

Internetconsultatie

Wijziging Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (modernisering taxatieverslag woningen en verificatie waarderelevante objectgegevens woningen)

De maatregelen voor een gemoderniseerd taxatieverslag worden toegejuicht, echter zullen deze niet inhoudelijk besproken in deze reactie. Echter wel de opmerking dat het toevoegen van een energielabel geen waarde heeft op dit moment. Daarvoor zijn de energielabels nog te onbetrouwbaar en daarmee wordt de suggestie gewekt dat deze één op één gebruikt wordt in de waardevaststelling, en die suggestie wordt dan wel gewekt. Er zijn teveel factoren die niet of nauwelijks zichtbaar zijn in de energieduurzaamheid en lastig te achterhalen zijn.

De reactie op de internetconsultatie richt zicht vooral op het verplichte informele contact in het voorstel.

Verplicht informeel contact

Hoewel het een sympathiek idee is om woningeigenaren in een eerder stadium te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van hun woning, is dat een lastig uit te voeren taak wanneer dit verplicht gesteld wordt.

Allereerst heeft iedere gemeente/belastingsamenwerking (hierna gemakshalve alleen 'gemeente' genoemd) nu al de kans om gedurende het gehele jaar informatie op te vragen bij de woningeigenaar over hun woning. Dit kan door foto's op te laten sturen, of op de manier van het project van "Check uw woning" van de Landelijke Vereniging Lokale Belastingen.

Een voormelding / informatie-uitvraag garandeert in geen geval dat er later na het versturen van de beschikking geen of minder bezwaar wordt gemaakt. De trigger om bezwaar te maken blijft de uiteindelijke WOZ-waarde / de stijging van de WOZ-waarde. Dat laat het crisisjaar 2023 wel zien toen er enorme waardeinstijgingen waren door heel Nederland. En deze WOZ-waarde / stijging wordt immers voor het eerst getoond bij bekendmaken van de beschikkingen.

In de WOZ-tijdslijn is de timing ook erg lastig wanneer de voormelding / informatie-uitvraag gestuurd dient te worden. Deze uitvraag richting woningeigenaren kan in principe het hele jaar door gedaan worden maar wat is dan het beste moment? Wanneer er rekening gehouden wordt met de piekbelasting in een WOZ-jaar voor taxateurs dan is het niet logisch om dit in de maanden maart-september te doen want dan zijn taxateurs druk met het afdoen van informele en formele bezwaren. Vanaf oktober-januari dient een taxateur druk te zijn met de waardering van de objecten. Eerder starten met de herwaardering is geen optie omdat er dan nog niet voldoende transactiecijfers geanalyseerd zijn rondom de waardepeildatum. In januari is zo'n uitvraag niet mogelijk omdat de reacties dan onmogelijk nog verwerkt kunnen worden voor het klaarmaken van de beschikkingen en in februari dienen de beschikkingen klaargemaakt te worden. Opmerking: in sommige gemeenten gebeurt dit nog eerder waardoor dit nog lastiger is.

Het zou wel nut kunnen hebben wanneer er een voormelding / informatie-uitvraag gedaan wordt met alle primaire en secundaire objectkenmerken maar dan ook met de voorgenomen waarde al te noemen. Dit zou wel het doel kunnen hebben dat er later uiteindelijk minder bezwaren worden ingediend omdat men dan op alles heeft kunnen reageren, op zowel de kenmerken, als de waarde. Echter is in dit geval de timing ook bijna onmogelijk. Dat zou eigenlijk alleen op zijn vroegst uitgevraagd kunnen worden als de taxateurs de (concept) herwaardering hebben afgerond en elk object al een (concept)waarde moeten hebben. Dat zal op zijn vroegst eind december zijn voor de meeste gemeenten, terwijl dit voor sommige gemeenten niet eens haalbaar is omdat de herwaardering pas in januari afgerond wordt.

Wanneer een gemeente dit weet te realiseren eind december dan moet er natuurlijk een termijn zijn dat woningeigenaren daarop reageren. Die termijn moet dan in januari vallen, immers, vanaf februari kan er niet meer gemuteerd worden omdat in die maand de beschikkingen worden klaargemaakt. (dit gaat ook alleen op voor gemeenten die in februari beschikken en niet eerder). Wanneer gemeenten eerder willen beschikken schuift alles zelfs nog een maand naar voren. De reacties van woningeigenaren moeten wel allemaal serieus bekeken worden, anders heeft het geen zin en de gevolgen van die reacties (eventuele mutaties die eruit komen) moeten nog voor februari verwerkt worden. Dat is nauwelijks of niet haalbaar.

Wat is er dan wel mogelijk in (verplicht) informeel contact? Namelijk dat informele contact verplichten in de fase dat gemeenten gewend zijn om met reacties van woningeigenaren om te gaan en wat past in de WOZ-tijdlijn. Namelijk de (informele) bezwaarfase, in de meeste gemeenten maart-april. De meeste gemeenten werken na het versturen van de beschikkingen al met een zogenoemde informele fase.

Hoe de (voor gemeente verplichte) informele fase ingericht kan worden is als volgt voor te stellen:

- De gemeente beschikt in praktijk eind januari of eind februari, maar in ieder geval binnen 8 weken na ingang van het belastingjaar (zoals in de wet staat);
- Deze beschikking heeft dan een 'voorlopige status', een zogenoemde **voorlopige beschikking**. Denk aan hoe de belastingdienst werkt met voorlopige en definitieve aangiften. Hiervoor zal de wet aangepast moeten worden;
- Daarna vangt de informele bezwaarfase aan. Iedere woningeigenaar heeft zes weken de tijd om hun op- of aanmerkingen te maken, vragen te stellen of (informeel) bezwaar te maken. Deze reactie kan natuurlijk de getoonde primaire en secundaire kenmerken betreffen, maar ook de WOZ-waarde of de stijging; De meeste gemeenten geven woningeigenaren zoals gezegd nu ook al een termijn om informeel te reageren op de WOZ-beschikking. Dit is nu nog vrijblijvend maar zal dus in deze wijziging een wat dwingender karakter krijgen (voor gemeenten dan, niet voor woningeigenaren);
- De gemeente heeft twee maanden de tijd vanaf versturen beschikking om alle opmerkingen, vragen of bezwaren, die in de eerste zes weken zijn binnengekomen, te bekijken en te beantwoorden richting woningeigenaren. Fouten of inschattingen die gemaakt zijn, kunnen dan ook hersteld worden en kunnen leiden tot een lagere waarden (of hoger desgewenst). Natuurlijk geeft dit gemeenten ook de kans om uit te leggen dat de waarde niet te hoog is en te onderbouwen is;
- Na deze twee maanden krijgen alle beschikkingen (dus ook de verlaagde WOZ-waarden) een definitieve status, een zogenoemde **definitieve beschikking**. Dat zou dan ook wettelijk geregeld moeten worden. De definitieve beschikking is gelijk aan de voorlopige beschikking, in de gevallen dat een woningeigenaar niet heeft gereageerd in de informele fase of wanneer de woningeigenaar wel heeft gereageerd maar de gemeente geoordeeld heeft (en uitleg heeft gegeven) dat er geen aanleiding bestaat om de voorlopige beschikking te veranderen. Wanneer een gemeente niet heeft gereageerd op een reactie van de woningeigenaar in de informele fase dan is de definitieve beschikking automatisch ook dezelfde als de voorlopige beschikking. In het geval dat een woningeigenaar heeft gereageerd in de informele fase en de gemeente daarna de waarde heeft aangepast, is de definitieve beschikking anders dan de voorlopige beschikking (vaak lager, wellicht soms op verzoek hoger). In deze fase heeft de gemeente dus de tijd gekregen om een eventueel gemaakte fout te herstellen. Dit sluit aan bij het gegeven dat de WOZ-waarde geen exacte wetenschap is en er zich altijd een bepaalde bandbreedte bevindt in een taxatie;
- Nadat de beschikking definitief is geworden vangt de formele bezwaarfase aan (twee maanden na de voorlopige beschikking dus). De verwachting is dan dat er veel minder bezwaren gaan komen, want woningeigenaren hebben al ruim de kans gehad om opmerkingen te maken, vragen te stellen of (informeel) bezwaar te maken. Gemeenten

hebben de kans gehad om eventuele fouten te herstellen en/of uitleg te geven. Iedereen heeft het recht om bezwaar te maken, of een woningeigenaar nu gebruik gemaakt heeft van de informele bezwaarfase of niet;

- In het kader van de kostenvergoeding zou dan wettelijk het volgende geregeld kunnen worden: iedere woningeigenaar die geen gebruik heeft gemaakt van de informele bezwaarfase, heeft natuurlijk alsnog het recht om bezwaar te maken, echter is er dan geen recht op een kostenvergoeding. Ze hebben namelijk de gemeente in de informele fase geen gelegenheid gegeven om een eventuele fout te herstellen. Dus: bezwaar maken kan altijd, kostenvergoeding wordt in zo'n geval niet gegeven. Wanneer woningeigenaren wel gebruik hebben gemaakt van de informele bezwaarfase, en ze maken alsnog formeel bezwaar en de waarde wordt alsnog aangepast, dan hebben ze wél recht op kostenvergoeding. Immers, de gemeente heeft de kans gehad in de informele fase om een fout te herstellen, maar die kans niet aangegrepen. Wanneer de waarde dan in de formele fase verminderd wordt, dan is het ook niet meer dan terecht dat er een kostenvergoeding dient te komen als er kosten zijn gemaakt door een professionele rechtsbijstandverlener, want de gemeente heeft de kans gemist om een fout eerder te herstellen.
- De mogelijkheid om in deze informele bezwaarfase te reageren op de voorlopige beschikking blijft zonder formele gevolgen voor de woningeigenaar. De woningeigenaar kan hoe dan ook bezwaar maken tegen de uiteindelijk vastgestelde WOZ-waarde. Als de woningeigenaar in een bezwaarprocedure in het gelijk wordt gesteld terwijl dit al in de informele fase gecorrigeerd had kunnen worden, dan is het aannemelijk dat de gemeente geen vergoeding van proceskosten toekent in de bezwaarfase. De proceskostenvergoeding wordt immers slechts toegekend voor zover het bestreden besluit (de WOZ-beschikking) wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Dit doet ook recht aan de zogeheten WOZ-paradox: de tegenstrijdigheid tussen de WOZ-waarde die vermeld staat op de WOZ-beschikking en de werkelijke bandbreedte waarin de waarde kan liggen.

Hoe kan de informele bezwaarfase dan ingericht worden?

Een gemeente of belastingorganisatie plaatst een laagdrempelig formulier op haar eigen website zonder inlog of DigiD-procedure. Dit kan gelinkt worden met een QR-code in de bijsluiters bij de aanslag om woningeigenaren te verwijzen naar deze mogelijkheid.

In dit formulier worden enkele minimale gegevens gevraagd zoals naam, adres en aanslagnummer en over welk(e) object(en) het gaat. Ook dient er gevraagd te worden naar een telefoonnummer en een e-mailadres om dit informele contact makkelijk mogelijk te maken. Desgewenst kan er dan door een gemeente nog meer informatie opgevraagd worden en/of daadwerkelijk samen daadwerkelijk informeel contact te hebben. Uiteindelijk wordt het informele bezwaar afgehandeld met een aanpassing van de waarde of een uitleg waarom de waarde volgens de gemeente te onderbouwen is. Met dit formulier kunnen mensen zes weken lang, 24 uren per dag, terecht bij de gemeente bij bezwaar, vragen, of aan- en opmerkingen.

Wat zijn de voordelen van deze wijziging:

- Woningeigenaren krijgen in iedere gemeente de kans om op een laagdrempelige manier contact te zoeken met de gemeente over de WOZ-beschikking;
- Gemeenten kunnen laten zien met het zorgvuldig behandelen van alle informele contacten dat ze de woningeigenaren serieus nemen wat het vertrouwen in de WOZ zal vergroten
- Er zal een spectaculaire stijging in afhandelsnelheid te zien zijn in vergelijking met formele bezwaren;
- Er zullen naar verwachting fors minder formele bezwaren binnenkomen als gemeenten adequaat en zorgvuldig aan de slag gaan met de informele fase;
- Meer en beter rechtstreeks contact tussen gemeenten en woningeigenaren wat de communicatie onderling ten goede komt;
- Er zal minder jurisdisering plaatsvinden in de afhandeling van formele bezwaren en minder gestandaardiseerde bezwaarschriften binnenkomen

- Er zal een nog verdere kostendaling in proceskostvergoedingen plaatsvinden
- Dit hoeft geen gevolgen te hebben voor de betaaltermijn van de aanslag. Deze vangt gewoon aan bij het afgeven van de voorlopige beschikking en wordt overeenkomstig aangepast / gecorrigeerd als de informele fase uitwijst dat de aanslag lager had dienen te zijn
- Het past naadloos in de WOZ-tijdlijn om de werkbelasting op het juiste moment plaats te laten vinden
- Het zit een project als “check uw woning” niet in de weg

Note: deze wijziging is niet geheel nieuw. Het lijkt veel op het wetsvoorstel 270312 IC uit 2012 evenals de memorie van toelichting die daarbij hoort. Desgewenst zijn deze beschikbaar.

De genoemde termijn in dit voorstel zijn uiteraard nog specifiek af te stemmen.

Dit voorstel is overigens complementair aan het project “check uw woning” van de LVBL. Het uitvragen van de secundaire kenmerken op een uniforme wijze is natuurlijk een goed initiatief om gemeenten de ruimte te bieden om de verificatie van de waarde relevante objectgegevens zelf in te vullen.