

Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

informatiecentrum tel.
(070) 373 8393

uw kenmerk

bijlage(n)

betreft
De WOZ-waarde in het
woningwaarderingstelsel

ons kenmerk
ECFE/U201502060
Lbr. 15/101

datum
15 december 2015

Samenvatting

Met ingang van 2016 gaan gemeenten en samenwerkingsverbanden (hierna: gemeenten) WOZ-beschikkingen toezenden aan huurders van woningen. Dit hangt samen met recente wijzigingen in het woningwaarderingstelsel (WWS). Het aanhaken van een nieuwe regeling op de Wet WOZ is een erkenning voor de goede wijze waarop gemeenten deze taak vervullen, maar het bereiken van zo'n 4 miljoen huurders heeft wel de nodige gevolgen voor de WOZ-praktijk.

Deze ledenbrief gaat - na een korte inleiding over de wijzigingen in de Wet WOZ en het WWS - in op deze gevolgen. Daarbij is gebruik gemaakt van vragen, opmerkingen en suggesties die uit de praktijk naar voren zijn gekomen, met name ook tijdens een recente brainstormbijeenkomst.

Gebleken is dat de nieuwe regelgeving een aantal knelpunten met zich brengt; zoveel mogelijk geven wij duiding en een handreiking hoe daarmee in de uitvoering om te gaan. In een aantal gevallen zal de wetgever nadere duidelijkheid moeten verschaffen.

Voor grote groepen verandert er overigens niets (eigen-woningbezitters, niet-woningen). Veranderingen betreffen met name de huursector. Het WWS, ook wel het puntensysteem genoemd, is een systeem om de maximale huurprijs voor woningen in de gereguleerde huursector te bepalen. De maximale huurprijs wordt bepaald door een groot aantal factoren. Eén daarvan is de WOZ-waarde. Met ingang van 1 oktober 2015 speelt die WOZ-waarde een grotere rol. Dat heeft gevolgen voor eigenaren en gebruikers van de woningen. Maar ook voor gemeenten. Die stellen immers de WOZ-waarde ieder jaar vast.

Aan de leden

informatiecentrum tel. (070) 373 8393	uw kenmerk	bijlage(n)
betreft De WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel	ons kenmerk ECFE/U201502060 Lbr. 15/101	datum 15 december 2015

Geacht college en gemeenteraad,

De WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel

Met ingang van 2016 gaan gemeenten en samenwerkingsverbanden (hierna: gemeenten) WOZ-beschikkingen toezenden aan huurders van woningen. Dit hangt samen met recente wijzigingen in het woningwaarderingstelsel (WWS). Het aanhaken van een nieuwe regeling op de Wet WOZ is een erkenning voor de goede wijze waarop gemeenten deze taak vervullen, maar het bereiken van zo'n 4 miljoen huurders heeft wel de nodige gevolgen voor de WOZ-praktijk.

Deze ledenbrief gaat - na een korte inleiding over de wijzigingen in de Wet WOZ en het WWS - in op deze gevolgen. Daarbij is gebruik gemaakt van vragen, opmerkingen en suggesties die uit de praktijk naar voren zijn gekomen, met name ook tijdens een recente brainstormbijeenkomst.

Gebleken is dat de nieuwe regelgeving een aantal knelpunten met zich brengt; zoveel mogelijk geven wij duiding en een handreiking hoe daarmee in de uitvoering om te gaan. In een aantal gevallen zal de wetgever nadere duidelijkheid moeten verschaffen.

Voor grote groepen verandert er overigens niets (eigen-woningbezitters, niet-woningen). Veranderingen betreffen met name de huursector. Het WWS, ook wel het puntensysteem genoemd, is een systeem om de maximale huurprijs voor woningen in de gereguleerde huursector te bepalen. De maximale huurprijs wordt bepaald door een groot aantal factoren. Eén daarvan is de WOZ-waarde. Met ingang van 1 oktober 2015 speelt die WOZ-waarde een grotere rol. Dat heeft gevolgen voor eigenaren en gebruikers van de woningen. Maar ook voor gemeenten. Die stellen immers de WOZ-waarde ieder jaar vast.

Hieronder wordt ingegaan op recente wijzigingen van de Wet waardering onroerende zaken en het Woningwaarderingstelsel (hoofdstuk 1) en de gevolgen daarvan voor uitvoering van de Wet WOZ, onderverdeeld in: praktische uitvoering, afhandeling van bezwaar- en beroepschriften, ambtshalve vermindering en kosten (hoofdstuk 2 t/m 5).

1. Wijzigingen in regelgeving

Wet WOZ

Wijzigingen per 1 oktober 2015

- Als de WOZ-waarde *volgens een wettelijk voorschrift* (zoals het WWS) wordt gebruikt en iemand daardoor in zijn individuele belang kan worden geraakt, kan die persoon de gemeente vragen om een WOZ-beschikking. Tegen die beschikking kan bezwaar worden gemaakt. Vóór 1 oktober kon dit alleen als iemand een fiscaal belang had (artikel 28);
- Ook na een *verhoging* van de bij de beschikking vastgestelde WOZ-waarde na bezwaar (eerste lid) of beroep (tweede lid) worden belanghebbenden en afnemers daarvan op de hoogte gebracht (artikel 29).

Woningwaarderingstelsel

Situatie tot 1 oktober 2015

Tot 1 oktober 2015 speelt de WOZ-waarde een bescheiden rol bij het bepalen van de maximale huurwaarde van woningen in de gereguleerde huursector. Als zo'n woning in een schaarste gebied ligt en de 'WOZ-waarde per m²' hoger is dan € 2.900 worden 25 extra woonpunten toegekend; als de 'WOZ-waarde per m²' lager is dan € 2.900 worden 15 extra woonpunten toegekend. Een gebied is een schaarste gebied indien de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Nederland kent 140 schaarste gebieden. Daarnaast krijgen woningen in de gereguleerde huursector woonpunten toegewezen voor: ligging in een schaarstegebied, woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm.

Situatie na 1 oktober 2015

Met ingang van 1 oktober 2015 telt de WOZ-waarde zwaarder dan voorheen mee bij het bepalen van de maximale huur. Dat gebeurt door de WOZ-waarde voor gemiddeld 25% te laten meewegen. De woonpunten voor woonomgeving, hinderlijke situaties, woonvorm en schaarste (en daarmee ook de schaarste gebieden) vervallen. Deze factoren komen al in de WOZ-waarde tot uitdrukking.

In de nieuwe regeling geldt dat voor elke € 7.900 van de WOZ-waarde 1 punt wordt toegekend en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte (huurprijs per m²) per € 120 ook 1 punt.

Voorbeeld:

WOZ-waarde € 150.000 en woningoppervlakte 70 m²

€ 150.000/€ 7.900 = 18,99 punten

(€ 150.000/70 m²)/€ 120 = 17,86 punten

Totaal = 36,85 punten,

Na afronding = 37 punten

De gebruikte kengetallen (€ 7.900 en € 120) worden jaarlijks per 1 juli (opnieuw) vastgesteld op basis van de algemene wijziging van de WOZ-waarde.

Zelfstandige woningen

Het nieuwe systeem (evenals het oude) geldt alleen voor zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang, waarbij geen voorzieningen behoeven te worden gedeeld met anderen. Voor onzelfstandige woonruimten (zoals een kamer in een studentenhuis) geldt het systeem dus niet.

Gereguleerde huur versus geliberaliseerde huur

Het nieuwe systeem (evenals het oude) geldt alleen voor woningen met een gereguleerde huur en dus niet voor de geliberaliseerde huurwoningen. Van dit laatste is sprake indien de huur bij het afsluiten van het huurcontract hoger ligt dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2015 is € 710,68. De aanvangshuurprijs van het huurcontract bepaalt of de huurovereenkomst geliberaliseerd is. Dus niet de huidige huurprijs.

Een huurder van een woning met een geliberaliseerde huur kan bij aanvang van de overeenkomst door de Huurcommissie laat toetsen wat de maximale huurprijs is. Voorwaarde voor deze toetsing is dat het huurcontract niet langer dan 6 maanden geleden is ingegaan én de huurder niet langer dan 6 maanden in de betreffende woning woont. Als er een maximale huurprijs wordt vastgesteld die onder de liberalisatiegrens ligt, gaat de overeengekomen huurprijs omlaag en is de huur niet meer geliberaliseerd. Die toets gebeurt op grond van het WWS, waardoor dus ook voor een woning in de geliberaliseerde sector de WOZ-waarde van belang kan zijn.

Bij verschil van inzicht over de toepassing van het WWS velt de Huurcommissie desgevraagd een oordeel; de WOZ-waarde is één van de gegevens waarop de Huurcommissie zijn oordeel baseert. De waarde staat bij de Huurcommissie niet meer ter discussie.

2. Gevolgen voor de uitvoering van de Wet WOZ

Aan wie wordt een WOZ-beschikking verzonden?

- Gebruikers van alle woningen

Uit artikel 24 van de Wet WOZ volgt onder andere dat gemeenten aan gebruikers van woningen een WOZ-beschikking zenden. Omdat de WOZ-waarde sinds 1 oktober 2015 meeweegt bij de bepaling van de maximale huurprijs, kunnen huurders van woningen een belang hebben bij de WOZ-waarde. De Waarderingskamer heeft aangegeven dat daarom weer volledig uitvoering moet worden gegeven aan artikel 24 van de Wet WOZ. Dat wil zeggen dat ook bij huurwoningen weer een beschikking aan de gebruiker moet worden gezonden.

Hiermee komt een einde aan de situatie zoals die ontstond na de afschaffing van de gebruikers-ozb voor woningen. Veel gemeenten lieten toen een WOZ-beschikking voor gebruikers achterwege en zonden die alleen nog toe op verzoek.

Uitgangspunt is dus toezending van beschikkingen bij alle huurwoningen. Weliswaar krijgen door de werking van het WWS niet alle huurders een belang bij de WOZ-waarde, maar gemeenten beschikken niet over de gegevens om verschillende categorieën te selecteren. Uit praktisch oogpunt is dus gekozen voor het 'doen herleven' van het wettelijk systeem.

Evenals bij de WOZ-beschikking voor het eigendom, bezit of beperkt recht (eigenaren-beschikking) en aanslagen gemeentelijke heffingen, kan de gemeente een keuze maken aan welke gebruiker de WOZ-beschikking wordt toegezonden als er meerdere gebruikers zijn.

Bij gemeenten is niet bekend welke gebruiker formeel de “huurder” (en dus belanghebbende bij het WWS) is. Het meest praktisch is in een beleidsregel vast te leggen dat de beschikking in beginsel wordt verzonden aan de gebruiker die ook al de aanslagen voor de andere gemeentelijke heffingen krijgt (afvalstoffenheffing en/of rioolheffing-gebruikers). Het is verstandig de bestaande beleidsregels hierop te toetsen en zo nodig aan te passen. Indien een andere gebruiker alsnog om een beschikking vraagt dient die verstrekt te worden (op basis van artikel 28 Wet WOZ, analoog aan de situatie waarin mede-eigenaars om een beschikking verzoeken).

Naar verwachting zal slechts een (zeer) klein gedeelte van de huurders een concreet belang hebben bij een lagere WOZ-waarde omdat in veel gevallen de huur duidelijk onder de maximale toegestane huur ligt. Bij massale verzending is het dus van belang (ter voorkoming van pro-forma bezwaren) dat huurders tijdig inzicht krijgen in hun situatie. Uit de praktijk blijkt dat het zeker overweging verdient om daarover in contact te treden met grotere verhuurders. Daarnaast voert de VNG op korte termijn overleg met AEDES, de koepel van woningbouwcoöperaties en huurdersorganisaties als de Woonbond.

- Alternatief: selectief beschikken

Bovenstaande handelwijze brengt met zich dat de WOZ-beschikking in 2016 wordt verstuurd aan veel huurders die er geen concreet belang bij hebben, bijvoorbeeld omdat de werkelijke huur ver onder de maximale huurprijs ligt of omdat er sprake is van geliberaliseerde huur. Daarnaast knelt het feit dat bij massale verzending de WOZ-waarde in januari/februari bekend wordt gemaakt terwijl de voorgenomen nieuwe huren eerst in mei door de verhuurder bekend worden gemaakt. Pas daarna kan men zich eventueel tot de Huurcommissie wenden. De WOZ-waarde staat dan veelal op dat moment vast en vormt een gegeven voor de Huurcommissie. Een WOZ-bezwaar moet immers vóór die tijd al zijn ingediend, namelijk binnen 6 weken na beschikking.

Een aantal gemeenten kiest er daarom voor om (in overleg met verhuurders zoals woningbouwcoöperaties) toch een selectie te maken. Hoewel dit tegen de letter van de wet is, achten zij het belangrijker te voorkomen dat burgers geconfronteerd worden met mogelijk overbodige communicatie en wellicht daarop volgende (pro-forma) bezwaarschriften. Het selecteren welke gebruikers wel en welke niet een WOZ-beschikking ontvangen vereist maatwerk en een aparte beschikkingenstroom. Voor de jaarlijkse selectie zijn gegevens van derden (verhuurders) onontbeerlijk. Gebruikers die geen beschikking krijgen kunnen daar overigens wel om verzoeken. De gemeente moet de WOZ-beschikking dan alsnog toezenden (op basis van artikel 28 Wet WOZ).

Bijsluiter WOZ-beschikking

Het is aan te bevelen om in de bijsluiter bij de WOZ-beschikking aandacht te besteden aan de grotere rol van de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel.

Voorbeeldtekst:

WOZ-beschikking bij huurwoningen

Met ingang van oktober 2015 speelt de WOZ-waarde een grotere rol bij het bepalen van de maximale huurprijs van woningen. Dat is voornamelijk het geval bij huurwoningen in de gereguleerde sector. Voor meer informatie: raadpleeg uw verhuurder of

www.huurcommissie.nl

Omgaan met verschillende belangen

Uitgangspunt van de Wet WOZ is dat er voor het kalenderjaar één waarde wordt vastgesteld voor het WOZ-object. Door de introductie van het WWS is duidelijk geworden dat de belangen bij die waarde uiteen kunnen lopen. Zo kunnen de eigenaar en de gebruiker een tegengesteld belang hebben. Dit tegenstelde belang kan ontstaan doordat de eigenaar voor de vaststelling van de maximale huur belang heeft bij een hogere waarde terwijl de huurder belang kan hebben bij een lagere waarde. Met het tegengesteld belang hangen een aantal knelpunten samen die hieronder aandacht krijgen. Hierbij moet overigens bedacht worden dat in de praktijk het knelpunt zich in een beperkt aantal gevallen zal voordoen. Zoals eerder aangegeven zijn veel gereguleerde huren duidelijk lager dan de maximale huurprijs en vallen niet alle huurwoningen onder het WWS.

Vooroverleg

Gemeenten voeren bij de voorbereiding van de waardering steeds vaker vooroverleg met belanghebbenden. Een werkwijze die zeker bij belanghebbenden met een grote vastgoedportefeuille of bij complexe objecten wordt toegepast. Het vooroverleg mondt vaak uit in een vaststellingsovereenkomst over de wijze van waarderen en de hoogte van de WOZ-waarden. Dit vooroverleg moet voorkomen dat de gemeente na de waarde vaststelling te maken krijgt met bezwaarprocedures. Ook projecten als 'prettig contact met de burger' en 'interactieve WOZ' hebben de laatste jaren een vlucht genomen. De vraag is in hoeverre gemeenten in de toekomst afspraken kunnen blijven maken met partijen.

Het feit dat bij een onroerende zaak verschillende belanghebbenden zijn betrokken die mogelijk ook een tegengesteld belang hebben, staat aan vooroverleg niet in de weg. Wel brengt een zorgvuldige voorbereiding met zich dat de verschillende betrokkenen hun bijdrage kunnen leveren. Voor zover het gaat om het verzamelen en controleren van objectkenmerken zijn vooralsnog geen problemen te verwachten bij het voortzetten van de huidige werkwijze. Bij vooroverleg met de coöperatie hoeven de individuele huurders niet te worden betrokken. Het is wellicht wel verstandig om bekend te maken dat dergelijk vooroverleg plaatsvindt.

Het tegengesteld belang kan wel invloed hebben op eventuele afspraken over de vaststelling van individuele waarden. Gemeenten die in vooroverleg afspraken maken over de waardering zullen die afspraken moeten aangaan onder het voorbehoud van waard wijzigingen ten gevolge van een bezwaar- of beroepsprocedure van een andere belanghebbende.

Objectmutaties gedurende het jaar

Verhuurders van woningen vragen gemeenten soms om een WOZ-beschikking met een toestand-datum die afwijkt van wat artikel 18 Wet WOZ voorschrijft, bijvoorbeeld bij nieuwbouwwoningen of na renovatie. Onder de huidige wet- en regelgeving dienen gemeenten dergelijke verzoeken af te wijzen. De peildatum voor de toestand van het WOZ-object is 1 januari. Het komt er op neer dat de toestand van de onroerende zaak bij aanvang van het kalenderjaar bepalend is. Wijzigingen door bouw, verbouw of sloop en door bestemmingswijziging voor aanvang van het kalenderjaar, worden bij de waardering betrokken. Wijzigingen gedurende het kalenderjaar blijven bij het bepalen van de WOZ-waarde buiten beschouwing. Als gevolg hiervan kan het voorkomen dat de vastgestelde WOZ-waarde niet aansluit bij de daadwerkelijke toestand van de onroerende zaak.

In de Wet WOZ is gekozen voor een toestandspeildatum bij aanvang van het jaar waarin de WOZ-waarde van toepassing is: er geldt één WOZ-waarde per object per jaar. Gemeenten zijn hier bij de uitvoering van de Wet WOZ aan gebonden. De Wet WOZ kent geen uitzondering t.b.v. het WWS, de WOZ-waarde wordt dus niet beïnvloed.

Daarom is in het WWS zelf voor nieuwbouwwoningen een specifieke regeling waarbij wordt aangesloten op het WOZ-taxatieverslag behorende bij de WOZ-waarde voor de woning in aanbouw. Voor renovaties wordt nog gewerkt aan een bijzondere bepaling binnen het WWS.

3. Bezwaar en beroep

Hoewel de WOZ-waarde betrekking heeft op het object, is de rechtsbescherming per belanghebbende geregeld. De huidige opzet van de rechtsbescherming is zo dat het bestuursorgaan met de bezwaar makende belanghebbende het rechtsbeschermingstraject doorloopt. Andere belanghebbenden zijn daarbij geen deelgenoot. Zij kunnen na een eigen beschikking een eigen rechtsgang doorlopen. Wel is er in voorzien dat de eventuele aanpassingen voortvloeiend uit de rechtsgang van één van de belanghebbenden ook doorwerken naar alle andere belanghebbenden. Dit systeem lijkt onvoldoende toegesneden op de nieuwe situatie waarin verschillende belanghebbenden tegengestelde belangen kunnen hebben.

Involed van en doorwerking naar andere belanghebbenden

De opzet van de rechtsbescherming biedt iedere belanghebbende één traject van bezwaar en beroep dat eindigt als de WOZ-beschikking onherroepelijk vaststaat. Daarvan is sprake als termijnen onbenut zijn verstreken of alle rechtsingangen zijn benut. De trajecten van de verschillende belanghebbenden hoeven niet parallel te lopen. Dat was tot nu toe geen probleem omdat de belangen parallel liepen (niemand was slechter af als een medebelanghebbende een lagere waarde bepleitte). Een knelpunt ontstaat in die gevallen dat een belanghebbende met een tegengesteld belang in het gelijk wordt gesteld. In dat - uitzonderlijke - geval kan een andere belanghebbende zich niet verzetten tegen de aanpassing van de waarde van het object. Deze aanpassing wordt hem volgens het wettelijke systeem immers medegedeeld via een niet voor bezwaar vatbare beschikking (artikel 29 Wet WOZ). Op dit moment wordt overleg gevoerd over de aanpassing van de wettelijke regeling. Het is niet te verwachten dat dit vóór de WOZ-ronde 2016 geschiedt.

Zolang de wettelijke regeling nog niet is aangepast raden wij gemeenten aan om *op praktische wijze rekening te houden met de belangen van de andere belanghebbenden*. In die gevallen waarin wordt verwacht dat een belanghebbende met een tegengesteld belang in het gelijk wordt gesteld, kunnen gemeenten de andere belanghebbenden tijdig de gelegenheid geven hun zienswijze op de waarde kenbaar te maken of hen zelfs uitnodigen ook bezwaar te maken. Daar past de kanttekening bij dat horen geen volwaardige rechtsbescherming biedt en er alleen voor zorgt dat de gemeente verschillende standpunten kan vernemen bij de heroverweging van de vastgestelde waarde.

Soortverwante problemen spelen in de beroepsfase en dat is reden te meer om waar mogelijk de regelgeving op zo kort mogelijke termijn aan te passen. Bij het Bestuurlijk Overleg WOZ van 27 mei 2015 is een werkgroep ingesteld die inmiddels de alternatieven in kaart heeft gebracht en hierover rapporteert aan de deelnemers van het bestuurlijk overleg (VNG, Unie, Waarderingskamer en de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Financiën). De VNG zal uiteraard aandringen op een adequate en snelle oplossing.

Hoe moeten gemeenten ontvankelijkheid bezwaar toetsen?

Een bezwaar- en beroepsprocedure is in het bestuursrecht - dus ook bij de WOZ - bedoeld om de belanghebbende rechtsbescherming te bieden.

Dit brengt met zich dat een bezwaar- of beroepschrift alleen ontvankelijk is als de

belanghebbende daarmee in een rechtens (financieel) gunstiger positie kan geraken.

Omdat de WOZ-waarde alleen medebepalend is voor de maximale huurprijs en de meeste huurders nog niet de maximale huurprijs betalen, doet zich de vraag voor of huurders in alle gevallen ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Hebben zij wel een concreet belang en moet bijvoorbeeld door de gemeente getoetst worden of de voorgestelde waarde-aanpassing financiële gevolgen zal hebben omdat de huur daardoor verlaagd zal worden?

Wij adviseren gemeenten in de bezwaarfase terughoudend met de toetsing van belang om te gaan en bezwaren van belanghebbenden aan wie een beschikking is toegestuurd in behandeling te nemen als die voor de rest aan de vereisten voldoen.

Eenzijds valt het immers moeilijk uit te leggen dat je iemand een beschikking stuurt en vervolgens het bezwaar niet-ontvankelijk verklaart omdat er 'geen belang' bij dit bezwaar zou zijn. Anderzijds spelen daarbij de volgende formeel-juridische argumenten een rol.

Bij het gebruik van rechtsmiddelen (bezwaar / beroep) speelt belang een rol bij de toetsing van de ontvankelijkheid van het rechtsmiddel. In het verleden had een pleidooi voor een hogere waarde als men daardoor alleen maar meer belasting moest betalen, in procedures geen zin. Men was dan niet-ontvankelijk en een inhoudelijke toetsing bleef achterwege. Deze toetsing was eenduidig toen de Wet WOZ uitdrukkelijk was gekoppeld aan het doel belastingheffing. Nu deze doelbinding niet meer in de wet staat en er sprake is van divers gebruik van de WOZ-waarde is de toepassing van dit verslechtingsverbod minder eenduidig. Hierbij is de in hoofdstuk 1 genoemde wijziging van artikel 28, lid 2, Wet WOZ relevant. Het is vaste jurisprudentie dat een zaak niet-ontvankelijk is als er geen belang is. In de fiscaliteit komt dat erop neer dat de belanghebbende een (financieel) voordeel moet kunnen behalen door de zaak voor te leggen. Zodra dat belang vervalt - bijvoorbeeld doordat de inspecteur volledig meegaat in de klacht - is een zaak niet ontvankelijk.

In WOZ-zaken wordt een belang aangenomen als een lagere waarde wordt bepleit waarin de heffingsambtenaar (nog) niet meegaat. Een lagere waarde zal immers bijkans automatisch leiden tot een lagere belastingaanslag. Bij het woningwaarderingsstelsel doet zich de vraag voor wanneer de huurder een belang heeft. Is het daarbij voldoende dat een lagere WOZ-waarde automatisch de maximale huurprijs beïnvloedt? Of gaat de toetsing een stap verder en moet de bepleite waarde-aanpassing daadwerkelijk de huur van de betrokkene beïnvloeden?

Voor de uitvoeringspraktijk is het niet doenlijk om bij ieder bezwaarschrift te toetsen of de belanghebbende een daadwerkelijk voordeel kan behalen met de aanpassing van de waarde. In het bijzonder kan moeilijk per huurder worden getoetst of de waarde verlaging van invloed zal zijn op zijn huur. Gemeenten toetsen de waarden en niet de gevolgen van de waardering voor de subjecten. Steun voor deze lijn vinden wij in het arrest HR 9 september 2011, nr. 10/04967, ECLI:NL:HR:2011:BQ4105 (Leudal) waar de Hoge Raad in belastingzaken een geobjectiveerde toets lijkt toe te passen. In dat arrest over de vraag of de verstrekking van een identiteitskaart een dienst is waarvoor leges kunnen worden geheven, overwoog de Hoge Raad:

'Het is echter niet mogelijk om bij iedere aanvraag van een zodanig document objectief vast te stellen welk belang bij het doen van de aanvraag overheerst. Uitvoerbaarheidsargumenten nopen ertoe als maatstaf te hanteren of de verstrekking van ieder van deze documenten naar haar aard vooral in het algemeen belang dan wel vooral ten behoeve van individualiseerbare belangen plaatsvindt.'

De geobjectiveerde ontvankelijkheidstoets past bij de aanname dat een belanghebbende die een beschikking heeft ontvangen, bij zijn besluit om bezwaar te maken een adequate afweging van zijn voor- en nadelen heeft gemaakt. Ook neemt men dan in acht dat niet alle wettelijke voorschriften waardoor de belanghebbende in zijn individuele positie kan worden geraakt direct kenbaar zijn voor de heffingsambtenaar.

4. Ambtshalve vermindering en doorwerking waardeverandering naar andere objecten

Corrigeren van WOZ-waarden

Een WOZ-waarde die eenmaal is vastgesteld, blijft in beginsel ongewijzigd. Dit is anders als de uitkomst van een bezwaar- of beroepsprocedure tot aanpassing noopt. In dat geval wordt niet alleen de waarde voor de procederende belanghebbende aangepast, maar op grond van artikel 3 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ en artikel 29 Wet WOZ ook die voor alle andere belanghebbenden die eerder een beschikking hebben ontvangen. Daarnaast worden belastingaanslagen die op de waarde zijn gebaseerd op grond van artikel 18a AWR gecorrigeerd.

Een andere correctiemogelijkheid is de ambtshalve vermindering die is geregeld in artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ. Op grond van deze bepaling verlaagt de heffingsambtenaar een onherroepelijk geworden WOZ-waarde als binnen 5 jaar na de vaststelling ter zake blijkt dat de waarde tenminste 20% te hoog is vastgesteld.

Zelfde object

De regeling voor ambtshalve vermindering is tot op heden niet als knelpunt ervaren omdat een vermindering geen (financiële) schade toebrengt aan de betrokkenen (uitgaande van de wettelijke voorschriften die het gebruik van de WOZ-waarde verplicht voorschrijven). Binnen een systeem waarbij de WOZ-waarden op grond van wettelijke voorschriften alleen voor belastingdoeleinden worden gebruikt, is dit vangnet van ambtshalve vermindering voldoende. De inspanningen van een andere belanghebbende werken uiteindelijk ook door voor alle belanghebbenden rechtsbescherming en deze belanghebbenden hebben hiervan ook profijt (in ieder geval geen nadeel). Door het breder gebruik en het daarmee samenhangende tegengestelde belang, is dit veranderd. Daar kan een vermindering één van de belanghebbenden wel schade toebrengen (bijvoorbeeld de verhuurder die minder huur kan vragen).

Andere objecten

Artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ ziet op alle situaties waar de waarde te hoog is vastgesteld. Deze bepaling biedt onder andere de mogelijkheid om een waardevermindering na een procedure door te voeren bij vergelijkbare woningen (bijvoorbeeld de overige panden in een rij woningen). De gedachte hierachter is het handhaven van rechtsgelijkheid door de eis van correcte onderlinge waardeverhoudingen.

Door een breder gebruik is het niet vanzelfsprekend dat alle belanghebbenden van vergelijkbare woningen een financieel voordeel hebben bij deze waardevermindering.

Dat de vanzelfsprekendheid ontbreekt is in ieder geval aannemelijk bij een tegengesteld belang. Maar ook in andere situaties kan die vanzelfsprekendheid ontbreken. Door een mogelijk tegengesteld belang voldoet het huidige stelsel van eigen rechtsgang en ambtshalve correctie dus niet meer in alle gevallen.

Op dit moment wordt overlegd over snelle aanpassing van de regels rond ambtshalve vermindering. Tot die tijd zijn gemeenten gehouden, ondanks de hiervoor omschreven onvolkomenheden in de regelgeving, de bestaande regeling uit te voeren. Wij verzoeken u concrete gevallen waarin dit knelpunt zich voordoet te melden bij belastingen@vng.nl

5. Kosten

De uitvoeringskosten voor de Wet WOZ worden verdeeld onder gemeenten, rijk en waterschappen. Daarbij geldt sinds 1 januari 2003 een vaste verdeelsleutel van respectievelijk 45%, 40% en 15%. Het met de jaarlijkse kosten corresponderende bedrag voor gemeenten wordt in het gemeentefonds gestort. Het aanhaken van nieuwe regelingen roept enerzijds de vraag op of deze verdeling nog juist is en anderzijds leidt dit aanhaken mogelijk ook tot meerkosten.

In het Bestuurlijk overleg WOZ van mei 2015 is afgesproken dat, vanwege een aantal nieuwe toetreders op het WOZ terrein, de verdeelsleutel van de WOZ-kosten opnieuw wordt bekeken en daarover in het volgende bestuurlijk overleg te rapporteren. Aan het bestuurlijk overleg nemen deel de VNG, Unie van Waterschappen, Waarderingskamer en de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Financiën.

Tot slot

De introductie van de Huurcommissie als afnemer van de Wet WOZ brengt de nodige complicaties met zich en brengt ook andere knelpunten in de Wet WOZ duidelijker naar voren. In deze ledenbrief bieden wij een aantal handvatten. Wij realiseren ons dat daarmee niet alle problemen zijn verdwenen. Een deel van de oplossing zal van de wetgever moeten komen, een ander deel vanuit de praktijk. Op www.wozinformatie.nl is een aantal vragen en antwoorden/oplossingen gepubliceerd. De komende periode zullen wij dit blijven actualiseren. Wij verzoeken u dan ook de door u gesignaleerde oplossingen, knelpunten en ervaringen met ons te delen via belastingen@vng.nl. Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens
Voorzitter directieraad