voor de berekening van de modelwaardes in het geval van een statistisch model en het peilpunt en (de afleiding van) de kenmerken (m<sup>3</sup>- en m<sup>2</sup>-prijzen) voor de peilpuntmethodes. Moderne taxatiesoftware en belastingadministratiesoftware moeten aan veel specificaties voldoen<sup>53</sup>, zoals allerlei rapportage aan de Waarderingskamer, zoals documenten en Excel bestanden. Maar voor de woningeigenaar kan zogenaamd alleen het taxatieverslag uitgeprint worden. Een WOB verzoek van een woningeigenaar wordt op advies van zowel de Waarderingskamer als de VNG maximaal tegengewerkt, zoals vorig jaar ook al bleek in de gemeente Waalwijk<sup>54</sup>.

## **(7) Onder de tafel gehouden jurisprudentie**

Bijlage 4 is niet alleen misleidend, maar is bovendien juridisch niet correct, omdat in het vernieuwde taxatieverslag nog steeds wordt uitgegaan van de datum van overdracht bij de notaris in plaats van de datum van de koopovereenkomst. Volgens een uitspraak van het Gerechtshof Arnhem<sup>55</sup> moet voor de indexatie van de koopsom naar de waardepeildatum uitgegaan worden van de datum van de koopovereenkomst. Ik ben het hier weliswaar niet mee eens, en heb daarom tegen de uitspraak van het Gerechtshof beroep in cassatie ingesteld, maar mijn beroep in cassatie werd ongemotiveerd verworpen door de Hoge Raad op basis van art. 81 van de Wet op de rechterlijke organisatie<sup>56</sup>. Daarmee heeft de Hoge Raad dus in feite de uitspraak van het Gerechtshof bekrachtigd. Ten tijde van de uitspraak van de Hoge Raad, was weliswaar nog de oude Bijlage 4 van kracht, maar ook de oude Bijlage 4 ging uit van de datum van overdracht, dus kennelijk was dat feit niet van belang voor de Hoge Raad, en ook niet voor het Gerechtshof Arnhem. De uitspraak van de Hoge Raad, zou dus hetzelfde gevolg voor de uitvoering van de wet WOZ moeten hebben als de uitspraak van de Hoge Raad betreffende het gebruik van de Fierensmarges<sup>57</sup>. De Waarderingskamer heb ik op 09-12-2010 middels een email<sup>58</sup> al op de hoogte gesteld van de uitspraak van het Gerechtshof. De Waarderingskamer negeert deze jurisprudentie dus bewust. Die uitspraak van het Gerechtshof komt de Waarderingskamer niet goed uit, want een indexatie met de datum van de koopovereenkomst als uitgangspunt komt de gemeentes niet bepaald goed uit, omdat het kadaster de datum van de koopovereenkomst niet apart registreert. Er wordt in Nederland dus door gemeentes en rechters met verschillende maten gemeten en niet alleen ten aanzien van de indexatie, maar ook ten aanzien van zaken als het stijgingspercentage van de WOZ-waarde (zie verslag OrtaX in de voetnoten).

Het is begrijpelijk, dat er gestreefd wordt om het aantal bezwaarschriften terug te dringen. Dat moet vooral gebeuren door de kwaliteit van het waarden te verbeteren en

---

<sup>53</sup> Gemeente Zaanstad, Programma van Eisen, bijlage bij de aanbesteding van de Waarderingsapplicatie in 2009, <http://www.bigwobber.nl/wp-content/uploads/2010/04/Bijlage-1-PvE-v16-a.pdf>

<sup>54</sup> B&W Waalwijk aan L. van Helden van de ChristenUnie fractie, "schriftelijke vragen op grond van artikel 37 van het reglement van orde", 22-07-2011, bladzijde 4.

<sup>55</sup> Gerechtshof Arnhem, nr. 10/00233, datum uitspraak: 01-02-2011, gepubliceerd als LJN: BP5783.

<sup>56</sup> Hoge Raad, Arrest nr. 11/01228, datum uitspraak: 07-10-2011.

<sup>57</sup> LJN: BL1943, Hoge Raad, 08/02324 van 22-10-2010.

<sup>58</sup> Email van Gijs Groen aan Els Monster (Waarderingskamer), d.d. 09-12-2010. De uitspraak van het Gerechtshof en het ingestelde beroep in cassatie heb ik ook ter sprake gebracht op de hoorzitting van de Waarderingskamer op 14-07-2011 betreffende mijn klacht over de Waarderingskamer van 15-04-2011.

de woningeigenaar de mogelijkheid te geven, de waarde van zijn woning te controleren. Een misleidend taxatieverslag doet het wantrouwen van de woningeigenaar alleen maar vergroten. Dat vertrouwen wordt ook niet verkregen door de woningeigenaar verplicht te onderwerpen aan een overbluffingsbehandeling of charmespoeling. Een beter voorstel zou een taxatieverslag zijn, waarmee de woningeigenaar de waarde van zijn woning kwantitatief kan uitrekenen en ook die van de referentiewoningen, zoals voorgesteld in de bijlage van het verslag van het bezoek aan Ortec Finance (voetnoot pagina 3).

De nieuwe bijlage 4 bij artikel 6 lid 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is reeds aangenomen en van kracht sinds 01-01-2012. Die misleidingen waren er niet met het minimumvoorschrift van de oude bijlage 4. Ik verzoek u initiatieven te nemen om de misleidingen van de burger in de nieuwe bijlage 4 te doen verwijderen en zich in te zetten om de burger zijn recht te geven om zijn belasting te kunnen controleren.

Met vriendelijke groet,



Gijs Groen  
Korte Kijkerweg 3  
7313 GZ Apeldoorn  
[gijs.groen@xs4all.nl](mailto:gijs.groen@xs4all.nl)

Cc: Staatssecretaris van Financiën, VEH en de Nationale Ombudsman

Bijlage 1: De afleiding van WOZ-waarden uit het model taxatieverslag.

Bijlage 2: Voorbeeld van een regressie-analyse



## Bijlage 1

### De afleiding van WOZ-waarden uit het taxatieverslag

Neem nou het taxatieverslag bij mijn woning, hieronder afgebeeld. Twee referentiewoningen op het taxatieverslag zijn voor de waardepeildatum van 01-01-2011 gekocht en waren dus in een dalende woningmarkt op de waardepeildatum al weer minder waard dan de vermelde koopsom. De waarde van de derde woning is verkocht na de waardepeildatum en zal in de nog steeds dalende woningmarkt op de waardepeildatum meer waard zijn geweest, dan de vermelde koopsom. De WOZ waarden van de referentiewoningen ontbreken, hoewel vermelding van die waarden wettelijk wel verplicht is. De indexaties naar de waardepeildatum ontbreken ook, hoewel die wel bekend moeten zijn bij de gemeente. De woningvolumes en de perceeloppervlaktes verschillen aanzienlijk. Om de effecten daarvan op de waarde van je woning te kunnen nagaan heb je de m<sup>3</sup>- en de m<sup>2</sup>-prijs nodig, maar die staan ook al niet op het taxatieverslag vermeld, hoewel de gemeente ook die waarden moet kennen. Er zijn nog een aantal factoren, die belangrijk zijn en al helemaal niet vermeld staan. Dat zijn ligging, kwaliteit en onderhoud. Dat mijn woning asbest bevat staat bijvoorbeeld ook niet vermeld. Ook kunnen er nog allerlei omgevingsfactoren een rol spelen.

#### Taxatieverslag WOZ-waarde

WOZ-objectnummer: 020000025713 getaxeerde waarde: € 490.000  
waardepeildatum: 01-01-2011

Apeldoorn

adres: Korte Kijkerweg 3  
woonplaats: Apeldoorn

soort object: Vrijstaande semi-bungalow  
bouwjaar: 1953  
inhoud: 440 m<sup>3</sup>  
grondoppervlakte: 660 m<sup>2</sup>  
monumentaanduiding: 0



Kadastrale Identificatie:  
SRN00 S 565 G 0

toegekende oppervlakte: 660

verkoopgegevens object: Korte Kijkerweg 3  
verkoopdatum: 04-06-2007 verkoopbedrag: €629.875

vergelijking 1  
adres: Montanalaan 3  
Apeldoorn  
soort woning:  
bouwjaar: 1959  
inhoud: 402 m<sup>3</sup>  
grondoppervlakte: 755 m<sup>2</sup>  
datum verkoop: 19-03-2010  
verkoopprijs: €503.000



vergelijking 2  
adres: Zwarte Kijkerweg 44  
Apeldoorn  
soort woning: Vrijstaande woning  
bouwjaar: 1950  
inhoud: 486 m<sup>3</sup>  
grondoppervlakte: 1113 m<sup>2</sup>  
datum verkoop: 01-06-2011  
verkoopprijs: €585.000



vergelijking 3  
adres: Wildernislaan 57  
Apeldoorn  
soort woning: Woning in aanbouw  
bouwjaar: 1960  
inhoud: 452 m<sup>3</sup>  
grondoppervlakte: 1208 m<sup>2</sup>  
datum verkoop: 30-07-2010  
verkoopprijs: €530.000



Deze nieuwe waarde betekent voor u:

Als u eigenaar bent:	dat uw OZB aanslag 2012 zal bedragen:	€564,48
Als u ook gebruiker bent:	dat uw aanslag rioolheffing 2012 zal bedragen:	€279,79

### Vergelijking zonder en met indexatie

Met de gegevens in mijn taxatieverslag kun je hooguit proberen zelf een m<sup>3</sup>-prijs voor de woning en een m<sup>2</sup>-prijs voor de perceelgrootte af te leiden. De gegevens in het taxatieverslag leiden met een 6<sup>e</sup>klas-HBS-algebra-model (60-ger jaren) op de PC dan tot de volgende formule:

$$\text{Waarde}(0) = \text{€ } 23.454,55 + 1363,636 * \text{Volume} - 90,909 * \text{Perceeloppervlak}$$

Met deze formule worden de koopsommen van die 3 referentiewoningen precies op de euro nauwkeurig berekend (rekent uzelf maar eens na).

Straat	Nr.	Overdrachtsdatum	Koopsom	Perceeloppervlak	Woningvolume	Index*	Geïndexeerde koopsom	Waarde berekend
				m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	%	01-01-2011	
Montanalaan	3	19/05/10	€ 503.000	755	402	0.0	€ 503.000	€ 503.000
Zwarte Kijkerweg	44	01/06/11	€ 585.000	1113	486	0.0	€ 585.000	€ 585.000
Wildernislaan	57	30/07/10	€ 530.000	1208	452	0.0	€ 530.000	€ 530.000
Korte Kijkerweg	3			660	440			€ 563.454

\*index aangenomen tussen overdrachtsdatum en de waardepeildatum van 01-01-2011.

Met die formule kom je voor mijn woning dan op een waarde van € 563.454, dat is dus zonder indexatie.

De meest overeenkomende openbaar beschikbare index is die van het kadaster voor vrijstaande woningen in de provincie Gelderland. Als met die index de koopsommen worden geïndexeerd, dan wordt na weer dezelfde algebra de volgende formule verkregen:

$$\text{Waarde}(1) = -\text{€ } 166.321,04 + 2048,383 * \text{Volume} - 206,476 * \text{Perceeloppervlak}$$

En dan wordt de volgende tabel verkregen:

Straat	Nr.	Overdrachtsdatum	Koopsom	Perceeloppervlak	Woningvolume	Index*	Geïndexeerde koopsom	Waarde berekend
				m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	%	01-01-2011	
Montanalaan	3	19/05/10	€ 503.000	755	402	-0.35	€ 501,240	€ 501,240
Zwarte Kijkerweg	44	01/06/11	€ 585.000	1113	486	-2.40	€ 599,385	€ 599,385
Wildernislaan	57	30/07/10	€ 530.000	1208	452	-3.75	€ 510,125	€ 510,125
Korte Kijkerweg	3			660	440			€ 598.693

\* index vrijstaande woningen Gelderland tussen overdrachtsdatum en de waardepeildatum van 01-01-2011.

Met indexering komt in dit geval de waarde van mijn huis zo'n € 35.000 hoger uit. De volgende vergelijkingen zijn steeds met indexaties, omdat ik er van uit ga, dat die in Apeldoorn na 2008 wel zijn gebeurd (dat weet ik, omdat het waarderingsprogramma OrtaX zo werkt).

**Tweede vergelijking (met indexatie)**

Eén van de burens met een vergelijkbaar huis kreeg een vergelijkbaar niet-met-de-wet-conform taxatieverslag met 1 dezelfde referentiewoning als bij mij en 2 andere. Dan wordt de volgende formule verkregen:

$$\text{Waarde}(2) = -\text{€ } 80.786,99 + 1025,171 * \text{Volume} + 182976 * \text{Perceeloppervlak}$$

En wordt de volgende tabel verkregen:

Straat	Nr.	Overdrachtsdatum	Koopsom	Perceeloppervlak	Woningvolume	Index*	Geïndexeerde koopsom	Waarde berekend
				m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	%	01-01-2011	
Zwarte Kijkerweg	54	02/06/10	€ 650.000	575	538	-1.10	€ 642,850	€ 642,850
Zwarte Kijkerweg	44	01/06/11	€ 585.000	1113	486	-240	€ 599,385	€ 599,385
Jachtlaan	20	01/04/11	€ 725.000	855	625	-1.65	€ 737163	€ 737,163
Korte Kijkerweg	3			660	440			€ 543.939

\* index vrijstaande woningen Gelderland tussen overdrachtsdatum en de waardepeildatum van 01-01-2011.

Dus zo'n € 55.000 lager dan met de drie referentiewoningen, die de gemeente voor mijn woning had geselecteerd.

**Derde vergelijking (met indexatie)**

Een andere buurtgenoot met een duidelijk groter huis dan dat van mij kreeg een vergelijkbaar niet-met-de-wet-conform taxatieverslag met 1 dezelfde referentiewoning als bij mijn buur en 2 andere. Dan wordt de volgende formule verkregen:

$$\text{Waarde}(3) = \text{€ } 4.876.583,84 - 10045,331 * \text{Volume} + 2501,6508 * \text{Perceeloppervlak}$$

En wordt de volgende tabel verkregen:

Straat	Nr.	Overdrachtsdatum	Koopsom	Perceeloppervlak	Woningvolume	Index*	Geïndexeerde koopsom	Waarde berekend
				m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	%	01-01-2011	
Dennenlaan	6	15/09/11	€ 590.000	1310	750	-4.80	€ 619,748	€ 619,748
Wildernislaan	8	02/11/10	€ 785.000	1410	759	-0.70	€ 779,505	€ 779,505
Jachtlaan	20	01/04/11	€ 725.000	855	625	-1.65	€ 737163	€ 737,163
Korte Kijkerweg	3			660	440			€ 2.107.728

\* index vrijstaande woningen Gelderland tussen overdrachtsdatum en de waardepeildatum van 01-01-2011.

Deze vergelijking leidt zelfs tot een niet-realistische zeer hoge waarde voor mijn woning.

### Vierde vergelijking met indexatie

Nog een andere buurtgenoot met een vergelijkbaar, maar veel nieuwer huis dan de mijne kreeg een vergelijkbaar niet-met-de-wet-conform taxatieverslag met 1 dezelfde referentiewoning als bij mijn buur en 2 andere. Dan wordt de volgende formule verkregen:

$$\text{Waarde(4)} = -\text{€ } 80.786,99 + 1025,171 * \text{Volume} + 182976 * \text{Perceeloppervlak}$$

En wordt de volgende tabel verkregen:

Straat	Nr.	Overdrachtsdatum	Koopsom	Perceeloppervlak	Woningvolume	Kadasterindex*	Geïndexeerde koopsom	Waarde berekend
				m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	%	01-01-2011	
Burg. Roosmale Nepveulaan	16	17/05/11	€ 720.000	1412	600	-2.70	€ 739.979	€ 39.979
Burg. Roosmale Nepveulaan	19	01/10/10	€ 615.000	1033	602	-0.70	€ 610.695	€ 10.695
Zwarte Kijkerweg	54	02/06/10	€ 650.000	575	538	-1.10	€ 642.850	€ 642.850
Korte Kijkerweg	3			660	440			€ 456.650

\*index vrijstaande woningen Gelderland tussen overdrachtsdatum en de waardepeildatum van 01-01-2011.

Dus nu wordt juist een relatief lage waarde voor mijn woning verkregen. Bij zo'n uiteenlopen van de berekende waarden is het noemen van de vastgestelde WOZ-waarde van mijn woning niet meer interessant.

### Discussie

Alle genoemde woningen zijn vrijstaande woningen in mijn CBS-buurt Berg & Bos, één van de buurten in de CBS-wijk Apeldoorn-West. Alle woningen maken deel uit van het in OrtaX gedefinieerde marktsegment bestaande uit vrijstaande woningen + 2-onder-1-kap in de wijk Apeldoorn-West. Ik heb dus ingezoomd op slechts een deel van mijn marktsegment, namelijk vrijstaande woningen in mijn eigen buurt Berg & Bos.

Ik heb 4 vergelijkingen laten zien met steeds andere groepjes van 3 verkochte woningen en met mijn computer modelmatig toegepast op mijn woning. Bij iedere vergelijking komt er een andere waarde uit. Dit feit is dus niet in overeenstemming met wat staat vermeld in bijlage 4 bij artikel 6 lid 1 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken onder het hoofde "Verkochte woningen in taxatieverslag":

*"Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen illustreert hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft".*

In de gemeente Apeldoorn wordt zelfs met de computer de waarde al helemaal niet in kleine groepjes van referentiewoningen berekend. De berekening met regressie-analyse gebeurt in één

keer met alle verkochte woningen in de gemeente Apeldoorn. In Bijlage 2 staat een voorbeeld van zo'n regressie-analyse, zoals toegepast op bovenstaande woningen, een klein deel van het marktsegment.

Hoe de berekening met de vele peilpuntmethodes precies in zijn werk gaat is mij niet helemaal duidelijk, omdat van geen enkele peilpuntmethode een gedegen beschrijving beschikbaar is. Dat is op zich zelf al merkwaardig, omdat je toch zou mogen verwachten, dat bij de aanbesteding informatie getoond wordt, waaruit de werking en de nauwkeurigheid van de methode blijkt.

## Bijlage 2

### Voorbeeld van een regressie-analyse

De regressie-analyse is uitgevoerd in MS Excel met de in Bijlage 1 genoemde verkochte woningen. Met 9 woningen beschikbaar is het nu ook mogelijk nog een factor er bij te nemen, een factor, die staat voor kwaliteit en onderhoud van de woning. Hier heb ik die matsfactor genoemd, omdat die factoren door de gemeente wel gebruikt, maar niet aan de burger gegeven worden. Ik heb ze zelf moeten schatten. Net als bij de gemeente kan die factor 5 niveaus hebben: -2 (heel slecht), -1 (slecht), 0 (standaard), 1 (goed) en 2 (heel goed). Ik heb allerlei vormen van formules geprobeerd, inclusief (logaritmische) termen, die rekening houden met de wet van de verminderde meeropbrengst (Wet van Gossen), maar die gaven niet duidelijk betere resultaten dan de volgende simpele formule:

$$\{\text{Waarde (5)}\} = \text{€ } 323.964,46 + 57.447,9 \cdot \{\text{Matsfactor}\} + 426,682 \cdot \{\text{Woningvolume}\} + 79,2142 \cdot \{\text{Perceeloppervlak}\}$$

De met deze formule berekende waarden staan in de laatste kolom van onderstaande tabel vermeld:

Adres	Overdrachtsdatum	Koopsom	Geïndexeerde*	Woningvolume	Perceeloppervlak	Matsfactor	Berekende waarde(5)
			koopsom	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>		
Montanalaan 3	19/03/10	€ 503,000	€ 501,240	402	75	-1	€ 497,849
Zwarte Kijkerweg 54	02/06/10	€ 650,000	€ 642,850	538	575	1	€ 656,515
Wildernislaan 57	30/07/10	€ 530,000	€ 510,125	452	1208	-2	€ 497,620
Burg. Roosm. Nepveuln 19	01/10/10	€ 615,000	€ 610,695	602	1033	-1	€ 605,207
Wildernislaan 8	02/11/10	€ 785,000	€ 779,505	759	1410	0	€ 759,508
Jachtlaan 20	01/04/11	€ 725,000	€ 737,163	625	855	1	€ 715,817
Burg. Roosm. Nepveuln 16	17/05/11	€ 720,000	€ 739,979	750	1412	0	€ 755,826
Zwarte Kijkerweg 44	01/06/11	€ 585,000	€ 599,385	486	1113	0	€ 619,497
Dennenlaan 6	15/09/11	€ 590,000	€ 619,748	750	1310	-2	€ 632,851
Korte Kijkerweg 3				660	440	-1	€ 506,538

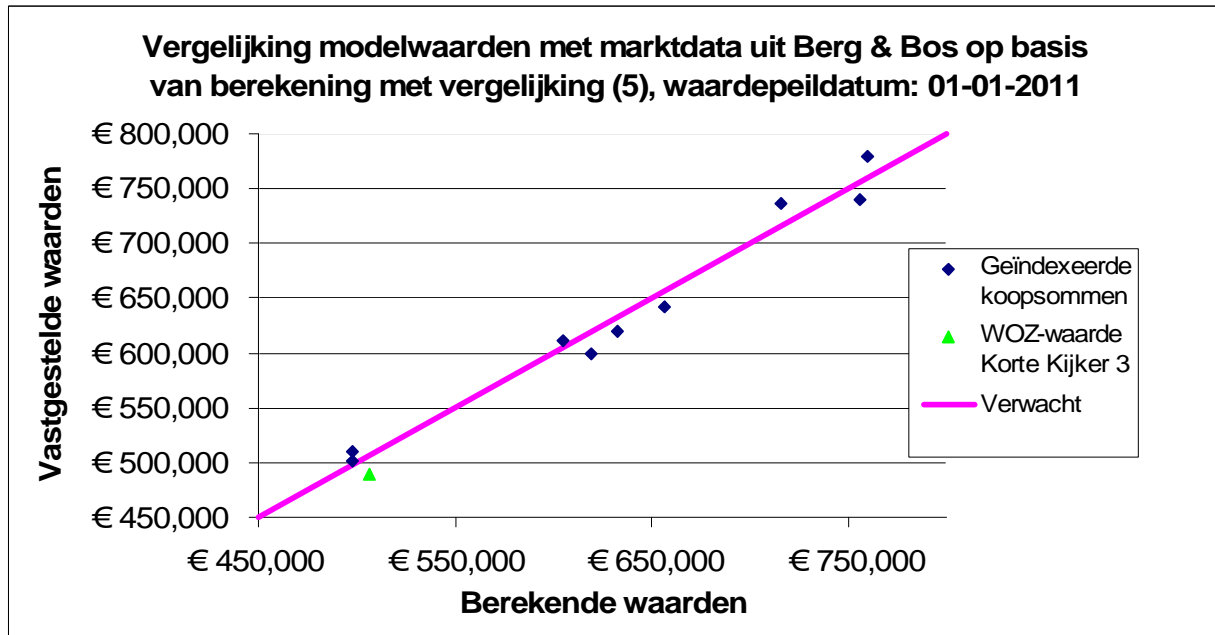
\* volgens de Prijsindex Bestaande Koopwoningen voor vrijstaande woningen in de Provincie Gelderland (te vervangen door eigen index, na ontvangst van alle woningtransacties in Berg & Bos)

Op de laatste rij van de tabel staat, dat met bovenstaande formule (5) voor mijn woning een waarde wordt berekend van € 506.538. De WOZ-waarde is vastgesteld op € 490.000. Bij de beoordeling hiervan moet bedacht worden, dat mijn buurt het duurdere deel van mijn hele marktsegment uitmaakt. Dat betekent, dat als die goedkopere woningen ook betrokken zouden worden in de analyse, de berekende waarde van mijn woning omlaag zou gaan, misschien wel onder de vastgestelde waarde van € 490.000. Als ik de daarvoor benodigde koopdata bij het kadaster per postcode zou willen opvragen, dan zou me dat iets tussen 500 en 1000 euro kosten (afhankelijk van een mogelijke reductie bij aanvraag van grotere hoeveelheden) en dan heb ik de woningkenmerken, zoals woningvolume nog niet eens en zonder die woningkenmerken kan ik met de gekochte koopdata nog niet veel.

**Deze openbaarheid van koopdata is dus een farce als het gaat om het controleren van de waarde van je woning! Deze farce wordt nu mogelijk**

**uitgebreid met de zogenaamde openbaarmaking van de WOZ-waarden via het kadaster als de recent voorgestelde wetwijziging doorgaat. Nog even en dan kunnen we de naam van het kadaster ook aflezen op de shirts en pamfletten van sportploegen en orkesten.**

In onderstaande plot wordt op basis van bovenstaande regressieformule de WOZ-waarde van mijn woning vergeleken met de geïndexeerde koopsommen: van de verkochte woningen in mijn buurt.



Hieruit volgt, dat de WOZ-waarde van mijn woning marktconform is met de door de gemeente geselecteerde referentiewoningen in mijn buurt en aannemende, dat de door mij gebruikte en in de tabel genoemde matsfactoren correct zijn. Deze vergelijking heb ik niet alleen voor mij zelf, maar voor mijn hele straat gemaakt. De WOZ-waarden van mijn burens heb ik bij hun gevraagd en ze allemaal gekregen. Ik heb de resultaten van die vergelijkingen niet in bovenstaande plot opgenomen, omdat er bezwaarschriften zijn ingediend en ik de gemeente niet wil helpen. Voor een paar van die woningen heb ik ook matsfactoren moeten aanpassen. De waarden die ik heb moeten aanpassen lopen uiteen van -2 tot +2. Waarom worden op het taxatieverslag niet alle factoren gewoon vermeld? **Dat kan toch alleen maar zijn, omdat de gemeente onder aanvoering van de Waarderingskamer en de VNG gewoon niet wil, dat burgers de waarden van hun woningen kunnen controleren.**

Merk op, dat de data niet precies op de regressielijn liggen. Sommige woningen zijn te duur en andere te goedkoop gekocht. De gemeente zou alle woningen volgens de paarse lijn moeten waarderen, maar doet dat niet. Voor de duur gekochte woningen, wordt de WOZ-waarde vastgesteld op de dure koopsom. Ze doet dat in de eerste plaats voor duur gekochte woningen door de matsfactor op te schroeven tot dat de berekende waarde in de buurt van de paarse lijn ligt zonder te controleren of dat ook de werkelijke toestand van de woning correct weergeeft. Bij de WOZ-waarde van mijn buurman hoort een matsfactor van +2 (om modelwaarde en koopsom kloppend te krijgen, niet noodzakelijk de werkelijke toestand). Die staat nu 5 jaar na de koop nog steeds op +2. Mijn woning is een paar maanden eerder dan die van de buurman ook aan de dure kant gekocht, maar staat dus inmiddels op een factor van -1. Formule (5) laat de grote invloed van die matsfactor zien. Per sprong maakt het €57.000 uit. Ik heb als gepensioneerde de gelegenheid en de kennis om bezwaar aan te tekenen. De buurman en de buurvrouw werken beide, en hebben met 3 kleine kinderen daar absoluut geen tijd voor. Zij

wisten nog niet eens, dat ze zo hoog in de WOZ zaten. Van dat misleidende taxatieverslag is dat niet af te leiden. De matsfactoren (kwaliteitsfactor, onderhoudsfactor, overrule factor voor asbest et cetera) staan nog niet eens op het misleidende taxatieverslag vermeld. Zij worden dus jarenlang gestraft voor een te duur gekochte woning. Ik heb ze nu voor volgend jaar een no-cure-no-pay bedrijf aanbevolen (ikzelf wordt maximaal tegengewerkt door de gemeente en niet altijd even netjes, maar ik kan het wel lijden. Ik stap wel naar de rechter).

De volledige lijst met woningtransacties (zoals de tabel hierboven), de formule en de grafiek behoren tot de grondslag van de waarde van mijn woning samen met alle voor de waarde relevante woningkenmerken. Daar hoort ook nog het waardeverloop bij, maar voor de afleiding daarvan heb ik de volledige lijst van verkochte woningen nodig. Ik heb die gegevens wel gevraagd aan de gemeente, maar tot op heden nog niet gekregen (er loopt noch een rechtsproces). Dat waardeverloop heeft de gemeente zelf ook, want met OrtaX wordt normaal gesproken juist alleen dat waardeverloop bepaald, zie mijn verslag over OrtaX in de voetnoten. Maar ook dat waardeverloop wordt mij onthouden als onderdeel van de maximale tegenwerking, ondanks de WOB en ondanks mijn recht op de volledige grondslag van de waardebepaling (artikel 40 lid 2). De onuitvoerbaarheid van de wet WOZ verandert van huis uit vriendelijke ambtenaren in halsstarrige leugenaars. Dat moeten we met z'n allen toch niet willen!