

vereniging
eigen huis



De W0Z in beeld



inhoudsopgave

1 De Wet WOZ uitgelicht

1.1 Wat is de WOZ?	3
1.2 Wie krijgt de aanslag?	3
1.3 Wanneer krijgt u de aanslag?	4
1.4 Voormelding WOZ / voorlopige WOZ-beschikking	4
1.5 Een aanslag per object	4
1.6 Duidelijk te lage WOZ-waarde	5

2 Gevolgen belastingheffing

2.1 Onroerendezaakbelasting (ozb)	6
2.2 Rioolheffing	6
2.3 Inkomstenbelasting (eigenwoningforfait)	7
2.4 Watersysteemheffing	8
2.5 Schenk- en erfbelasting	8

3 Wat bepaalt de WOZ-waarde?

3.1 Objectafbakening	9
3.2 Factoren die de gemeente niet meetelt	10
3.3 Waardedrukkende en -verhogende factoren	11
3.4 Waarde bepalen bij nieuwbouw en appartementen	14

4 Bezwaar en beroep

4.1 Wat moet er op uw ozb-aanslag staan?	18
4.2 Uw WOZ-waarde controleren	19
4.3 Jurisprudentie gebruiken	20
4.4 Waarde in strijd met het gelijkheidsbeginsel	26
4.5 Nieuwe eigenaar en alsnog bezwaar maken	27
4.6 Hoorplicht gemeente	27
4.7 Taxatie (in opdracht van gemeente)	28

5 De procedures

5.1 De termijnen	30
5.2 Beroep, hoger beroep en cassatie	32

6 Vergoeding kosten

6.1 Kosten bezwaar gemeente	36
6.2 Vergoeding kosten (hoger) beroep en cassatie	36
6.3 Overzicht vergoeding kosten	36

Bijlagen

1. Voorbeeld Aanslagbiljet	38
2. Verklarende woordenlijst	39
3. WOZ-uitspraken	43

Colofon

© 2017 Vereniging Eigen Huis

Het auteursrecht op de inhoud van deze uitgave wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kan Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van eventuele (druk)fouten, onvolledigheden en latere wijzigingen in de wetgeving.

Amersfoort, december 2017

Adres

Displayweg 1, Amersfoort,
Postbus 735, 3800 AS Amersfoort
Internet: eigenhuis.nl

Vereniging Eigen Huis

Vereniging Eigen Huis is dé consumentenorganisatie voor (toekomstige) woningbezitters. De vereniging telt nu ruim 740.000 leden. Jaarlijks geven we tienduizenden adviezen aan leden die overwegen een huis te (ver)kopen of te (ver)bouwen. De adviezen liggen vooral op financieel, bouwtechnisch en juridisch terrein. Daarnaast biedt Vereniging Eigen Huis op deze gebieden tal van diensten.

Coördinatie

Ragnhilde McNair-Daniels

1 De Wet WOZ uitgelicht

WOZ

De gemeente stelt jaarlijks de WOZ-waarde van uw woning vast. Deze waarde dient als basis voor verschillende belastingen. U heeft de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen deze waarde en daarbij te beargumenteren waarom uw woning volgens u een andere waarde heeft. Deze webpublicatie 'De WOZ in beeld' kan u hierbij ondersteuning bieden.

U heeft begin dit jaar een nieuwe aanslag onroerendezaakbelasting (ozb) ontvangen van uw gemeente. Hierin is ook de WOZ-beschikking opgenomen. In deze beschikking staat onder andere de nieuwe WOZ-waarde van uw woning vermeld. Voor de WOZ-waardebeschikking van 2018 wordt uitgegaan van de waardepeildatum 1 januari 2017.

In deze webpublicatie leest u alles over de WOZ, namelijk:

- Wat is de WOZ?
- Voor welke belastingen heeft de WOZ gevolgen?
- Wat bepaalt de WOZ-waarde van uw huis?
- Hoe kunt u bezwaar maken tegen de vastgestelde waarde?
U leest hoe u bezwaar kunt maken en welke argumenten u daarbij kunt aandragen.
- Wat kunt u doen als uw bezwaar wordt afgewezen?
- Wat zijn de kosten van bezwaar en (hoger) beroep?

De WOZ alleen voor onroerende zaken

Alleen onroerende zaken tellen mee bij de WOZ-waarde. Onroerend zijn zaken die niet makkelijk verplaatsbaar zijn en die in de regel ook niet verplaatst worden. Uw huis en bijbehorende grond zijn dus onroerend. Roerend is alles dat makkelijk verplaatst kan worden. Een caravan die u in uw garage heeft gestald is bijvoorbeeld roerend. Voor een woonark of -schip betaalt u meestal roerende zaak- of ruimtebelasting. Deze is vergelijkbaar met de onroerendezaakbelasting. De tarieven zijn hetzelfde.

1.1 Wat is de WOZ?

WOZ staat voor Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde van onroerende zaken is het uitgangspunt voor verschillende belastingen. Sinds 2007 is de WOZ-waarde een jaar geldig. Dit betekent dat u jaarlijks een nieuwe aanslag krijgt waartegen u bezwaar kunt maken. Maakt u geen bezwaar, dan blijft de waarde een jaar staan.

1.2 Wie krijgt de aanslag?

De WOZ-beschikking wordt veelal gecombineerd met uw aanslag onroerendezaakbelasting, afvalstoffenheffing en rioolheffing.

U krijgt een WOZ-beschikking voor een woning als u op 1 januari 2018 eigenaar was van het huis. Als u het huis huurt krijgt u ook een WOZ-beschikking maar geen aanslag onroerendezaakbelasting. Het doet er niet toe of u de woning bewoont of niet. Bezit u samen met iemand anders het huis (bijvoorbeeld samen met uw partner of met familieleden na een erfenis), dan wordt de aanslag gericht aan één van de eigenaren. Dit is voldoende. Wil de mede-eigenaar ook een aanslag ontvangen, dan kan hij deze aanvragen bij de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn als er onenigheid is tussen twee eigenaren.

Denk aan een situatie waarin twee broers het huis erven van hun moeder. De oudste krijgt de ozb-aanslag en WOZ-beschikking. Hij geeft door onenigheid over de verdeling van de erfenis zijn broer

geen inzage in de aanslag en maakt geen bezwaar. De jongere broer kan dan de gemeente vragen hem ook een ozb-aanslag en WOZ-beschikking te sturen zodat hij eventueel zelfstandig bezwaar kan maken. De gemeente is dan verplicht de beschikking binnen acht weken te versturen.

1.3 Wanneer krijgt u de aanslag?

Het nieuwe WOZ-tijdvak is ingegaan op 1 januari 2018. De gemeente moet de ozb-aanslag, met daarin de WOZ-beschikking, binnen acht weken na deze datum versturen. Dat wil zeggen dat de aanslag uiterlijk 26 februari 2018 aan u verzonden moet zijn. Een te late verzending heeft overigens geen gevolgen. De waarde is hierdoor niet ongeldig.

1.4 Voormelding WOZ/ voorlopige WOZ-beschikking

Sinds een aantal jaren zijn er steeds meer gemeenten die werken met een voormelding of voorlopige WOZ-beschikking. Op informele wijze geeft de gemeente dan voorafgaand aan de werkelijke WOZ-beschikking een voorlopige WOZ-beschikking af. Op deze WOZ-beschikking kunt u reageren en de gemeente wijzen op fouten in die beschikking. De gemeente kan deze fouten dan nog herstellen voordat de definitieve WOZ-beschikking wordt verzonden. Deze voormelding of voorlopige beschikking heeft geen gevolgen voor uw rechten om tegen de definitieve WOZ-beschikking in bezwaar te komen.

1.5 Een aanslag per object

U krijgt voor uw woning met bijhorende grond meestal één ozb-aanslag met één WOZ-waarde. Ze worden gezien als één object. In bepaalde gevallen krijgt u twee aanslagen. Bijvoorbeeld als een bepaald deel van uw woning een zelfstandig geheel vormt. Dit is het geval bij een zolder die u verhuurt en zelf niet gebruikt. Onder bepaalde voorwaarden kan die zolder een apart object zijn voor de WOZ en krijgt u een aparte aanslag. Een aparte aanslag krijgt u ook voor bijvoorbeeld een garage verderop in uw buurt of stad, omdat dit object in het algemeen niet bij uw woning hoort. Wat wel en niet tot de woning wordt gerekend heet objectafbakening. In § 3.1 vindt u meer informatie over dit onderwerp.

Appartement en parkeerplaats

Als u een appartement met parkeerplaats heeft, wordt dit als één object gezien als duidelijk is dat de parkeerplaats bij het individuele appartement hoort. Of dit zo is, vindt u in de splitsingsakte van uw appartement.

Meer informatie hierover vindt u in § 3.4, onder Appartementen.

1.6 Duidelijk te lage WOZ-waarde

Het kan zijn dat de WOZ-beschikking die u ontvangt duidelijk te laag is. Denk aan een waarde van € 50.000,- terwijl u het huis op 1 juli 2017 voor € 475.000,- heeft gekocht. U kunt er dan van uitgaan dat de gemeente een fout heeft gemaakt. De gemeente mag dan op eigen initiatief de waarde bijstellen in een herzieningsbeschikking.

2 Gevolgen belastingheffing

De vastgestelde WOZ-waarde heeft gevolgen voor een aantal heffingen die hieronder worden besproken. Het gaat om:

- de (gemeentelijke) onroerendezaakbelasting (ozb);
- de rioolheffing (geldt niet in alle gemeenten);
- de inkomstenbelasting (onder andere het eigenwoningforfait dat bij het inkomen geteld moet worden);
- de watersysteemheffing;
- verkrijgingen van woningen op grond van een schenking of erfenis.

2.1 Onroerendezaakbelasting (ozb)

Het bedrag aan onroerendezaakbelasting (ozb) dat u op uw aanslag aantreft, is een bepaald percentage van uw WOZ-waarde. Hanteert uw gemeente bijvoorbeeld een ozb-tarief van 0,09% en is uw WOZ-waarde € 300.000,-, dan betaalt u € 270,- ozb ($€ 300.000,- \times 0,09\%$).

Nieuwbouw en ozb

Hoe zit het met de ozb als u een nieuwbouwwoning heeft gekocht waarvan de bouw op of voor 1 januari 2018 is gestart? De gemeente kan u dan toch een ozb-aanslag en WOZ-beschikking opleggen. Het doet er hiervoor niet toe of u al in het huis woont. Ook een woning in aanbouw wordt aangemerkt als woning.

Verkoop en ozb

Als u uw huis verkoopt, is voor de ozb-heffing het moment waarop de eigendomsakte wordt ingeschreven in het Kadaster doorslaggevend (en dus niet het moment van passeren van de leveringsakte bij de notaris). Bij inschrijving na 1 januari 2018 bij het Kadaster blijft de oude eigenaar voor dat jaar nog belastingplichtig. Het is echter gebruikelijk dat de ozb wordt verrekend. De notaris doet dat als hij de afrekening van het huis opstelt. Hierbij houdt hij het moment aan waarop de akte bij hem passeert. Is dat 1 februari, dan betaalt de koper over het algemeen 11/12^e deel van de ozb aan de verkoper.

2.2 Rioolheffing

De hoogte van de rioolheffing verschilt per gemeente. De totale gemeentelijke opbrengst uit rioolheffing mag echter nooit hoger zijn dan wat de gemeente nodig heeft om deze taken uit te voeren. De gemeentelijke rioolheffing kan bestaan uit een gebruikersdeel en een eigenaarsdeel. Een gemeente is niet verplicht beide heffingen op te leggen. Een aantal gemeenten heft dan ook alleen van eigenaren. Het eigenaarsdeel is een vast bedrag en dus niet afhankelijk van het feitelijk gebruik. Het gebruikersdeel is wel afhankelijk van het feitelijk gebruik. De grondslag van de rioolheffing kan verschillen. Zo kan er worden gekeken naar de grootte van een huishouden of naar de hoeveelheid afgevoerd water. Maar ook de WOZ als grondslag is toegestaan. (Rechtbank Zutphen 22 augustus 2006, LJN: AY7289)

2.3 Inkomstenbelasting (eigenwoningforfait)

De Belastingdienst ziet een eigen woning als een vorm van inkomen. Daarom moet u als woningbezitter een bepaald bedrag bijtellen bij uw inkomen in box 1: het eigenwoningforfait. De hoogte van het forfait hangt af van de WOZ-waarde van uw woning. Indien de WOZ-waarde wordt verlaagd, bijvoorbeeld na bezwaar, werkt dit door in het eigenwoningforfait. De gemeente geeft deze wijziging door aan de Belastingdienst. Die past dan vervolgens het eigenwoningforfait aan. Doet de Belastingdienst dat niet, dan kunt u de Belastingdienst hiertoe verzoeken. Houd hierbij wel goed in de gaten dat het om de WOZ-beschikking van het betreffende belastingjaar gaat.

Tarief eigenwoningforfait

Om uw eigenwoningforfait te berekenen, kunt u gebruikmaken van de tabel hieronder. Vermenigvuldig uw WOZ-waarde met het percentage uit de tabel. Is uw WOZ-waarde bijvoorbeeld € 400.000,-, dan is uw forfait: € 400.000,- x 0,75% = € 3.000,- (cijfers 2017).

Eigenwoningforfait per 1 januari 2017 (geldend voor aangifte inkomstenbelasting 2017 die u indient in 2018)

Waarde van de woning		Percentage van de WOZ-waarde
0	€ 12.500	nihil
€ 12.500	€ 25.000	0,30%
€ 25.000	€ 50.000	0,45%
€ 50.000	€ 75.000	0,60%
€ 75.000	€ 1.060.000	0,75%
> € 1.060.000		€ 7.950 vermeerderd met 2,35% van de eigenwoningwaarde voor zover deze uitgaat boven € 1.060.000

Geen eigenwoningforfait (de Wet Hillen)

De Wet Hillen voorkomt dat u te maken krijgt met een positief inkomen uit uw eigen woning. Dit kan ontstaan als uw eigenwoningforfait hoger is dan de hypotheekrenteaf trek voor uw huis. Als dit het geval is, dan krijgt u namelijk een extra fiscale aftrekpost ter grootte van dit positieve inkomen. Zo betaalt u per saldo geen inkomstenbelasting over uw eigen woning.

Eigenwoningforfait bij aankoop/verkoop

Kocht u in de loop van het jaar een (ander) huis, dan moet u het forfait opgeven naar tijdsevenredigheid. Ging u op 1 november 2017 in uw nieuwe woning wonen, dan moet u bijvoorbeeld 2/12^e deel van het forfait bij uw inkomen optellen (voor 2 maanden dus). Als de verkoper de andere 10 maanden van het jaar in het huis woonde, moet hij 10/12^e deel van het forfait bij zijn inkomen optellen.

Eigenwoningforfait en WOZ?

Uw eigen woning (hoofdverblijf) wordt gezien als een bron van inkomen dat in de inkomstenbelasting wordt betrokken. Dit wordt het eigenwoningforfait genoemd. Om de hoogte hiervan te bepalen, wordt de WOZ-waarde als uitgangspunt genomen.

Geleidelijke afschaffing Wet Hillen

Vanaf 1 januari 2019 wordt de aftrekpost op basis van de Wet Hillen, ieder jaar met 1/30^e deel afgebouwd. Dat betekent dat u in deze situatie wel te maken gaat krijgen met een positief inkomen uit uw eigen woning. Daarover bent u dan inkomstenbelasting verschuldigd.

2.4 Watersysteemheffing

Iedereen die per 1 januari 2018 eigenaar is van een huis wordt ook aangeslagen voor de watersysteemheffing gebouwde eigendommen. De watersysteemheffing is in handen van de waterschappen. Ook voor deze heffing hangt de hoogte van de belasting af van de WOZ-waarde van uw huis. Het tarief verschilt per waterschap en is mede afhankelijk van de taken die het waterschap uitvoert.

2.5 Schenk- en erfbelasting

Als u een (gedeelte van een) woning erft of krijgt geschonken, dan moet u hierover erf- of schenkbelasting betalen. Om de waarde van de woning te bepalen voor deze belasting vormt de WOZ-waarde het uitgangspunt. Het gaat dan om het jaar dat de woning wordt geschonken of in de nalatenschap valt. Voor verkrijgingen vanaf 2012 kunt u er ook voor kiezen om de WOZ-waarde uit de beschikking van het volgende kalenderjaar te gebruiken. Door de laagste van die twee WOZ-waarden toe te passen, betaalt u minder schenk- of erfbelasting.

Als u niet kunt kiezen uit twee waarden omdat de WOZ-waarde voor 2019 nog niet bekend is, dan geeft u de WOZ-waarde uit 2018 op. Blijkt de WOZ-waarde uit 2019 uiteindelijk lager te zijn, dan kunt u bij de Belastingdienst een verzoek indienen om de aanslag te corrigeren, óók als de bezwaartermijn al is verlopen.

Verkrijgt u een woning die is verhuurd of op erfpachtgrond staat? Dan mag u voor het berekenen van de verschuldigde schenk- en erfbelasting op de WOZ-waarde een vermindering toepassen. Voor de bepaling van de WOZ-waarde wordt met huur of erfpacht geen rekening gehouden, maar voor de schenk- en erfbelasting leidt huur of erfpacht tot een waardeverlaging.

Vanaf 2014 worden serviceflats voor de schenk- en erfbelasting gewaardeerd naar de waarde in het economisch verkeer op het moment van verkrijgen. Serviceflats worden gewaardeerd op basis van de WOZ-waarde als de werkelijke waarde van de woning niet meer dan 30% afwijkt van de WOZ-waarde, op het moment van verkrijging. Door deze wijziging tellen persoonlijke verplichtingen, zoals verplichte afname van warme maaltijden en bewaking, mee in de waardebepaling. Dit heeft een waardedrukkend effect.

3 Wat bepaalt de WOZ-waarde?

De peildatum van de WOZ-waarde is 1 januari 2017. Op uw aanslag staat dus het bedrag dat uw woning redelijkerwijs zou hebben opgebracht als het op die datum zou zijn verkocht. De nieuwe waarde geldt voor het tijdvak 1 januari 2018 t/m 31 december 2018. Dat houdt in dat deze waarde de basis is voor de onroerendezaakbelasting voor 2018, voor de aangifte inkomstenbelasting 2018 (die u indient in 2019) en voor een woning die in 2018 of 2019 door schenking of uit een nalatenschap wordt verkregen.

3.1 Objectafbakening

Voordat de gemeente de waarde van een huis bepaalt, stelt ze uiteraard eerst vast wat er bij uw huis (een object volgens de Wet WOZ) hoort. Een woonhuis in een rijtje is geen probleem. De tussenwoning met bijbehorende grond is dan één object voor de WOZ en wordt dan ook in zijn geheel gewaardeerd. Maar wat als u als eigenaar van de woning ook nog eigenaar en gebruiker bent van bijvoorbeeld een in een ander blok gelegen garage? Wordt deze dan meegenomen bij de waardebepaling van de woning? Dit heet objectafbakening.

Apart object

In de Wet WOZ wordt eerst onderscheid gemaakt tussen 'gebouwd' en 'ongebouwd' eigendom. Grond is 'ongebouwd' en grond met bijvoorbeeld een bouwwerk is 'gebouwd'. De grond én het gebouw worden dan als één geheel gezien (gebouwd eigendom). (Hof Arnhem, 29 juni 2003, nr. 01/01836, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AF4932)

Het kan echter zijn dat er gedeelten van het gebouwd eigendom zelfstandig gebruikt kunnen worden. Denk aan de zolder van een woning die verhuurd wordt aan een derde. Onder bepaalde voorwaarden kan die zolder als een apart object worden gezien en geeft de gemeente daar een aparte WOZ-beschikking voor af.

Wanneer is een gedeelte van een woning zelfstandig genoeg voor de WOZ voor een aparte WOZ-beschikking?

Volgens jurisprudentie moet de ruimte afsluitbaar zijn en moet de ruimte de essentiële voorzieningen van een woning bevatten (gas, water, elektra, kookvoorziening, een badkamer en een toilet) die onafhankelijk en zelfstandig gebruikt kunnen worden. Hierbij zijn het feitelijk gebruik en de bouwtechnische indeling van het gebouw van belang. (Hoge Raad 12 februari 2010, nr 09/02834, Hof Amsterdam 9 juli 2009, nr 07/00458)

Wooneenheden als één eenheid

Heeft uw woning twee zelfstandige gedeelten en gebruikt u beide gedeelten als eigenaar, dan ziet de Wet WOZ deze wooneenheden ook als één eenheid (mits zij bij elkaar horen). Er wordt dan ook maar één WOZ-beschikking afgegeven. Wanneer hoort iets bij elkaar? Als bijvoorbeeld de zolder in het huis bouwtechnisch en praktisch gezien bij de rest van de woning hoort. Een ander criterium is de ligging. De losse garage enkele straten verderop hoort in het algemeen niet tot de woning in het kader van de Wet WOZ. En is dus een apart object. Voor zowel de woning als de garage wordt dan ook een

waarde vastgesteld. Het is niet zo dat de gedeelten altijd direct naast elkaar hoeven te liggen. (Rechtbank Den Haag, nr. 05/8289) Heeft u bijvoorbeeld een woonhuis én aan de andere kant van de weg een perceel grond of een parkeerplaats, dan kunnen deze twee gedeelten toch weer bij elkaar worden gevoegd voor de waardebepaling. (Hof Arnhem, nr. 01/01836) Hetzelfde geldt als u in de tuin een mantelzorgwoning heeft (zie Waarderingskamer).

3.2 Factoren die de gemeente niet meetelt

Er zijn factoren die bij de waardebepaling waardedrukkend of juist waardeverhogend werken. Een aantal neemt de gemeente mee en een aantal niet. Onderstaande factoren neemt de gemeente niet mee:

- **Het (tijdelijk) recht van opstal, erfpacht en huursituaties.**

De huizen worden getaxeerd alsof er geen recht op gevestigd is, ze op eigen grond staan en niet zijn verhuurd, verpacht of bewoond. (Hof Amsterdam 15 september 2004, nr. 02/04903, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AQ9981)

- **Koopgarantregeling**

Voor het vaststellen van een waardedrukkende invloed van een verplichting is doorslaggevend of door die verplichting de omvang van het genot van de woning en daarmee de waarde ervan wordt beperkt (Hoge Raad 25 november 1998, nr. 33.212). Een beperking van de vervreemdingsbevoegdheid, zoals bij de koopgarantregeling, beperkt niet het genot van de woning. Daarom heeft de koopgarantregeling geen waardedrukkende invloed op de WOZ-waarde (Rechtbank Oost Brabant 9 oktober 2015, nr. SHE 15/51).

- **Antispeculatiebeding met kettingbeding**

Hiervan is sprake als u bij een nieuwbouwwoning de winst moet afdragen aan de gemeente als u het huis bijvoorbeeld binnen tien jaar verkoopt. Rust er een kettingbeding op, dan gaat het beding over op de volgende koper. Dit neemt de gemeente niet mee in de waardebepaling. De WOZ-waarde wordt hierdoor dus niet verlaagd. (Hoge Raad 25 november 1998, nr. 33.212, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA2572 en Rechtbank Haarlem 1 februari 2010, nr. 09/1501, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BL3604)

- **De reserves van de Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Als appartementseigenaar bent u verplicht lid van de VvE. Een VvE bouwt financiële reserves op voor onderhoud. Deze reserves worden niet meegenomen voor de bepaling van uw WOZ-waarde. Uw WOZ-waarde is dus alleen de waarde van uw appartementsrecht. (Hoge Raad 8 september 1993, nr. 29.300, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): ZC5446)

- **Wet Voorkeursrecht gemeenten**

Het gemeentelijk voorkeursrecht houdt in dat op het moment dat een woning te koop wordt aangeboden, de gemeente de eerste gelegenheid heeft om de woning te kopen. Een dergelijk voorkeursrecht heeft geen waardedrukkende of -verhogende invloed op de hoogte van de WOZ-waarde (Hoge Raad 10 september 2010,

nr. 09/03346, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BN6300)

– **Seniorenwoning**

Er gaat geen waardedrukkend effect uit van slechts het feit dat een woning een seniorenwoning is. (Rechtbank Dordrecht 27 juli 2007, nr. 05/1358) Als er sprake is van een serviceflat met de verplichte afname van een servicepakket, dan kan dat wel een waardedrukkende factor zijn, zie § 3.3.

– **Splitsingsverbod**

Een splitsingsverbod dat rust op een gebouw heeft geen invloed op de WOZ-waardering. (Rechtbank Amsterdam 14 december 2009, nr. AWB 08/8050, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BK8522)

3.3 Waardedrukkende en -verhogende factoren

Hoe bepaalt de gemeente de WOZ-waarde?

De gemeente ontvangt van het Kadaster de verkoopcijfers van alle verkochte woningen en analyseert deze gegevens. Daarnaast heeft de gemeente informatie over verschillende panden in haar administratie, zoals afgegeven bouwvergunningen. Via bijvoorbeeld internet verzamelt de gemeente ook gegevens van te koop staande objecten. Door de verschillende gegevens te combineren kan de gemeente de waarde van de verschillende woningen bepalen.

Bij het vergelijken van woningen moet de gemeente wel rekening houden met de wijze waarop ze zijn verkocht. Zo is er bijvoorbeeld verschil tussen een eigen woning die kosten koper is gekocht en een woning die vrij op naam is verkocht. (Rechtbank Dordrecht 10 januari 2012, nr. 11/350)

Ook is het van belang of de referentiewoning tegen een prijs is verkocht die onder de waarde in het economisch verkeer ligt. Dit komt weleens voor bij verkoop in familieverband of bij executieveilingen.

Als u uw woning heeft gekocht rond de waardepeildatum dan zal de gemeente ook uw eigen aankoopssom als uitgangspunt kunnen nemen. Hierbij is de datum van koop van belang, en niet de datum van levering bij de notaris. (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 24-11-2015, 15/00048)

Factoren die de waarde van een woning bepalen zijn onder andere:

- het type woning;
- de grootte van de woning;
- de kavelgrootte;
- het bouwjaar van de woning;
- de gewildheid van de omgeving of de buurt;
- de ligging van de woning.

Op basis van onder andere deze factoren stelt de gemeente een taxatiemodel op. Dit model bepaalt, op basis van een geautomatiseerde vergelijking voor alle woningen binnen de gemeentegrenzen, een getaxeerde waarde. Kortom, de gemeente taxeert niet alle hui-

Manier van taxeren wijzigt

Op dit moment baseert uw gemeente de waarde van uw woning op allerlei factoren, waaronder de ligging en inhoud. Dat gaat per 1 januari 2022 veranderen. Vanaf dat moment wordt het taxeren van woningen op gebruikso-pervlakte verplicht. Om deze verandering goed te laten verlopen geldt er een overgangstermijn van 5 jaar.

zen individueel. Ook als uw woning niet verkocht is, kan door deze methode de WOZ-waarde van uw woning vastgesteld worden. Dit heet modelmatige waardebeoordeling. De resultaten van deze modelmatige taxaties worden gecontroleerd door de Waarderingskamer. (waarderingskamer.nl)

Hieronder vindt u de factoren die de gemeente wel meetelt in de waardebeoordeling. Ze zijn in te delen in: wettelijke beperkingen, contractuele bepalingen en feitelijke omstandigheden.

Wettelijke beperkingen

– Een verbod uit een gemeentelijke verordening

Bijvoorbeeld een kap- of uitrijverbod.

– Een huisvestingsverordening

Bij deze verordening mogen woningen onder een bepaalde koopprijs alleen verkocht worden aan mensen die maatschappelijk of economisch zijn gebonden aan de gemeente. Vooral als de prijsgrens hoog is en er een streng vergunningsbeleid is, kan een woning minder waard worden of minder in prijs stijgen. Het kan ook zijn dat er een termijn is gesteld aan het verbod tot verkoop aan iedereen. De woning mag dan na bijvoorbeeld drie maanden wel aan iedereen verkocht worden. Is dit het geval, dan heeft de huisvestingsverordening geen invloed op de waarde van een woning.

([Hof Amsterdam 17 januari 2003, nr. 02/0677](#))

– Beperking door het bestemmingsplan

De meeste woningen hebben alleen een woonbestemming.

Het kan zijn dat de woning naast die van u ook een werkbestemming heeft (uw buurman of buurvrouw heeft bijvoorbeeld een artspraktijk aan huis). Er kan dan sprake zijn van verkeersoverlast of parkeerproblemen, waardoor een huis minder waard wordt of minder in prijs stijgt.

– Wijziging in het bestemmingsplan

Als bijvoorbeeld de bestemming van de grond die voor een woning ligt, verandert van agrarisch naar wonen, dan mag er dus gebouwd worden. Dit heeft een negatieve invloed op de prijs van een woning. Een geplande wijziging in een bestemmingsplan wordt overigens alleen meegenomen als bij de waardebeoordeling de kans van doorvoering zo reëel is dat potentiële kopers er rekening mee zouden houden. Een vrijstelling op het bestemmingsplan die alleen voor de huidige eigenaar geldt is voor hem een vergroting van het genot van de woning, maar dit geldt niet voor een opvolgende koper. Met een dergelijke individuele wijziging van het bestemmingsplan wordt daarom voor de waardebeoordeling geen rekening gehouden. Een potentiële koper zal er namelijk rekening mee houden dat de gemeente het bestemmingsplan handhaaft. De WOZ-waarde wordt hierdoor negatief beïnvloed ([Hoge Raad, nr. 43879, Landelijk Jurisprudentie Nummer \(LJN\): BD9490](#)).

– Recreatiewoning en permanente bewoning

Als in een bestemmingsplan permanente bewoning van de recreatiewoning is toegestaan of de gemeente gedooft dit, dan werkt dit prijsverhogend. Ook als het gaat om woningen die niet permanent worden bewoond. Als de gemeente daarentegen besluit een strenger beleid te voeren voor bewoning van recreatiewoningen, dan worden de woningen hierdoor juist minder waard.

Contractuele bepalingen

Erfdienstbaarheid

Een erfdienstbaarheid kan een last zijn die op een stuk grond rust, voor een ander erf. Deze last heeft een waardedrukkende werking. Erfdienstbaarheden moeten in de notariële overdrachtsakte zijn opgenomen. Vormen van erfdienstbaarheid zijn:

- het recht van overpad (iemand mag uw grond gebruiken om over te steken);
- het recht van waterloop (hemelwater mag worden afgevoerd via uw erf);
- het recht van inbalking (de burens mogen aan uw woning een uitbouw of carport vestigen);
- het recht van uitzicht (een bepaald deel van het erf mag niet bebouwd worden omwille van het uitzicht van anderen).

Omgekeerd kan een woning door een erfdienstbaarheid ook meer waard worden, namelijk voor degene die profijt heeft van de erfdienstbaarheid. Dit is bijvoorbeeld het geval als u gebruik mag maken van de grond van uw burens.

Gebreken aan de woning en garanties

Gebreken aan een woning die niet voor rekening komen van de eigenaar tellen toch mee in de waardebepaling. Denk bij een nieuwbouwwoning aan SWK-, GIW- en Woningborggarantie.

Dit is garantie op diverse onderdelen van de nieuwbouwwoning. Het gebrek drukt dus de WOZ-waarde ondanks de garantie.

(Rechtbank Breda 9 december 2011, nr. 11/3597, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BV0685)

Korting op de aankoopssom

Een korting die op de woning wordt verleend kan de WOZ-waarde verminderen. (Hof Amsterdam 5 september 2013, nr. 12/00546; en Rechtbank Noord-Holland 7 maart 2013, nr. 11/3254)

Verplicht servicepakket bij serviceflats

Een serviceflat kan niet altijd worden vergeleken met een regulier appartement. Aan serviceflats kleef een specifiek imago dat ertoe leidt dat de verkoopprijzen van dergelijke woningen lager zijn dan vergelijkbare appartementen. Bovendien werkt de verplichte afname van een servicepakket tegen hoge kosten waardedrukkend. (Hof Arnhem 9 november 2010, nr. 10/00138, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BO6168, Hof Amsterdam 9 september 2010, nr. 09/00219, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BN7115) De staatssecretaris van Financiën heeft gemeenten opgedragen bij de WOZ-waardering rekening te houden met het specifieke imago van serviceappartementen. Heeft u een servicepakket dat u verplicht moet afnemen? Let extra goed op of uw WOZ-waarde overeenkomt met de waarde waarvoor vergelijkbare appartementen met een vergelijkbaar servicepakket worden verkocht.

Feitelijke omstandigheden

Het kan zijn dat uw woning door bepaalde omstandigheden minder waard is dan de huizen om u heen. De gemeente moet daarmee in

de waardebepaling rekening houden. Het gaat dan onder meer om de volgende omstandigheden:

- bodemverontreiniging;
- asbest;
- slecht onderhoud;
- minder gunstige ligging;
- stank- en geluidsoverlast;
- overlast van bouwactiviteiten in nieuwbouwwijken.

Voor relevante juridische uitspraken op dit gebied zie paragraaf 4.3

3.4 Waarde bepalen bij nieuwbouw en appartementen

Nieuwbouw

De gemeente maakt voor de WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen onderscheid tussen nieuwbouwwoningen die al afgebouwd zijn aan het begin van het WOZ-tijdvak (1 januari 2018) en nieuwbouwhuizen die dan nog niet zijn afgebouwd.

Waardering van afgebouwde woning

Stel, u heeft een nieuwbouwwoning en op de peildatum was de bouw nog bezig. De wijzigingen die plaatsvinden tussen de peildatum (1 januari 2017) en het begin van het WOZ-tijdvak (1 januari 2018) worden dan meegenomen in de nieuwe aanslag. Wijzigingen op of na de aanvang van het WOZ-tijdvak worden in het jaar daarop meegenomen.

Voorbeeld

Op 1 januari 2018 is iemand zowel eigenaar als bewoner van een nieuwbouwwoning die eind 2017 is opgeleverd. Op 1 januari 2017 was er alleen nog maar sprake van een stuk bouwgrond (er was nog niet begonnen met de bouw). Bij de waardebepaling gaat de gemeente uit van de waarde van de naderhand (af)gebouwde woning. De woning moet dus worden gewaardeerd naar de toestand op 1 januari 2018 (de toestandsdatum). Het prijspeil wordt wel omgerekend naar zoals dat was op 1 januari 2017.

Bij de waardebepaling van een afgebouwde nieuwbouwwoning wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij vergelijkbare, recent gebouwde huizen die inmiddels van eigenaar zijn verwisseld. De zogenoemde stichtingskosten van een woning kunnen geen inzicht geven in de waarde in het economisch verkeer. ([Gerechts-hof Arnhem-Leeuwarden, 15 maart 2016, nr. 15/00177](#)) Alleen als er geen verkoopprijzen zijn van bestaande vergelijkbare huizen, kan als alternatief de prijs (de kosten van grond en de bouwtermijnen) van de nieuwbouwwoning ('vrij op naam') worden genomen. De btw wordt daarbij niet in mindering gebracht. Ook meer-/minderwerk dat is uitgevoerd voor 1 januari 2018 telt mee voor de waarde. Dit geldt eveneens voor de aangelegde tuin, de badkamer, keuken, buitenkraan, enzovoort. Overigens geldt dit ook voor een bestaande woning die grondig is

Waarde nieuwbouw

Bent u in 2017 in uw opgeleverde nieuwbouwwoning gaan wonen, dan ontvangt u in 2018 de WOZ-waarde van uw afgebouwde woning. Voor uw belastingaangifte over 2017 geldt dat u het eigenwoningforfait moet opgeven vanaf de datum dat u in uw nieuwbouwwoning bent gaan wonen. U kunt gebruikmaken van de WOZ-waarde die de gemeente in 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016) heeft afgegeven. Dit is de waarde van de niet afgebouwde woning. ([Hoge Raad 25 januari 2008, nr. 43.836, Landelijk Jurisprudentie Nummer \(LJN\): BB4400](#) en [43.837, Landelijk Jurisprudentie Nummer \(LJN\): BB4406](#))

verbouwd. De gemeente gaat bij de bepaling van de WOZ-waarde uit van de toestand op 1 januari 2018 en het waardepeil van 1 januari 2017.

Wijzigingen die na 1 januari 2018 zijn opgetreden, kunnen in de aanslag van het jaar daarop (2019) worden meegenomen. Als in de prijs een bedrag is opgenomen voor kosten van de overdracht (bijvoorbeeld voor de dekking van makelaarsactiviteiten om de nieuwbouwwoningen te verkopen en notariskosten), dan moeten deze er weer uitgehaald worden.

Verkoop vergelijkbare bestaande woning blijkt sterker argument

Uit jurisprudentie blijkt dat de verkoopprijs (rond de peildatum) van een vergelijkbare bestaande woning in het algemeen een sterker argument vormt dan de prijs van een nieuwbouwwoning. Bij de waardebepaling van de WOZ-waarde moet namelijk worden uitgegaan van de prijs die is ontstaan tussen twee onafhankelijke partijen in het vrije marktverkeer.

Dit kan ervoor zorgen dat de WOZ-waarde van een nieuwbouwwoning afwijkt van de koop-/aanneemsom. Een gemeente hanteert bijvoorbeeld een bepaald beleid bij de grondprijsvaststelling, of om de woningen te kunnen kopen moet de koper aan een aantal eisen voldoen (bijvoorbeeld een aantal jaren staan ingeschreven bij de gemeente). De Hoge Raad heeft in twee uitspraken ([nr. 39453](#) en [nr. 39347](#), [Landelijk Jurisprudentie Nummer \(LJN\): AO5545](#)) aangegeven dat niet zonder meer bij de bepaling van de WOZ-waarde kan worden uitgegaan van de koop-/aanneemsom. Gebeurt dat wel, dan is uitdrukkelijk argumentatie noodzakelijk waarom deze prijs in deze situatie overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van de woning. Eén van deze zaken is voor nadere behandeling verwezen naar Hof Leeuwarden. ([nr. BK 232/04](#)) Het Hof gaf de gemeente alsnog gelijk, gezien de goede onderbouwing van de waarde door de gemeente.

Verwijs daarom - indien mogelijk - eerst naar prijzen van bestaande vergelijkbare woningen die op of rond de waardepeildatum zijn verkocht om de WOZ-waarde van een afgebouwde nieuwbouwwoning te onderbouwen. Pas als er geen prijzen van vergelijkbare, bestaande en rond de peildatum verkochte woningen zijn, kunt u de WOZ-waarde benaderen met de prijs van de nieuwbouwwoning (grond en bouwtermijnen inclusief genoemde aanvullingen).

Als u voor de onderbouwing van de juiste WOZ-waarde ook het argument van de prijs van de nieuwbouwwoning wilt gebruiken en u heeft uw koop-/aannemingsovereenkomst ruim voor of na de peildatum getekend, dan moet u de v.o.n.-prijs (vrij op naam) corrigeren met de prijsontwikkeling tussen de datum van ondertekening en de waardepeildatum.

Waardering van nog niet afgebouwde woning

Als de woning aan het begin van het WOZ-tijdvak (de toestandsdatum) echter nog niet is afgebouwd, kan de gemeente toch een WOZ-waarde van de woning vaststellen. Ze gaat dan niet uit van de verkoopwaarde van wat er op dat moment staat, maar van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde van de grond plus de kosten van de tot dan toe uitgevoerde bouwactiviteiten (de verstrekten bouwtermijnen).

Voor het inschatten van de bouwkosten wordt gekeken naar de totale bouwkosten van de woning. De totale bouwkosten worden vermenigvuldigd met een vast voortgangsperscentage van de bouw. De hoogte van het percentage is afhankelijk van vastgestelde bouwstadia.

Voortgangsperscentage		
	Appartement	Eengezinswoning
ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
ruwe begane grondvloer gereed		20%
ruwe vloer appartement gereed	25%	
alle ruwe verdiepingvloeren gereed		40%
dak (complex) waterdicht	60%	60%

Nog geen WOZ-beschikking

Heeft u een nieuwbouwwoning gekocht waarvoor de gemeente nog geen WOZ-beschikking heeft afgegeven? Vraag uw gemeente er dan om. Veel gemeenten stellen de WOZ-waarde ook digitaal beschikbaar via de gemeente website, www.wozwaardeloket.nl of via www.mijnoverheid.nl. Mocht deze alsnog uitblijven, dan moet u voor het bepalen van het eigenwoningforfait in de aangifte inkomstenbelasting zelf de waarde van de woning (laten) schatten.

U moet hierbij uitgaan van de waarde die de woning op 1 januari 2016 zou hebben gehad. Deze waarde kunt u vaststellen door te kijken naar de waarde van soortgelijke woningen. Als u later wel een WOZ-beschikking krijgt voor de woning en hieruit blijkt dat u de waarde te hoog of te laag heeft geschat, neem dan tijdig contact op met de Belastingdienst (telefoonnummer 0800-0543).

Appartementen

Als eigenaar van een appartementsrecht heeft u het exclusieve gebruiksrecht van een deel van het gebouw (het zogenaamde privé-deel). Daarnaast bent u mede-eigenaar van het totale gebouw. Bij de waardebepaling van het privé-deel (uw 'appartement') wordt uw aandeel in het gemeenschappelijk deel ook meegerekend. Als het dak bijvoorbeeld moet worden vervangen of de buitengevel moet worden gerestaureerd, heeft dat ook invloed op de waarde van de individuele appartementen. Omdat een eigenaar (wettelijk verplicht en automatisch) lid is van de Vereniging van Eigenaren (VvE) bent u meteen ook mede-eigenaar van het vermogen van de VvE en dus ook aansprakelijk voor de verplichtingen en schulden van de VvE. De reserves van de vereniging worden bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier meestal om de reserves die de VvE heeft opgebouwd voor (groot) onderhoud. De rechtspraak heeft dit standpunt bevestigd. De Hoge Raad stelde dat deze reserve niets van doen heeft met het appartement zelf. Het is slechts een toekomstig voordeel bij de koop van het appartement.

Voor de vaststelling van de WOZ-waarde van het appartement wordt daarom geen rekening gehouden met het eigenaarsaandeel in de VvE-reserves. (Hoge Raad nr. 29300, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): ZC5446)

Bij appartementencomplexen hebben de bewoners vaak eigen vaste parkeerplaatsen. Als duidelijk is dat de parkeerplaats is verbonden aan het individuele appartement, dan vormt de parkeerplaats één geheel met het appartement. De waarde van de parkeerplaats is dan in de WOZ-aanslag meegenomen. Of uw appartement en parkeerplaats met elkaar verbonden zijn, vindt u bijvoorbeeld in de splitsingsakte en is zichtbaar via een nummer bij het parkeervak. Zijn parkeerplaats en appartement niet met elkaar verbonden, dan krijgt u twee aanslagen. De parkeerplaats wordt dan als niet-woning aangemerkt, waardoor u ook het gebruikersdeel van de ozb bent verschuldigd over de waarde van de parkeerplaats.

4 Bezwaar en beroep

In hoofdstuk 3 heeft u gelezen wat de waarde van uw woning beïnvloedt. Als u de aanslag heeft ontvangen, controleer dan of uw WOZ-waarde klopt en of de waardedrukkende factoren zijn meegenomen in de waardebepaling. Is dit niet het geval of klopt de waarde om andere redenen niet, dan kunt u binnen zes weken bezwaar maken. Dit bezwaar moet u beargumenteren. In dit hoofdstuk vindt u argumenten die u kunt gebruiken voor het onderbouwen van uw bezwaarschrift.

4.1 Wat moet er op uw OZB-aanslag staan?

Op uw aanslag moeten de volgende gegevens staan:

- naam, adres en woonplaats van degene voor wie de aanslag is bedoeld;
- een aanduiding van de onroerende zaak (het adres van het huis waarvoor de aanslag geldt);
- de waarde die aan uw huis wordt toegekend (de WOZ-waarde);
- de waardepeildatum (1 januari 2017);
- het tijdvak waarvoor de aanslag geldt (1 januari 2018 t/m 31 december 2018).

Als een of meer van deze gegevens ontbreken, wil dat niet zeggen dat de aanslag niet geldig is. Wel moet de gemeente de bezwaarmogelijkheden vermelden en de termijnen waarbinnen u bezwaar moet maken. In de bijlage treft u een voorbeeld aan van een gecombineerde aanslag (bijlage 1, pag. 37).

Taxatieverslag

De gemeente moet de WOZ-waarde onderbouwen. Dit doet ze met een taxatieverslag. Veel gemeenten sturen dit verslag mee met de ozb-aanslag. Is dit niet het geval, dan moet u hiervoor een verzoek indienen. Ook bieden steeds meer gemeenten het taxatieverslag digitaal aan. U krijgt dan een persoonlijke inlogcode (meestal DigiD) waarmee u de digitale versie van het verslag kunt opvragen. In het verslag worden woningen genoemd waarmee uw woning voor de waardebepaling is vergeleken (zogenoemde referentiewoningen). Van deze woningen wordt in het verslag de verkoopprijs, de verkoopdatum en de vastgestelde WOZ-waarde genoemd. De referentiewoningen zijn een indicatie voor de waarde van uw woning. Voor de modelmatige vaststelling van de waarde van uw woning worden namelijk de gegevens van veel meer woningen gebruikt.

Bij de bepaling van de verkoopprijs moet worden uitgegaan van het moment van verkoop van de woning en niet van de levering. Als u de woning rond de peildatum van de WOZ-waarde heeft gekocht, dan wordt in de praktijk vaak de prijs die u heeft betaald voor de verkrijging gebruikt voor het bepalen van de WOZ-waarde in het opvolgende jaar.

Wanneer bepaalde referentiewoningen afwijken van uw eigen woning, kunt u in uw bezwaarschrift aangeven dat de door de gemeente aangegeven referentiewoningen niet representatief zijn voor uw woning. U kunt vragen om andere referentiewoningen te gebruiken en eventueel zelf aangeven welke woningen dat moeten zijn.

Controleer WOZ-waarde

U krijgt de WOZ-beschikking (meestal gecombineerd met de aanslagen voor ozb, afvalstoffenheffing in rioolheffing) tussen 1 januari en 26 februari 2018. Wat kunt u het beste doen?

- Controleer het taxatieverslag dat bij uw WOZ-waardebeschikking hoort. Hierin staan de verkoopprijzen rond de waardepeildatum van vergelijkbare huizen. Kijk of de gemeente wel voldoende rekening heeft gehouden met de verschillen tussen uw woning en de huizen waarmee zij uw woning vergelijkt. Denk bijvoorbeeld aan het wel of niet hebben van een dakkapel, uitbouw of een gunstigere ligging.
- Ga na of de gemeente geen feitelijke omstandigheden over het hoofd heeft gezien (asbest, bodemverontreiniging, onderhoud, enzovoort)
- Is de waarde volgens u niet juist, maak dan binnen zes weken (pro-forma) bezwaar. U kunt hierbij gebruikmaken van onze voorbeeldbrieven (eigenhuis.nl/contracten).

Een taxatieverslag is iets anders dan een taxatierapport. In een taxatierapport wordt een woning veel uitgebreider omschreven en beoordeeld.

4.2 Uw WOZ-waarde controleren

De belangrijkste argumenten tegen een vastgestelde waarde zijn:

- De waarde is te hoog.
- De waarde is wel juist vastgesteld, maar in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
- De waarde is te laag.

Bezwaar en beroep tegen een te lage WOZ-waarde

Sinds oktober 2015 is het mogelijk om tegen een te lage WOZ-waarde in bezwaar en beroep te gaan. Voor die datum was dat niet mogelijk omdat u geen fiscaal belang had en niet in een slechtere positie mocht komen dan zonder het instellen van bezwaar of beroep het geval zou zijn. (Hof 's-Gravenhage, 17 december 2010, nr. 10/00325), Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BP0105

Als de gemeente met u eens is dat de WOZ-waarde te laag is, is zij verplicht om uw bezwaar (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en de WOZ-waarde te verhogen. U moet zich daarbij wel realiseren dat een hogere WOZ-waarde leidt tot hogere belastingen.

Let op: ook bij een bezwaar of beroep tegen een te lage WOZ-waarde moet u uw pleidooi voldoende onderbouwen.

Na rekenen waarde

Het is zinvol om bezwaar te maken als u redelijkerwijs vermoedt dat de waarde te hoog is ingeschat. U kunt naast controle van de waardedrukkende factoren ook op andere manieren nagaan of aan uw woning wel de juiste waarde is toegekend. U kunt hierbij gebruikmaken van de volgende methoden:

– Eigen woning verkocht

Als u uw woning rond de waardepeildatum heeft gekocht en u tot het begin van het tijdvak (1 januari 2018) niets heeft veranderd aan uw woning, dan moet de WOZ-waarde gelijk zijn aan de aankoopprijs. Als er sprake is van erfpacht, de woning in verhuurde staat is gekocht, of de koop onder onzakelijke omstandigheden (bijvoorbeeld in de familiesfeer) tot stand is gekomen kan de WOZ-waarde afwijken van de aankoopprijs.

– Prijsontwikkeling

U kunt voor prijsontwikkelingscijfers terecht bij de NVM (nvm.nl) en het Kadaster (kadaster.nl). Alleen algemene prijsontwikkelingen aanvoeren is onvoldoende om de WOZ-waarde aan te vechten.

– Opvragen verkoopprijzen

Bij een plaatselijke makelaar kunt u informeren of en welke vergelijkbare woningen rond de peildatum zijn verkocht. Vervolgens kunt u de koopsom bij de Koopsomtelefoon van het Kadaster opvragen (0900-202 02 01, hieraan zijn kosten verbonden).

U kunt drie koopsommen opvragen per gesprek. U heeft hiervoor de postcode en het huisnummer nodig. Op de website van het Kadaster kunt u ook - tegen betaling - het koopsommenoverzicht bestellen. Hiermee kunt u binnen een bepaald postcodegebied de verkoopprijzen van de afgelopen vijf jaar bekijken.

– WOZ-waardeloket

WOZ-waarde van woningen zijn 1 oktober 2016 openbaar. U kunt

de WOZ-waarde van u of die van uw buren kosteloos inzien via het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl).

Op de website van de Waarderingskamer kunt u zien welke gemeente al zijn aangesloten op het WOZ-waardeloket. Uw gemeente is verplicht de WOZ-waarden van woningen openbaar te maken. Staat uw gemeente niet in het WOZ-waardeloket dan kunt u op de website van uw gemeente informatie krijgen over het inzien van de WOZ-waarden.

– Woning taxeren

Een taxatie van de woning waarbij de waarde rond de waardepeildatum wordt vastgesteld kunt u door een makelaar/taxateur laten uitvoeren. Hieraan zijn wel kosten verbonden. Maak er daarom niet meteen gebruik van. Om de kosten te drukken, kunt u samen met eigenaren van vergelijkbare huizen een gezamenlijke taxatie laten uitvoeren. Alle eigenaren kunnen dan de taxatie als argument aanvoeren in hun bezwaarschrift. Ook zou u een beroep kunnen doen op een WOZ-rechtsbijstandverlener die volgens het *no-cure no-pay* principe werkt. Een taxatierapport van een beëdigd taxateur wordt in het algemeen als een gewichtig argument gezien. Als de gemeente ook een taxatierapport heeft ingediend naast het taxatieverslag (dit is het verslag waarin de referentiewoningen zijn opgenomen), is het echter de vraag aan welk rapport meer waarde wordt gehecht. In een zaak van de Hoge Raad

(nr. 39294, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AO0656)

wordt het volwaardig meenemen van een taxatierapport dat was opgemaakt voor de financiering bevestigd. Ook al worden er in een taxatierapport geen vergelijkingsobjecten opgenomen, dan nog kan de rechter waarde hechten aan het rapport. (Hoge Raad 14 maart 2008, nr. 41490, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BC6467). Heeft u kosten gemaakt voor het laten opstellen van een taxatierapport dan kunt u in aanmerking komen voor een proceskostenvergoeding. Lees meer hierover in paragraaf 6.2.

4.3 Jurisprudentie gebruiken

Regelmatig komen er nieuwe uitspraken die betrekking hebben op de Wet WOZ. Deze jurisprudentie kunt u gebruiken om uw bezwaar te onderbouwen. De jurisprudentie hebben we onderverdeeld in:

- factoren aan de woning zelf;
- omgevingsfactoren;
- overige factoren (zoals geluidsoverlast en planschade).

De rechterlijke uitspraken die zijn genoemd kunt u vinden op rechtpraak.nl, optie 'uitspraken snel zoeken' vindt u met de bronvermelding (zoals bijvoorbeeld Hoge Raad 22 oktober 2010, 08/02324) de volledige uitspraak. U kunt ook zoeken per gerechtelijke instantie, op LJN (Landelijk Jurisprudentie Nummer), ECLI (Europees identificatienummer) of op een vrije tekst.

Factoren aan de woning zelf

Bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging heeft een negatieve invloed op de waarde van een woning. Als er op uw perceel bodemverontreiniging is en dit al bekend was op de waardepeildatum, moet de gemeente hier-

mee rekening houden bij de waardebepaling. (Hoge Raad, nr. 34524, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA2728) Ook wanneer bodemverontreiniging pas na de waardepeildatum ontdekt wordt, dient hiermee rekening gehouden te worden. (Hoge Raad 5 september 2003, nr. 37948, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AI5685) Is, voordat u de woning kocht, aangegeven dat de bodemvervuiling was gesaneerd en blijkt later dat deze sanering onvoldoende is geweest? Ook dit heeft een negatieve invloed op de waarde van de woning. (Hof Den Haag, nr. 07/00446)

Overige uitspraken

Blijkt na de peildatum dat sanering niet nodig is, dan heeft de bodemverontreiniging geen negatieve invloed op de waarde. Het Hof Den Haag heeft echter aangegeven dat een huis door vervuilde grond toch minder waard wordt, ook al bestaat er geen saneringsplicht. (Hof Den Haag, nr. 98/03244, E VII, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AS2497)

U kunt in uw bezwaar, mits dit uiteraard relevant is, de volgende punten aanvoeren waardoor uw woning door de verontreiniging minder waard is:

– Saneringskosten

Als er sprake is van bodemverontreiniging, moet de grond gesaneerd worden. Dit kost geld, waardoor de woning minder waard wordt. Vaak draagt de gemeente geheel of gedeeltelijk bij aan de kosten. Of in dit laatste geval de WOZ-waarde moet worden bijgesteld, is moeilijk te zeggen. Er zijn uitspraken die het bezwaar toekennen maar ook uitspraken waarin het is verworpen (zie 'onzekerheid en negatief imago').

– Rompslomp

Saneren van grond betekent overlast en rompslomp, bijvoorbeeld als u tijdelijk moet verhuizen. Ook dit heeft een waardedrukkend effect. (Hof Den Bosch, nr. 1106/1994 B, E IV en nr. 02/00250, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BB5974)

– Onzekerheid en negatief imago

Door de berichten over bodemverontreiniging kan een buurt een negatief imago krijgen. Hierdoor daalt de waarde van de woningen in de omgeving. Hoeveel die waardevermindering precies bedraagt, kan alleen uit verkoopprijzen rondom de peildatum worden afgeleid. Ook als uw perceel niet is verontreinigd, maar die in de omgeving wel, kan het imago van uw huis zijn aangetast. Wanneer u niet aansprakelijk wordt gesteld voor de sanering van het perceel, betekent dit in principe dat een huis niet minder waard wordt door de bodemverontreiniging. Er kan echter wel sprake zijn van onzekerheid over toekomstige gebruiksmogelijkheden en er kan een negatief imago uitgaan van de geconstateerde bodemverontreiniging. Een waardevermindering is dan toch op zijn plaats. (Hof Den Bosch, nr. 98/04543, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AF5378) De WOZ-waarde van de woning wordt ook beïnvloed door saneringskosten die mogelijk aan u worden vergoed. Naarmate het risico steeds groter wordt dat u de kosten niet kunt verhalen, neemt de WOZ-waarde van uw woning verder af. De WOZ-waarde kan mogelijk zelfs dalen tot nihil. (Gerechtshof Leeuwarden, 22 februari 2008, nr. 12/07)

Olietank

Als er bij uw woning een ondergrondse olietank is, moet de gemeente hiermee rekening houden. Een olietank die niet meer wordt gebruikt, moet verwijderd of onschadelijk gemaakt worden. Dit is vrij kostbaar. Ook kunt u aansprakelijk zijn voor eventuele bodemverontreiniging als er olie uit de tank is gelekt. Zelfs als uw huis op erfpachtgrond staat, bent u als eigenaar verantwoordelijk voor de olietank. Als na de peildatum, maar vóór ingang van het tijdvak bodemverontreiniging wordt ontdekt die te wijten is aan de olietank, wordt dit meegenomen in de waardebepaling. (Hof Arnhem, nr. 98/04139, E VIII, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA7465)

Asbest

In het verleden is vaak asbest verwerkt in woningen. Volgens deskundigen hoeft asbest meestal niet verwijderd te worden tenzij u gaat verbouwen. Asbestverwijdering kost veel geld. Aanwezigheid van asbest kan er daarom voor zorgen dat een huis minder waard wordt. In welke mate asbest de waarde van een huis beïnvloedt, hangt af van het type asbest, hoeveel asbest er is, de plaats waar het zit (in verband met verbouwen) en of kopers rond de waardepeildatum minder betaalden voor het huis omdat er asbest aanwezig was.

Er zijn verschillende uitspraken gedaan over of asbest de waarde van een woning al dan niet beïnvloedt, zie hierna:

- Asbest maakt een woning bijvoorbeeld niet minder waard als op de peildatum voldoende gegadigden voor het huis zijn en asbest voor hen geen effect had op de prijs die ze wilden betalen. (Hoge Raad, nr. 31328, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA1994 en nr. 36314, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AD7580)
- Als het op zich niet verplicht is om de asbest te verwijderen, moet de waarde worden verminderd met het bedrag dat de koper voor de verwijdering zou hebben gereserveerd. De waardevermindering is niet gelijk aan de kosten van verwijdering van asbest. (Hoge Raad, nr. 37835, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AF7802)

Betonrot

Dat betonrot een huis minder waard maakt, is een veelgebruikt argument. Hierin hebben huiseigenaren in verschillende uitspraken ook gelijk gekregen. (Hof Amsterdam, nr. 02/01559, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AF8279, nr. 01/00196, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AD9556 en nr. 99/00654, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA7566)

Aangepaste woning

Aanpassingen in een huis in verband met een handicap kunnen de waarde verhogen of verlagen. Het onderscheid is meestal als volgt. Zaken die alleen voor een gehandicapte van belang zijn (een traplift, een invalidentoilet) verhogen de waarde niet. Andere aanpassingen die ook voor niet-gehandicapten van belang kunnen zijn, kunnen de waarde wel verhogen. Denk aan het vergroten van de entree, de hal of de woonkamer, het verbreden van de gang, het weghalen van drempels.

Monumenten

Het aanwijzen van uw huis als monument volgens de Monumen-

Asbest, meer informatie

Meer informatie over asbest in woningen vindt u op eigenhuis.nl/asbest.

tenwet kan een waardedrukkende werking hebben vanwege de extra onderhoudskosten voor monumenten, in verband met de cultuurhistorische waarde. (Hof Den Haag, 23-11-2011, nr. 11/00095, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BW5141)

Kubieke meterprijs

In twee uitspraken heeft het Hof Den Haag bepaald dat als een kleine woning een referentiewoning is voor een grote woning een bepaalde nuance moet worden aangebracht voor een afnemende marktwaarde per kubieke meter (m³). Naarmate de inhoud van de woning toeneemt, neemt de waarde in het economisch verkeer per m³ af. Men noemt dit afnemend grensnut. Een andere woning die een inhoud heeft die 1,5 keer zo groot is als referentiewoning, is dus niet vanzelfsprekend 1,5 keer zoveel waard. (Hof Den Haag, 30 november 2011, nrs. 10/00643, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BT1659 en 10/00644)

Overige omstandigheden van de woning zelf

Er zijn nog meer 'feitelijke omstandigheden' waarmee bij de waarde-bepaling rekening moet worden gehouden. Denk bijvoorbeeld aan een relatief slechte staat van onderhoud, bouwkundige gebreken, onpraktische indeling, sterk gedateerde keuken, badkamer of een grote boom vlak voor het raam. Op grond hiervan is in het verleden een verlaging van de WOZ-waarde toegekend. (Rechtbank Amsterdam, nr. 06/4252, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN):AZ9100)

Jurisprudentie bij nieuwbouwwoning

Bij een nieuwbouwwoning moet onderscheid worden gemaakt tussen woningen die aan het begin van het tijdvak (1 januari 2017) wel zijn afgebouwd en die nog niet zijn afgebouwd. Voor afgebouwde woningen geldt de waarde van vergelijkbare woningen in de omgeving. Voor woningen die aan het begin van het tijdvak nog niet gereed zijn geldt de vervangingswaarde. Meer informatie hierover vindt u in paragraaf 3.4.

Omgevingsfactoren

Ongunstige ligging

Als bijvoorbeeld het uitzicht uit uw woning belemmerd wordt door de bouw van een grote andere woning, moet daarmee rekening gehouden worden bij de bepaling van de WOZ-waarde van uw woning. (Rechtbank Leeuwarden, nr. 05/2392, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AX9429)

Onzekerheid uitvoering bouwplannen

Als mogelijk in de nabije omgeving gebouwd of verbouwd wordt (bijvoorbeeld realisatie van een aansluiting op de snelweg) kan hierdoor een woning minder waard worden (of minder in prijs stijgen). Een huis kan ook minder waard worden als het nog onzeker is of de plannen daadwerkelijk doorgaan. (Hof Amsterdam 13 augustus 2009, nr. P07/00295, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BJ5291)

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast van vliegtuigen is in meerdere procedures aan de

orde gekomen. In principe heeft het een waardedrukkende werking.
(Hof Arnhem, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BB5523)

Nieuwbouwwijk

Als u in een nieuwbouwwijk woont, kunt u overlast hebben door de bouwactiviteiten of omdat bijvoorbeeld de bestrating nog ontbreekt. Dit kan de waarde beïnvloeden. (Hof Arnhem, nr. 98/03024, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AA1411) Niet alle rechters denken hier echter hetzelfde over, bijvoorbeeld als ze vinden dat de overlast van voorbijgaande aard is. Of een huis hierdoor minder waard wordt of minder in waarde stijgt hangt af van de feitelijke omstandigheden.

Stankoverlast

Stankoverlast kan worden veroorzaakt door problemen en schade aan de riolering. In dergelijke gevallen kan de vermindering van de WOZ-waarde wegens de invloed van de stankoverlast meer bedragen dan de raming van de herstelkosten van het disfunctionerend rioolsysteem. (Hof Amsterdam, 16 juni 2011, nr. 08/00160, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BR1252)

Windmolens

Windmolens kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van een woning door slagschaduw of geluidsoverlast. Inmiddels zijn er diverse uitspraken gedaan waaruit dit blijkt. Hoe groot de schade is, hangt af van de hoogte van de molen en wieken en de afstand ten opzichte van de woning. (Rechtbank Leeuwarden, nr. 05/898, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AV0072 en nr. 05/899, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AV0076, en Rechtbank Haarlem, nr. 05/4895, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AY9808) Of windmolens in de omgeving uw huis minder waard maken, is tevens afhankelijk van het gebruik van de grond in de nabijheid van de windmolens. Als de grond recreatief wordt gebruikt, wordt het huis hierdoor eerder minder waard dan bij agrarisch gebruik van de grond. (Hof Leeuwarden, nr. 109/06) Ook de dreiging van de mogelijke aanleg van een windmolenpark kan een waardedrukkende werking hebben. (Hof Arnhem, nr. 08/00246, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BK6118)

Hoogspanningsmast

Als een hoogspanningsmast dicht bij de woning is aangelegd, is dit een waardedrukkende factor. Dit geldt ook voor verkopen die zijn gerealiseerd kort voordat de hoogspanningsmasten zijn aangelegd, maar waarbij al wel bekend was dat de masten zouden worden geplaatst. De betreffende kopers konden zich toen niet voldoende realiseren wat de daadwerkelijke impact was van de hoogspanningsmasten. (Gerechtshof Den Haag 27-05-2013, BK 12/00404)

UMTS-mast

Een aangekondigde plaatsing van een UMTS-mast op 175 meter afstand van de woning kan ervoor zorgen dat een woning minder waard wordt. (Rechtbank Leeuwarden 8 mei 2008, nr. 07/1792, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BD5752) Het Gerechtshof Amsterdam bepaalde dat alleen al de discussie over de gezondheidsrisico's van (UMTS-)zendmasten kan leiden tot een lagere waarde. Zelfs als de potentiële kopers al dan niet zelf zijn overtuigd van het risico

van zendmasten. (Hof Amsterdam, 12 januari 2012, nr. 10/00095, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN):BV1604)

Verkeersoverlast

Een buurt met verkeersoverlast is geen reden om de WOZ-waarde aan te passen als uw woning is vergeleken met verkochte huizen met hetzelfde probleem. Er mag immers van worden uitgegaan dat potentiële kopers rekening houden met het eventuele waardedrukkende effect van verkeersoverlast bij het kopen van vergelijkbare woningen in de omgeving. (Rechtbank Middelburg, 28 december 2007, Awb 07/940, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BH9171)

Een druk kruispunt zorgt er volgens een uitspraak wel voor dat een huis minder waard wordt. Met name hinder die de eigenaar ondervond van het voor het verkeerslicht wachtende verkeer bij het in- en uitrijden van de oprit naar de garage van de woning speelde niet bij de referentiewoningen. (Rechtbank Breda, 7 december 2011, nr. 11/3523, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BV1614)

Burenoverlast

Lawaaiige burens of huisdieren van burens kunnen waardedrukkend werken als er niet snel een einde lijkt te komen aan de overlast. (Rechtbank Den Haag, nr. 05/7572, nr. 06/5791; en Gerechtshof Amsterdam 28 april 2013, nr. 09/00808) Burenoverlast kan eveneens een waardedrukkend effect hebben, als de overlastbezorgers ook problemen hebben met veel andere burens. (Rechtbank Arnhem 15 april 2009, nr. 08/3339)

Overlast van parkerende bezoekers

Als u last heeft van parkerende bezoekers, dan kan dat een waardedrukkende factor zijn. (Hof Leeuwarden, nr. 996/01, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AF0326)

Bewoningwijze naastgelegen pand

Denk hierbij aan een buurpand dat wordt bewoond door jongeren die onder psychiatrische begeleiding staan. (Hof Arnhem, nr. 01/1027, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AD9581)

Uitzicht op een begraafplaats

Een huis kan minder waard zijn dan andere vergelijkbare woningen doordat er uitzicht is op een begraafplaats. (Hof Arnhem, nr. 01/02370, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AE7577)

Geluidsoverlast van horecagelegenheden

Een tegenover de woning gevestigde horecagelegenheden kan waardedrukkend werken. (Rechtbank Den Haag, nr. 07/6299, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AY9489)

4.4 Waarde in strijd met het gelijkheidsbeginsel

Ook als er geen waardedrukkende factoren zijn bij uw woning, kunt u soms toch met succes bezwaar maken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het gelijkheidsbeginsel. Hiervan is sprake als u kunt aantonen dat de waarde van identieke huizen in de buurt lager zijn gewaardeerd dan uw woning. U kunt op grond hiervan bezwaar indienen. Het grootste probleem bij een beroep op het gelijkheidsbeginsel is dat het moet gaan om beleid van de gemeente en niet om een vergissing.

De gemeente zal daarom vaak stellen dat het om een vergissing gaat, dat de waarde van de andere woningen te laag zijn ingeschat. U moet dat argument van de gemeente dan bestrijden. Het is overigens niet makkelijk om aan te tonen dat het beleid van de gemeente gunstiger is voor eigenaren van andere woningen. U moet feiten en omstandigheden aanvoeren waaruit blijkt dat er sprake is van gelijke gevallen. (Hof Den Haag, nr. 06/00280) Van begunstigend beleid is sprake als de gemeente voor een bepaalde groep van gevallen bewust standpunt inneemt dat voor deze groep gunstiger is dan bij een normale toepassing van de wet.

Voorbeeld strijdigheid met gelijkheidsbeginsel

Uit verkoopcijfers blijkt dat alle huizen in een wijk op de waardepeildatum ongeveer € 220.000,- waard waren. In de WOZ-beschikking is de WOZ-waarde van alle andere huizen echter gesteld op € 200.000,-. Uw huis is als enige getaxeerd op € 220.000,-. Op zich is die taxatie correct, maar er is sprake van een door de gemeente gevoerd (begunstigend) beleid, waarvan in uw nadeel is afgeweken. U kunt dan met grote kans op succes bezwaar maken met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Hierbij moet u overigens wel aannemelijk maken dat er sprake is van vrijwel identieke huizen die anders gewaardeerd zijn.

Meerderheidsregel

Er kan ook sprake zijn van een zogenoemde 'meerderheidsregel'. Dit is als bij een meerderheid van vergelijkbare gevallen (de helft plus één) de wet onjuist is toegepast. (Hoge Raad, nr. 40443, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AY9489) Als u dit concreet aantoonst, dan moet de gemeente in minstens zoveel gevallen aannemelijk maken dat de wet wel goed is toegepast. Lukt dat niet, dan stijgen uw succeschansen. Een treffend voorbeeld van hoe de meerderheidsregel door de rechter stap voor stap wordt toegepast is te zien in de uitspraak van de Rechtbank Alkmaar, nr. 06/566, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): BB3530.

In deze rechtszaak beoordeelde de rechter eerst wat de vergelijkbare woningen waren binnen een wijk en vervolgens of in de meerderheid van die vergelijkbare gevallen een gunstiger taxatie was toegepast en dat was het geval. Andere uitspraken over de meerderheidsregel zijn: Hof Amsterdam, nr. 01/2454, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AE0069 en Hof Den Haag, nr. 06/00280.

Stel dat de gemeente de wet weliswaar onjuist heeft toegepast, maar dat het gaat om weinig financieel belang, een schrijf- of typefout of een daarmee vergelijkbare vergissing. Dan tellen die gevallen niet mee bij de bepaling of er al dan niet sprake is van de 'meerderheidsregel'.

4.5 Nieuwe eigenaar en alsnog bezwaar maken

Wordt u in de loop van het jaar eigenaar van een woning, bijvoorbeeld door koop of verkrijging uit een schenking of nalatenschap? Dan kunt u alsnog bezwaar maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde. De gemeente stuurt u automatisch of op verzoek een nieuwe WOZ-waarde. Bent u het niet eens met de waarde, dan kunt u binnen zes weken bezwaar maken. Stuurt de gemeente u geen nieuwe beschikking, dan moet u zelf een nieuwe opvragen. De gemeente moet u deze dan binnen acht weken sturen. Na ontvangst van de WOZ-beschikking kunt u hiertegen binnen zes weken na dagtekening bezwaar maken als u vindt dat de vastgestelde waarde te hoog is.

Voorbeeld

U koopt op 15 maart 2018 uw huidige woning. Volgens de WOZ-beschikking 2018 (peildatum 1 januari 2017) was de waarde van de woning € 235.000,-. Toen hij de beschikking ontving (januari 2017), maakte de vorige eigenaar daartegen geen bezwaar. Als u het niet eens bent met de destijds door de gemeente vastgestelde waarde, kunt u eigenlijk geen bezwaar meer maken omdat de bezwaartermijn allang is verstreken. U kunt echter als nieuwe eigenaar om een nieuwe WOZ-beschikking 2018 vragen. Mogelijk stuurt de gemeente u op eigen initiatief een nieuwe, met de oorspronkelijk vastgestelde waarde. Tegen deze 'nieuwe' aanslag kunt u dan binnen zes weken na dagtekening van de aanslag wel bezwaar maken.

4.6 Hoorplicht gemeente

Een gemeente is niet automatisch verplicht een belanghebbende te horen. Maar als u in het bezwaar (schriftelijk) aangeeft dat u gehoord wilt worden, is de gemeente daartoe wel verplicht, maar alleen als zij van plan is het bezwaar geheel of gedeeltelijk af te wijzen. Telefonisch horen is alleen toegestaan als u daarmee expliciet akkoord gaat. Een (telefonische) hoorzitting kan wellicht een procedure voorkomen. In zo'n hoorzitting nodigt de gemeente u uit om uw bezwaarschrift (telefonisch) nader te motiveren.

Wanneer heeft horen zin?

Als u vindt dat u uw bezwaarschrift met een mondelinge toelichting kunt verduidelijken, is het zinvol om gebruik te maken van uw hoorrecht. Echter, zijn uw argumenten helder en bent u van mening dat een mondelinge toelichting geen toegevoegde waarde heeft, dan kunt u het horen achterwege laten.

Weigeren na uitnodiging hoorgesprek

Als u op uw verzoek door de gemeente wordt uitgenodigd voor een hoorgesprek en u gaat niet op de uitnodiging in door expliciet te weigeren of niet te komen opdagen, dan betekent dit niet dat in beroep er sprake zal zijn van een omkering en verzwaring van uw bewijslast. Dit is anders als de inspecteur u op zijn initiatief uitnodigt voor een hoorgesprek om gegevens en inlichtingen te verkrijgen en u niet komt opdagen. Dan kan er wel sprake zijn van een omkering en verzwaring van uw bewijslast in een eventuele beroepsprocedure die volgt.

Horen op locatie verplicht?

U bent niet verplicht om de hoorzitting bij u thuis te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld tegelijkertijd met een inpandige taxatie. Alleen als u hier uitdrukkelijk mee akkoord gaat wordt het als een rechtsgeldige hoorzitting aangemerkt. ([Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 22 september 2015, 15/00038](#))

4.7 Taxatie (in opdracht van gemeente)

Taxateur binnenlaten?

Het is niet gebruikelijk dat de gemeente inpandig taxeert voordat ze de WOZ-aanslag oplegt. Soms gebeurt dit wel, bijvoorbeeld als er een groot verschil is tussen de verkoopprijs van uw woning en de WOZ-waarde of als u vanwege achterstallig onderhoud in de woning een bezwaar heeft ingediend. Ook komt het regelmatig voor dat de gemeente in de bezwaarfase een taxateur stuurt. U bent als bewoner niet verplicht om de taxateur binnen te laten, maar het is meestal wel verstandig als inpandige taxatie noodzakelijk is voor een goede waardevaststelling. U kunt soms een bezwaar- of beroepsprocedure voorkomen als u akkoord gaat met een door de gemeente vastgestelde lagere WOZ-waarde. Ook staat u later bij de rechter (in de beroepsprocedure) sterker als u de taxateur heeft toegelaten.

Vragenformulier

De gemeente is verplicht de waardeontwikkeling op de huizenmarkt bij te houden. Dit is mogelijk met een permanente marktanalyse. Om tot een zorgvuldige en correcte marktanalyse te komen is het noodzakelijk om informatie in te winnen over gerealiseerde verkoopcijfers. In dit kader kan de gemeente u een vragenformulier toesturen. U bent verplicht om dit vragenformulier in te vullen voor zover u dit kunt. U bent namelijk volgens de wet verplicht gegevens en inlichtingen te verstrekken die voor de belastingheffing van belang kunnen zijn. Als u niet meewerkt, dan rust op u een zwaardere bewijslast bij het bestrijden van een verkeerde vaststelling van uw WOZ-waarde.

Vragen die kunnen worden gesteld, zijn bijvoorbeeld:

- Wat was de koopsom?
- Was daarin een bedrag van roerende zaken opgenomen en zo ja, welk bedrag?

-
- Datum van transport bij notaris?
 - Zijn er bouwtechnische gebreken. Indien ja, waren die van invloed op de koopsom?
 - Heeft u een verbouwing uitgevoerd?

De gemeente stelt vervolgens, mede op basis van dit formulier en een eventuele geveltaxatie, de waarde van uw woning vast. Vindt u deze waarde onjuist, dan moet u zelf bewijzen dat dit zo is. Uit de rechtspraak blijkt dat de bewijslast in zo'n geval volledig op u rust. Een taxatieverzoek door de gemeente/taxateur moet wel 'netjes' gebeuren. Als een taxateur zich niet naar behoren heeft aangekondigd, dan kunt u de taxatie onder de gegeven omstandigheden weigeren. (Hof Arnhem, nr. 02/02099)
Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN: AO7446)

Voormelding

Let op: een WOZ-vragenformulier is niet hetzelfde als het verzoek om uw voorlopige WOZ-waarde te controleren (de voormelding). Bij laatstgenoemde bent u namelijk niet verplicht om actief de gegevens aan te leveren of te controleren. Al kan dat wel verstandig zijn.

5 De procedures

Als u bezwaar maakt tegen de hoogte van de WOZ-waarde van uw woning moet u rekening houden met een aantal formele bepalingen. Dit hoofdstuk belicht enkele van deze formele punten.

5.1 De termijnen

U moet uw bezwaarschrift bij de gemeente indienen binnen zes weken na de dag die volgt op de dagtekening op uw WOZ-beschikking. In de praktijk is uw bezwaarschrift nog op tijd als u het binnen zes weken na de dagtekening op de post doet en de gemeente hem binnen een week (7 dagen) heeft ontvangen. Verstuur het bezwaar met bericht van ontvangst. Ook is het verstandig om een kopie van de WOZ-beschikking als bijlage mee te sturen. Wilt u uw bezwaar mondeling toelichten, dan moet u dat aangeven in uw bezwaarschrift. Als de gemeente van plan is het bezwaar (deels) af te wijzen, dan is ze verplicht u te horen.

Wat als u niet binnen zes weken kunt motiveren?

Het kan zijn dat u niet binnen zes weken voldoende argumenten heeft om uw bezwaar te onderbouwen. Bijvoorbeeld omdat u nader onderzoek wilt doen, op (zaken)reis bent of ziek bent geweest. U kunt dan binnen de termijn van zes weken een pro-forma bezwaarschrift indienen.

Hierin meldt u dat u bezwaar maakt tegen de WOZ-waarde, maar dat uw motivering later volgt. De gemeente stuurt u dan een bevestiging waarin ze aangeeft tot wanneer u uw bezwaarschrift kunt aanvullen. Als u niet binnen deze termijn uw bezwaar motiveert, dan verliest u het recht om bezwaar in te dienen. Aan een (pro-forma) bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Vereniging Eigen Huis heeft een standaard pro-forma bezwaarschrift ontworpen. Hiervan kunt u kosteloos gebruikmaken ([zie eigenhuis.nl/woz](http://zie.eigenhuis.nl/woz)).

Te laat ingestuurd

Bezwaarschriften die te laat bij de gemeente binnenkomen, worden niet ontvankelijk verklaard, tenzij u kunt aantonen dat u uw bezwaar niet eerder kon indienen. Dit laatste is in de praktijk lastig. Vakantie of een geplande opname in het ziekenhuis is geen reden voor het niet kunnen indienen van bezwaar. De gemeente (en de rechter) voeren dan als argument aan dat u iemand had moeten aanwijzen om uw post te behandelen. Pas als u volledig buiten uw schuld niet in staat was om tijdig bezwaar in te dienen, kan er sprake zijn van een verschoonbare termijnoverschrijding.

Ambtshalve vermindering (verzoekschrift)

Als u uw bezwaarschrift te laat heeft ingediend, kunt u de gemeente verzoeken de WOZ-waarde ambtshalve te verminderen. Als de gemeente het met u eens is, dan zal zij de WOZ-waarde ambtshalve verminderen. De gemeente zal echter alleen de waarde ambtshalve verminderen als:

- binnen vijf jaar na vaststelling van de WOZ-waardebeschikking blijkt dat deze te hoog is;
- de werkelijke WOZ-waarde minimaal 20 procent onder de vastgestelde waarde ligt en;
- de waardevermindering minimaal € 5.000,- bedraagt. Als

Wat kost bezwaar maken?

Als u bezwaar maakt, worden er geen kosten in rekening gebracht. Gaat u vervolgens in beroep, dan bent u wel griffierechten verschuldigd. Zie hoofdstuk 6 voor een overzicht van de vergoeding voor gemaakte kosten.

de gemeente besluit om de aanslag niet ambtshalve te verminderen, kunt u tegen die beslissing geen bezwaar maken of in beroep gaan.

Niet ontvangen aanslag

Als u de aanslag niet ontvangen heeft, dan moet de gemeente in principe aantonen dat zij de aanslag wel aan u verstuurd heeft. U maakt dan nog wel kans dat uw bezwaar behandeld wordt. (Rechtbank Groningen, nr. 06/70, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AY6442) Iemand stelde dat hij de aanslag niet eind februari 2005 per post had ontvangen. In april had hij van de burens gehoord dat de ozb-aanslagen wel verstuurd waren. Hij heeft hierna alsnog de WOZ-waarde opgevraagd bij de gemeente en bezwaar gemaakt. De gemeente stelde dat het bezwaar te laat was verstuurd. De rechter besliste echter dat de gemeente wel aannemelijk had gemaakt dat de ozb-aanslagen in februari verstuurd waren, maar niet kon bewijzen dat de persoon in kwestie de aanslag ook had ontvangen. De aanslag was namelijk niet aangetekend verstuurd. Het risico van zoekraken van de post mocht niet bij de geadresseerde liggen.

Uitspraak gemeente

De gemeente moet voor het einde van het tijdvak (dus vóór 31 december 2018) uitspraak doen op uw bezwaar, tegen de WOZ die u in 2018 heeft ontvangen. Ze mag die termijn op eigen initiatief met maximaal zes weken uitstellen (dit moet schriftelijk worden gemeld). De gemeente verklaart uw bezwaar gegrond, gedeeltelijk (on)gegrond of geheel ongegrond. In de eerste twee gevallen wordt uw WOZ-waarde aangepast. Wordt het bezwaarschrift ingediend in de laatste zes weken van een jaar (bijvoorbeeld omdat u pas later in het jaar de nieuwe eigenaar bent geworden van de woning), dan bedraagt de termijn ten minste zes weken voordat de gemeente uitspraak moet doen.

De gemeente reageert te laat

Reageert de gemeente niet op tijd, dan betekent dat niet dat uw bezwaar gegrond is verklaard. U heeft dan wel het recht om in beroep te gaan bij de rechter. Stel de gemeente eerst in gebreke en vraag alsnog om een reactie. U kunt aangeven dat u als u na twee weken nog niets heeft gehoord, naar de rechter stapt.

Wet dwangsom en beroep

Sinds 1 oktober 2009 is de Wet dwangsom en beroep in werking getreden. Hiermee hebben burgers meer mogelijkheden als overheden niet tijdig hun beslissingen kenbaar maken, bijvoorbeeld op een ingediend bezwaar- of beroepschrift.

Als de overheid (bijvoorbeeld een gemeente of een provincie) niet binnen de geldende termijn beslist, kunt u het betreffende bestuursorgaan schriftelijk in gebreke stellen. Het bestuursorgaan heeft dan twee weken de tijd om alsnog een beslissing te nemen. Gebeurt dat niet, dan is er automatisch een boete (dwangsom) aan verbonden die aanvankelijk € 20,- per dag bedraagt en kan oplopen tot € 40,- per dag bij langere overschrijdingen. De dwangsom loopt ten hoogste 42 dagen en bedraagt in totaal maximaal € 1.260,-.

Op onze website kunt u het 'modelformulier in gebreke stellen' downloaden ([zie eigenhuis.nl/woz](http://zie.eigenhuis.nl/woz)).

Het bestuursorgaan stelt binnen twee weken na de laatste dag waarover een dwangsom verschuldigd was, het totaal aan verschuldigde dwangsommen vast (tot het eerder genoemde maximum) met een schriftelijke kennisgeving (beschikking). Betaling vindt plaats binnen zes weken na bekendmaking van de beschikking.

Ongegrondverklaring

Als de gemeente uw bezwaar ongegrond verklaart, is het goed om de argumenten hiervoor te weten. U kunt dan een gericht beroep schrift opstellen (zie § 5.2). De gemeente moet in haar uitspraak aangegeven waarom uw bezwaar ongegrond is.

5.2 Beroep, hoger beroep en cassatie

Als de gemeente uw bezwaar afwijst, heeft u zes weken na de dagtekening van de uitspraak de tijd om beroep aan te tekenen bij de rechtbank. De gemeente geeft in haar uitspraak aan bij welke rechtbank u terecht kunt. Wijst de rechter uw beroep af, dan kunt u in hoger beroep gaan bij het Gerechtshof.

Na deze twee rechtsgangen kunt u nog naar de Hoge Raad. U gaat dan in cassatie.

Procedures bezwaar maken en in beroep gaan

- U ontvangt de ozb-aanslag met daarin de WOZ-waarde van uw woning.
- U kunt uiterlijk zes weken na dagtekening (pro-forma) bezwaar maken bij de gemeente.
- De gemeente moet antwoorden op uw bezwaar.
- Wijst de gemeente uw bezwaarschrift af, dan heeft u zes weken de tijd om (pro-forma) in beroep te gaan bij de rechtbank.
- De rechtbank reageert op uw beroepschrift en doet uitspraak.
- U heeft, als de rechtbank uw beroep afwijst, zes weken de tijd om in hoger beroep te gaan bij het Gerechtshof.
- Het Gerechtshof doet uitspraak.
- Binnen zes weken na uitspraak van het Gerechtshof kunt u (pro-forma) in cassatie gaan bij de Hoge Raad.
- De Hoge Raad behandelt uw beroepschrift en doet uitspraak.

Gemeente beslist niet tijdig



Beroep en hoger beroep

Net als bij een bezwaar, zijn er eisen gesteld aan het beroepschrift:

- Het (hoger) beroepschrift moet u schriftelijk indienen.
- Uw naam en adresgegevens moeten in het beroepschrift vermeld staan.
- U moet aangeven waartegen u in (hoger) beroep gaat (tegen de uitspraak van de gemeente of als u in hoger beroep gaat: de rechtbank).
- Het (hoger) beroepschrift moet onderbouwd worden.
- U of de mede-eigenaar moet het beroepschrift ondertekenen.

Tips:

- Voeg bij uw (hoger) beroep een kopie van de uitspraak van de gemeente of de rechtbank én een kopie van de WOZ-beschikking.
- Verstuur uw (hoger) beroep met ontvangstbevestiging.
- Stuur een kopie van uw beroepschrift naar de betrokken gemeente. U geeft hiermee nogmaals een signaal dat u het niet (volledig) eens bent met de ingenomen standpunten en dat u van plan bent om de zaak voor te leggen aan de rechter. In veel gevallen wil de gemeente soms, na kennisname van uw beroepschrift, het een en ander nogmaals met u bespreken om tot een schikking te komen. Hierdoor wordt u het wellicht eens met de gemeente en kunt u de beroepsprocedure alsnog intrekken.

In uw motivering kunt u reageren op de reden(en) waarom de gemeente uw bezwaar heeft afgewezen en uw andere argumenten herhalen. Bij (hoger) beroep controleert de rechtbank/het Gerechtshof of de waardevaststelling door de gemeente op de waardepeildatum juist is. Als u beroep aantekent, moet u de rechter duidelijk maken waarom u het niet eens bent met de WOZ-waarde. Ervaring leert dat in de beroepsfase (zowel bij de rechtbank als bij het Gerechtshof) zwaardere eisen worden gesteld aan uw motivering.

Te laat indienen beroepschrift

Het kan zijn dat u niet binnen zes weken uw beroep kunt onderbouwen. U kunt dan, net als bij het bezwaarschrift, een pro-forma beroepschrift indienen. Vraag daarin altijd om een bevestiging waarin de rechtbank/griffier met uw uitstel akkoord gaat. Meestal geeft de griffier u een aantal weken uitstel. Op onze website kunt u de standaard-VEH-beroepschriften (pro-forma) downloaden: eigenhuis.nl/bezwaar, kies voor 'Voorbeeldbrieven WOZ'.

Kosten (hoger) beroep

Aan (hoger) beroep zijn kosten (griffierechten) verbonden. Beroep indienen bij de rechtbank kost € 46,-. Hoger beroep aantekenen bij het Gerechtshof kost € 126,- (in 2018). U moet het bedrag binnen vier weken na een verzoek tot betaling voldoen. De datum van bijschrijving op de rekening van de griffie is daarbij bepalend. Betaalt u te laat, dan wordt uw (hoger) beroep niet ontvankelijk verklaard, tenzij u kunt aantonen dat u niet eerder had kunnen betalen. Wordt u uiteindelijk (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld, dan krijgt u het griffierecht terug. Ook als u ongelijk krijgt, kan de rechter overigens bepalen dat u de kosten terugkrijgt.

Gang van zaken rechtbank

Om in beroep te gaan, heeft u geen advocaat/procureur nodig. Uiteraard kunt u een advocaat of adviseur wel inschakelen als de zaak ingewikkeld is. De gang van zaken bij het in beroep gaan, is als volgt:

- De rechtbank stuurt een kopie van uw beroepschrift naar de gemeente.
- De gemeente kan in een verweerschrift op uw argumenten reageren.
- U krijgt het verweerschrift van de gemeente toegestuurd.
- U heeft het recht om, met toestemming van de rechter, op het verweerschrift te reageren in een conclusie van repliek. Het is niet verplicht om dit te doen.
- Als u een conclusie van repliek heeft ingediend, mag de gemeente vervolgens reageren met een conclusie van dupliek.

Als de schriftelijke gang van zaken is afgerond, nodigt de rechter u en de gemeente uit voor een hoorzitting. Die zitting is niet openbaar. Nieuwe stukken kunt u uiterlijk tien dagen van tevoren indienen. U bent niet verplicht te gaan, al is dit wel verstandig. Gaat u niet, meld u dan wel af. Als zowel u als de gemeente daar schriftelijk toestemming voor geeft, kan de rechter ook afzien van een mondelinge behandeling. De zaak wordt dan schriftelijk behandeld. De uitspraak volgt dan meestal later, schriftelijk of mondeling. Bij een relatief eenvoudige zaak kiest de rechter meestal voor de mondelinge variant. Beide partijen krijgen dan een proces verbaal van de uitspraak opgestuurd.

Hoger beroep

Als de rechter uw beroep (gedeeltelijk) heeft afgewezen, kunt u in hoger beroep bij het Gerechtshof. De rechtbank geeft aan bij welk Gerechtshof u terechtkunt.

Taxatie na beroepschrift

Als u in beroep gaat bij de rechter tegen de uitspraak op uw bezwaarschrift, dan kan het zijn dat een gemeentelijke taxateur uw woning inpandig wil opnemen. U kunt dit weigeren. De taxateur moet u er namelijk op wijzen dat u als woningeigenaar niet verplicht bent hem in deze ‘beroepsfase’ binnen te laten. Bovendien moet hij wijzen op de mogelijke gevolgen bij de bewijsvoering later in de procedure. Voldoet de taxateur niet aan deze verplichtingen dan kan de rechter besluiten het taxatierapport van de gemeente buiten beschouwing te laten. (Hof Leeuwarden, nr. 130/02)

Het is onverstandig de inpandige taxatie te weigeren terwijl dit wel noodzakelijk is om de juiste WOZ-waarde vast te stellen. U gaat immers in beroep omdat u vindt dat de waarde te hoog is vastgesteld. Een taxateur kan dit dan na inpandige taxatie bevestigen. De rechter kan door uw weigering bovendien beslissen dat u nog overtuigender moet aantonen dat de waarde verkeerd is vastgesteld.

Cassatie

U kunt tegen de uitspraak van het Gerechtshof ingaan. U kunt dit

Mediation

In plaats van een rechterlijke procedure komt het tegenwoordig steeds vaker voor dat wordt gekozen voor mediation.

Dit is een vorm van conflictoplossing, waarbij partijen zelf tot een oplossing proberen te komen met hulp van een onafhankelijk bemiddelaar (mediator). Op nmi-mediation.nl kunt u meer informatie vinden over mediation. Op rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden over de eventuele subsidiemogelijkheden van mediation.

binnen zes weken na de uitspraak van het Gerechtshof doen bij de Hoge Raad. Dit heet een beroep in cassatie. De kosten hiervoor zijn € 126,-. Als u alleen een mondelinge uitspraak heeft van het Gerechtshof, dan zorgt de Hoge Raad, na de indiening van uw beroepschrift in cassatie, ervoor dat het Hof alsnog een schriftelijke uitspraak afgeeft. Alleen tegen een schriftelijke uitspraak kan namelijk beroep in cassatie worden ingesteld. Cassatie aantekenen heeft alleen zin als er procedurele fouten zijn gemaakt of er een rechtsregel is geschonden. De Hoge Raad behandelt dus niet uw feitelijke argumenten. Ook hier geldt dat u pro-forma cassatie kunt indienen. De eisen hiervoor zijn hetzelfde als bij het beroepschrift. Bij de Hoge Raad geldt een verplichte procesvertegenwoordiging als u een pleidooi wilt voeren. U kunt dus niet zelf het woord voeren, maar heeft daarvoor een advocaat nodig. Gaat u in cassatie, neem dan contact op met een deskundige op cassatiegebied. Al was het alleen al om te laten beoordelen of er sprake is van een procedurele fout of afwijking van een wettelijke of rechtsregel. Meestal wordt de zaak overigens schriftelijk afgehandeld. Ook de gemeente kan in cassatie gaan tegen de uitspraak van het Gerechtshof. U krijgt dan een kopie van het beroepschrift in cassatie. U kunt dan op uw beurt een verweerschrift indienen met uw commentaar op het standpunt van de gemeente.

Toekenning cassatie

Als de Hoge Raad beslist dat de uitspraak van het Gerechtshof niet terecht is, wordt die uitspraak vernietigd. Voor verdere behandeling kan de Hoge Raad u verwijzen naar hetzelfde Gerechtshof of een ander Hof. In een vervolprocedure kunt u opnieuw uw standpunten toelichten en feiten aan de orde stellen.

6 Vergoeding kosten

Het kan zijn dat u voor uw bezwaar, (hoger) beroep of cassatie kosten heeft gemaakt. Voor sommige kosten krijgt u onder voorwaarden vergoeding.

6.1 Kosten bezwaar gemeente

Als u om bezwaar te maken bij de gemeente kosten heeft gemaakt voor bijvoorbeeld een taxatierapport en uw bezwaar is toegekend, dan heeft u recht op vergoeding van die kosten als u uiteindelijk in het gelijk wordt gesteld. U moet die kosten dan wel redelijkerwijs hebben gemaakt. U moet bovendien vóór de uitspraak om kostenvergoeding hebben gevraagd, bijvoorbeeld in uw bezwaarschrift. Het kan zijn dat u de kosten niet volledig vergoed krijgt. Wil de gemeente niet vergoeden, dan kunt u uw verzoek voorleggen aan de rechtbank. Die kan de gemeente veroordelen aan u alsnog een kostenvergoeding toe te kennen.

6.2 Vergoeding kosten (hoger) beroep en cassatie

Aan (hoger) beroep en cassatie zijn griffierechten verbonden. De rechtbank, het Gerechtshof of de Hoge Raad kan bij de uitspraak bepalen dat u die retour krijgt. De rechter kan bovendien, als u (gedeeltelijk) gelijk krijgt, de gemeente veroordelen tot het betalen van (een deel van) de proceskosten. U moet dan wel zelf vragen om een dergelijke vergoeding.

6.3 Overzicht vergoeding kosten

- Kosten rechtsbijstand (via een zogenoemd puntensysteem, waarbij er per punt € 246,- wordt vergoed bij bezwaar en € 496,- bij beroep).
- Kosten van een getuige of deskundige. Het tarief voor het opstellen van een deskundigenverslag, bedraagt bij taxatie van de woning € 50,- (excl. btw) per uur. Voor een geveltaxatie wordt een maximum van twee uur gehanteerd, en voor inpandige taxatie maximaal vier uur.
- Reis- en verblijfkosten (reiskosten per openbaar vervoer, als openbaar vervoer niet mogelijk is € 0,28 per kilometer).
- Gemiste inkomsten voor de uren die u met procederen kwijt was ('verletkosten'). De vergoeding hangt af van de omstandigheden en bedraagt tussen € 7,- en € 81,- per uur.
- Kosten voor uittreksels uit openbare registers, telegrammen en internationale telefoongesprekken, telex- of faxberichten.

Met uitzondering van de laatste categorie kosten doet het er niet toe wat de werkelijke kosten waren. De kosten zijn genormeerd en de vergoeding wordt via een puntenstelsel bepaald. Het kan ook zijn dat u een vaste vergoeding krijgt. Omgekeerd kunt u ook tot betaling van (een deel van) de procedurekosten worden veroordeeld. Bijvoorbeeld

als u een procedure aanspant, terwijl het meteen duidelijk is dat u ongelijk heeft. Zo'n veroordeling wordt niet snel uitgesproken. Wordt iemand in een procedure slechts gedeeltelijk in het gelijk gesteld, dan kan de gemeente of de rechter de vergoeding ook verminderen. Met andere woorden het besluit geeft de maximale vergoeding aan die iemand kan krijgen.

Bijlage 1 Voorbeeld aanslagbiljet

1 J.J. van der Stad
Hoofdstraat 1
2008 AZ Dorp

Biljetnummer 12345678	Klantnummer 2510967	Vervaldag van de aanslag: 30 april 2017	Dagtekening 26 februari 2017
--------------------------	------------------------	--	---------------------------------

Heffing	Tijdvak/tijdstip	Omschrijving	Bedrag
woz-beschikking 5	01-01- t/m 31-12-2018	2 Hoofdstraat 1 2007 AZ Dorp 3 woz-waarde: 260.000 euro 4 Waardepeildatum 01-01-2017 (naar de toestand per) 01-01-2018	
ozb eigenaar	01-01-2018	Hoofdstraat 1 Maatstaf: 260.000 euro	€ 160,-
Riool eigenaar	01-01- t/m 31-12-2018	Hoofdstraat 1 Rioolaansluitrecht	€ 160,-
6 Riool gebruiker	01-01- t/m 31-12-2018	Hoofdstraat 1 Rioolafvoerrecht aantal m ³ : 500	€ 160,-
Afvalstoffen	01-01- t/m 31-12-2018	Hoofdstraat 1 Meerpersoonshuishouden	€ 330,-
		Totaalbedrag:	€ 750,-

Informatie over hoe u kunt betalen, betalingstermijnen, bezwaar, kwijtschelding en betalingsregelingen vindt u op de achterzijde van dit biljet.

➤ 1. Is het aanslagbiljet aan u gericht?

Staan uw naam, adres en woonplaats goed vermeld?

➤ 2. Klopt het adres?

Op de aanslag dient het adres te staan van het huis waarvoor de WOZ-beschikking geldt.

➤ 3. Is de WOZ-waarde correct?

Vergelijk de WOZ-waarde met vergelijkbare woningen die rond de peildatum zijn verkocht.

➤ 4. Klopt de waardepeildatum?

De peildatum is 1 januari 2017.

➤ 5. Klopt het tijdvak?

De WOZ-waarde geldt voor het jaar 2018.

➤ 6. Wat staat er op het aanslagbiljet?

Het biljet kan naast ozb voor de eigenaar ook andere gemeentelijke heffingen bevatten.

Bijlage 2 verklarende woordenlijst

Verklarende woordenlijst

Ambtshalve vermindering

U heeft een beperkte termijn van 6 weken om in bezwaar te gaan. Als die termijn is verlopen dan kunt u niet meer in bezwaar gaan. U kunt dan toch de gemeente verzoeken om de WOZ-waarde aan te passen. Zo'n verzoek heet een verzoek om ambtshalve vermindering. Als de gemeente uw verzoek afwijst, kunt u daartegen echter niet in beroep bij de rechtbank. Dit is wel het geval als u op tijd in bezwaar was gegaan en dit bezwaar was afgewezen. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om ambtshalve vermindering gelden minimum-bedragen voor de vermindering.

Betonrot

Betonrot is een term die gebruikt wordt voor bepaalde schade aan gewapend beton. Meestal wordt hiermee bedoeld dat de aanwezige wapening (ijzeren stangen) die in het beton zit begint te roesten. Roest zet uit, waardoor het beton gaat barsten. De gehele betonconstructie wordt hierdoor zwakker.

Bezwaar maken

U kunt bezwaar maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde. U geeft dan aan dat u het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde. U beargumenteert waarom volgens u de WOZ-waarde lager moet zijn. Voorafgaand aan het inhoudelijk bezwaar, kunt u een zogenoemd pro-forma bezwaarschrift indienen, zie 'Pro-forma'.

Cassatie

U kunt tegen de uitspraak van het Gerechtshof ingaan bij de Hoge Raad. Dit heet een beroep in cassatie. Cassatie aantekenen heeft alleen zin als er procedurele fouten zijn gemaakt of er een rechtsregel is geschonden. De Hoge Raad behandelt namelijk niet de feitelijke omstandigheden (zoals taxatiefouten).

Eigenwoningforfait

Bij de aangifte inkomstenbelasting moet u als huiseigenaar in box 1 een bedrag bij het inkomen optellen: het zogenoemde eigenwoningforfait. Dit forfait beperkt dus de aftrek van de betaalde hypotheekrente. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Welk percentage dat is, is afhankelijk van de waarde van de woning.

Gedeeltelijk (on)gegrond verklaard

Als uw bezwaar gedeeltelijk (on)gegrond wordt verklaard, dan wordt u dus deels in het gelijk gesteld. Dat betekent dat uw WOZ-waarde lager wordt dan de gemeente oorspronkelijk heeft vastgesteld, maar waarschijnlijk niet zo laag als u heeft aangegeven in uw bezwaar. De gemeente is het dan niet eens met al uw argumenten.

Gegronde (verklaring)

Als uw bezwaar tegen de WOZ-waarde gegrond wordt verklaard, betekent dit dat u volledig in het gelijk wordt gesteld. De WOZ-waarde wordt dan verlaagd naar het bedrag dat u in uw bezwaar heeft aangegeven.

Gelijkheidsbeginsel

U kunt soms met succes bezwaar maken tegen de hoogte van de WOZ-waarde vanwege het zogenoemde 'gelijkheidsbeginsel'. Hiervan is sprake als u kunt aantonen dat eigenaren van identieke huizen in de buurt lager zijn aangeslagen dan u. Het moet hier gaan om bewust beleid van de gemeente. U moet dat bij de rechter aannemelijk maken (zie ook Meerderheidsregel).

Griffier

Medewerker van de rechtelijke macht, die de rechtszaken voorbereidt en tijdens de zitting een verslag maakt van wat er wordt besproken.

Griffierechten

Als u naar de rechtbank, het Gerechtshof of de Hoge Raad gaat, betaalt u kosten voor het in behandeling nemen van uw beroepschrift. Deze kosten worden griffierechten genoemd.

Hoge Raad

De Hoge Raad is de hoogste rechtsprekende instantie in Nederland op civielrechtelijk, strafrechtelijk en belastingrechtelijk gebied. Op civielrechtelijk en strafrechtelijk gebied geldt dit ook voor Aruba, Curaçao en Sint Maarten. Dit is de laatste nationale rechtelijke instantie om juridisch je gelijk te halen.

Hoorplicht/hoorrecht

Als u in bezwaar gaat tegen de hoogte van de WOZ-waarde van uw woning en in het bewaarschrift aangeeft dat u gehoord wilt worden, dan is de gemeente daartoe verplicht. U heeft dan hoorrecht: het recht om gehoord te worden.

In beroep gaan

Een uitspraak op een bezwaarschrift juridisch aanvechten bij de rechtbank. Dit kunt u bijvoorbeeld doen als de gemeente uw bezwaar tegen de hoogte van de WOZ-waarde heeft afgewezen. Als u het niet eens bent met de uitspraak van de rechtbank kunt u vervolgens in hoger beroep bij het Gerechtshof.

Jurisprudentie

Uitspraken van rechters uit het verleden die invloed hebben op het juridisch handelen van partijen. Vaak worden deze uitspraken uit het verleden zelfs overgenomen voor volgende zaken als deze zaken vergelijkbaar zijn.

Mediation

Bemiddeling bij een conflict door een onafhankelijk deskundige (mediator). Doel is om er bij een conflict onderling, in overleg, uit te komen zonder dat er juridische stappen hoeven worden genomen.

Meerderheidsregel

Als de WOZ-waarden van een meerderheid van vergelijkbare huizen (de helft plus één) lager zijn ingeschat dan de WOZ-waarde van uw woning, dan kunt u van de zogenoemde 'meerderheidsregel' gebruikmaken. Als u aantoont dat de gemeente in een meerderheid van de gevallen de wet niet goed heeft toegepast, dan moet de gemeente in minstens zoveel gevallen aannemelijk maken dat de wet wel goed is toegepast. Lukt dat niet, dan stijgen uw succeschansen. Het maakt

dan op zichzelf niet uit of de WOZ-waarde juist is vastgesteld en dus overeenkomt met de werkelijke waarde van uw woning (zie ook Gelijksheidsbeginsel).

Niet ontvankelijk verklaard

Bezwaarschriften die te laat bij de gemeente binnenkomen, worden niet ontvankelijk verklaard. Dat betekent dat deze bezwaarschriften niet als bezwaar in behandeling worden genomen. Daarmee verspeelt u de mogelijkheid om inhoudelijk in beroep te gaan tegen een uitspraak op uw bezwaarschrift. De gemeente zal u bezwaarschrift wel inhoudelijk behandelen als een verzoek om ambtshalve vermindering, zie ambts-halve vermindering.

Ongegrondverklaring

Als de gemeente uw bezwaar (tegen de hoogte van de WOZ-waarde) ongegrond verklaart, betekent dit dat de gemeente uw verzoek om een lagere WOZ-waarde afwijst. De gemeente moet in haar uitspraak aangegeven waarom uw bezwaar volgens haar ongegrond is.

Ozb

Onroerendezaakbelasting (ozb) is een belasting die u als huiseigenaar aan uw gemeente betaalt. Iedere gemeente stelt jaarlijks een eigen tarief (percentage) vast, die als basis dient voor de ozb. De WOZ-waarde vermenigvuldigd met dit tarief is het bedrag dat u aan ozb moet betalen.

Pro-forma

Als u het niet eens bent met de WOZ-waarde die de gemeente voor uw woning heeft vastgesteld, kunt u binnen zes weken bezwaar maken. Lukt het niet om binnen deze termijn voldoende argumenten te bedenken en gegevens te verzamelen om uw bezwaar te onderbouwen, dan kunt u binnen de bezwaartermijn een pro-forma bezwaarschrift indienen. Hierin meldt u dat u bezwaar maakt tegen de hoogte van de WOZ-waarde en vraagt om uitstel voor het geven van een motivering.

Tijdvak

De WOZ-waarde geldt voor een bepaald tijdvak, bijvoorbeeld van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Dat betekent dat deze waarde wordt gebruikt voor verschillende belastingen die over die periode worden geheven. Denk aan de ozb (gemeente), watersysteemheffing (waterschap) en het eigenwoningforfait (inkomstenbelasting).

Waardepeildatum

Moment/tijdstip waarop de WOZ-waarde wordt bepaald.

Watersysteemheffing gebouwd

Belasting die eigenaren van woningen betalen aan het waterschap. De hoogte van de belasting is afhankelijk van de WOZ-waarde. Het geld van de watersysteemheffing gebruikt het waterschap bijvoorbeeld voor de aanleg en het onderhoud van dijken en voor het beheren van sloten, plassen en rivieren.

V.o.n.

Een nieuwbouwwoning staat over het algemeen 'vrij op naam' (v.o.n.) in de verkoop. Dat betekent dat de notariskosten voor de eigendoms-

overdracht en de btw bij de prijs zijn inbegrepen. Voor de grond betaalt u een koopsom en voor de bouw van het huis een aanneemsom. Daarnaast zijn er nog bijkomende kosten.

Watersysteemheffing ingezetenen

Belasting die de ingezetenen - woningeigenaren en huurders - van een waterschap aan het waterschap betalen. De heffing is een vast bedrag per adres.

WOZ

De WOZ-waarde is de waarde van uw huis zoals die jaarlijks wordt vastgesteld door de gemeente. Uitgangspunt is de vrije verkoopwaarde op 1 januari van het vorige jaar (=de waardepeildatum). De Wet WOZ staat letterlijk voor de Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde is 1 jaar geldig. Gemeenten moeten dus ieder jaar een nieuwe WOZ-waarde vaststellen voor alle panden in de gemeente. De WOZ-waarde wordt gebruikt door de gemeente, het waterschap en het rijk om belastingen te heffen.

Bijlage 3 WOZ uitspraken

Hieronder staan relevante juridische uitspraken (inclusief bronvermelding) die van invloed kunnen zijn op de WOZ-waarde van uw woning. De lijst staat op alfabetische volgorde.

Bent u op zoek naar de volledige tekst van genoemde uitspraken of jurisprudentie die niet is genoemd, dan kunt u op rechtspraak.nl zoeken naar juridische uitspraken over de WOZ-waarde. U kunt zoeken per gerechtelijke instantie of op vrije tekst. Weet u de bronvermelding van de uitspraak (zoals bijvoorbeeld: Hoge Raad 22 oktober 2010, 08/02324), dan kunt u ook de optie 'uitspraken snelzoeken' gebruiken.

Appartement

Wie een appartement koopt, wordt naast eigenaar van het zogenoemde 'privédeel' ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Via de verplichte Vereniging van Eigenaren (VvE) is hij daarnaast mede-eigenaar van het vermogen van de VvE en dus ook aansprakelijk voor verplichtingen en schulden van de VvE. De reserves van de VvE worden buiten beschouwing gelaten bij de waardebepaling. De Hoge Raad stelde dat deze reserves niets te maken hebben met de waarde van het appartement zelf. Bron: Hoge Raad, zaaknummer 29300

Asbest: verwijderen kost geld

Vroeger verwerkte men vaak asbest in woningen. Omdat het verwijderen van asbest veel geld kost, drukt de aanwezigheid van asbest de waarde van de woning. Zelfs als het vermoeden bestaat dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt en er geen noodzaak bestaat dit te verwijderen, kan deze omstandigheid de waarde flink beïnvloeden.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 31328

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 10/02708

Asbest: waardedrukkende aanwezigheid

Asbest werkt niet waardeverminderend als op de peildatum voldoende gegadigden voor het huis zijn en asbest voor hen geen waardedrukkend effect had. De aanwezigheid van asbest kan wel een waardedanelende werking toegekend krijgen.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 36314

Asbest: waarde verminderen met verwijderkosten

Als het op zich niet verplicht is om de asbest te verwijderen, moet de waarde worden verminderd met het bedrag dat de koper voor de verwijdering zou hebben gereserveerd.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 11/00552

Asbest: waardevermindering niet gelijk aan verwijderkosten

Uit deze uitspraak van de Hoge Raad kan worden geconcludeerd dat de waardevermindering niet gelijk is aan de kosten van verwijdering.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 37835

Beroep op hogere WOZ-waarde afgewezen (geldend tot 1-10-2015)

Uit een verhoging van de WOZ-waarde kunnen ook voordelen voortvloeien. Deze waarde wordt namelijk steeds breder gebruikt. Maar een verhoging van de WOZ-beschikking zou onder meer leiden tot een hogere aanslag ozb over 2013. Daarmee zou belanghebbende, fiscaal gezien, in een slechtere financiële positie komen te verkeren dan het geval zou zijn geweest zonder bezwaar en beroep. Een verhoging van

de WOZ-waarde zou volgens de Rechtbank in strijd zijn met het verbod op 'reformatio in peius'. Daarom verklaarde de Rechtbank het beroep van belanghebbende ongegrond.

Bron: uitspraak Rechtbank Den Haag op 23 januari 2014, zaaknummer 13/7887.

Bestemmingsplan

Belanghebbende mocht de woning in strijd met het bestemmingsplan gebruiken als meergeneratiewoning. Een nieuwe eigenaar moet er rekening mee houden dat het bestemmingsplan voor hem wél gehandhaafd wordt en dit zorgt voor een lagere waarde.

Bron: Uitspraak Hoge Raad op 5 februari 2014, zaaknummer 43879.

Bestemmingsplan II

Een bestemmingsplan dat de gebruiksmogelijkheden van een onroerende zaak en daarmee de kring van gegadigden bij een verkoop beperkt, beïnvloedde volgens het Hof objectief de bij de verkoop te verkrijgen prijs in negatieve zin.

Bron: uitspraak Rechtbank Limburg, zaaknummer 13/1245.

Betonrot

Betonrot heeft een duidelijke waardeverlagende werking. Er zijn diverse uitspraken waaruit dat blijkt.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 02/01559

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 01/00196

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 99/00654

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 98/00990

Bezwaardrempel

Voor het maken van bezwaar gold een bezwaardrempel, ook wel bekend als de Fierensmarge. Deze drempel hield in dat de WOZ-waarde die u zelf had berekend niet minder dan een bepaald percentage mocht afwijken van de WOZ-waarde van de gemeente. De Hoge Raad heeft aangegeven dat deze drempel in strijd is met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Dus ook bij een relatief gering waardeverschil tussen uw eigen inschatting en de WOZ-waarde die de gemeente heeft vastgesteld, kunt u bezwaar maken.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 08/02324

Factoren aan de woning zelf: bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging heeft een negatieve invloed op de waarde van een woning. De rechter heeft dit in diverse uitspraken benadrukt.

Bron: Uitspraak rechtbank Arnhem, zaaknummer AWB 06/333

Factoren aan de woning zelf: bodemverontreiniging bekend bij en na waardebepaling

Als er op uw perceel bodemverontreiniging is en dit al bekend was op de waardepeildatum, moet de gemeente hier rekening mee houden bij de waardebepaling. Ook wanneer de bodemverontreiniging pas na de waardepeildatum ontdekt wordt, moet hiermee rekening worden gehouden.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 34524

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 37948

Factoren aan de woning zelf: grondwaterverontreiniging

Als er geen rekening is gehouden met grondwaterverontreiniging op de waardepeildatum, dan moet de waarde worden aangepast.

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer 14/00231

Factoren aan de woning zelf: rolstoelaanpassingen

Het Hof besliste dat in het taxatierapport van de gemeente ten onrechte geen rekening was gehouden met de waarde verminderende invloed van de rolstoelaanpassingen.

Bron: Hof Leeuwarden, zaaknummer 48504

Factoren aan de woning zelf: verzakking en funderingsherstelkosten

Volgens het Hof had de gemeente bij de waardering rekening moeten houden met de ernstige verzakkingen van het pand en de kosten van funderingsherstel.

Bron: Hof Amsterdam, zaaknummer 11/00072

Factoren aan de woning zelf: wateroverlast

De gemeente heeft bij de WOZ-waardebepaling geen rekening gehouden met wateroverlast in de kruipruimte. Het Gerechtshof kent een waardedrukkende invloed van € 20.000,- toe aan de wateroverlast.

Bron: Uitspraak Hof Amsterdam 28-7-2011, zaaknummer 10/00887

Gedogen permanente bewoning recreatiewoning

Het gedogen van permanente bewoning van recreatiewoningen verhoogt de WOZ-waarde van die woningen. Dit geldt ook voor de recreatiewoningen op het terrein die feitelijk niet permanent worden bewoond.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 06/00480

Koopgarantregeling

Voor het vaststellen van een waardedrukkende invloed van een verplichting is doorslaggevend of door die verplichting de omvang van het genot van de woning en daarmee de waarde ervan wordt beperkt (Hoge Raad 25 november 1998, nr. 33.212). Een beperking van de vervreemdingsbevoegdheid, zoals bij de koopgarantregeling, beperkt niet het genot van de woning. Daarom heeft de koopgarantregeling geen waardedrukkende invloed op de WOZ-waarde (Rechtbank Oost Brabant 9 oktober 2015, nr. SHE 15/51).

Meerderheidsregel

Als bij een meerderheid van vergelijkbare gevallen (dit is de helft plus één) de wet onjuist is toegepast, is de zogenoemde meerderheidsregel van toepassing. Bijvoorbeeld als bij de meerderheid van vergelijkbare woningen een lagere WOZ-waarde of een lagere prijs per m³ is toegekend.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 01/2454

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 40443

Bron: Uitspraak rechtbank Alkmaar, zaaknummer 06/566

Niet ontvangen aanslag

Als u de aanslag niet heeft ontvangen, dan moet de gemeente in principe aantonen dat zij de aanslag wel aan u heeft verstuurd. U

maakt dan nog wel kans dat uw bezwaar behandeld wordt. Dit zegt overigens niets over de inhoudelijke kansen van het bezwaar.

Bron: Uitspraak rechtbank Groningen, zaaknummer 06/70

Niet zomaar uitgaan van aanneemsom

De Hoge Raad heeft in een uitspraak aangegeven dat bij de bepaling van de WOZ-waarde niet zonder meer kan worden uitgegaan van de aanneemsom. Als dat wel wordt gedaan, dan moet uitdrukkelijk worden beargumenteerd waarom deze prijs in deze situatie overeenstemt met de waarde in het economische verkeer van de woning. Deze zaak is vervolgens voor nadere behandeling verwezen naar het Gerechtshof Leeuwarden. Het Hof geeft de gemeente alsnog gelijk aangezien de gemeente met een goede onderbouwing van de waarde komt.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 39453

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 39347

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer BK 232/04

Objectafbakening

Woning en garage worden beschouwd als één geheel voor de WOZ.

Bron: Uitspraak rechtbank Den Haag, zaaknummer AWB 05/8289

Bron: Uitspraak Hof Arnhem, zaaknummer 01/01836

Omgevingsfactoren: bewoningswijze naastgelegen pand

Voorbeeld: een naastgelegen pand dat bewoond wordt door jongeren die onder psychiatrische begeleiding staan, kan een waarde-drukkende werking hebben.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 01/01027

Omgevingsfactoren: geluidsoverlast

Geluidsoverlast van vliegtuigen heeft in principe een waardedrukkende werking.

Bron: Uitspraak Hof Arnhem, zaaknummer 07/00037

De geluidsoverlast van een brug verminderde de WOZ-waarde. De op 150 meter van de woning geplaatste UMTS-mast echter niet. De voorgenomen plaatsing van een UMTS-mast kan echter wel waardeverlagend zijn (zie UMTS-mast).

Bron: Uitspraak rechtbank Dordrecht, zaaknummer 07/23

Omgevingsfactoren: hoogspanningsmasten

Als de woning in de nabijheid van hoogspanningsmasten is geplaatst, kan dit invloed hebben op de hoogte van de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak rechtbank Leeuwarden, zaaknummer 05/1863, Landelijk Jurisprudentie Nummer (LJN): AW1879

Bron: Hof Den Haag, zaaknummer 12/00404

Omgevingsfactoren: lawaaiige burens of huisdieren

Burens of huisdieren die voor geluidsoverlast zorgen, kunnen waardedrukkend werken als er niet snel een einde lijkt te komen aan de overlast.

Bron: Uitspraak rechtbank Den Haag, zaaknummer 05/7572

Bron: Uitspraak rechtbank Den Haag, zaaknummer 06/5791

Omgevingsfactoren: naastgelegen bordeel

De rechtbank stelt dat de enkele aanwezigheid van een seksinrichting door potentiële kopers als een negatief waarde-element wordt ervaren, zelfs als de mate van feitelijk overlast binnen de perken blijft.

Bron: Rechtbank Den Haag, zaaknummer 10/8694

Omgevingsfactoren: naastgelegen coffeeshop

Het Hof is van mening dat de nabijheid van horeca en coffeeshop een waardevermindering van de WOZ-waarde rechtvaardigt.

Bron: Hof Den Haag 7 juli 2009 07/00627

Omgevingsfactoren: niet nakomen toegezegd vrij uitzicht

De rechtbank stelt dat er geen rekening was gehouden met de omstandigheid dat het uitzicht vanuit het appartement werd ontsierd door een taxushaag, terwijl de woning was aangekocht uitgaande van de toezegging dat er vrij uitzicht zou bestaan. Het in gebreke blijven, zorgt voor een waardevermindering.

Bron: Rechtbank Dordrecht, zaaknummer 11350

Omgevingsfactoren: nieuwbouwwijk

Als u in een nieuwbouwwijk woont, kunt u overlast hebben door bouwactiviteiten of omdat bijvoorbeeld de bestrating nog ontbreekt. Dit kan de waarde beïnvloeden, maar niet alle rechters denken hier hetzelfde over.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 98/03024

Omgevingsfactoren: ongunstige ligging

Als bijvoorbeeld het uitzicht uit uw woning belemmerd wordt door de bouw van een grotere andere woning, moet hier rekening mee worden gehouden bij de bepaling van de WOZ-waarde van uw woning.

Bron: Uitspraak rechtbank Leeuwarden, zaaknummer 05/2392

Ook de onzekerheid of een pand wel of niet wordt gesloopt, kan een waardedrukkende werking hebben.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 35508

Omgevingsfactoren: overlast geparkeerde auto's

Overlast van geparkeerde auto's kan een waardedrukkende werking hebben.

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer BK 996/01

Omgevingsfactoren: stankoverlast

Het Hof stelde dat de gemeente bij de waardebepaling onvoldoende rekening had gehouden met problemen en schade aan de riolering. Het disfunctionerend rioleringssysteem zorgt voor een waardevermindering.

Bron: Hof Amsterdam, zaaknummer 08/00159

Omgevingsfactoren: uitzicht op begraafplaats

Het uitzicht op een begraafplaats kan een waardedrukkende werking hebben.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 01/02370

Omgevingsfactoren: UMTS-mast

De rechtbank Leeuwarden oordeelde dat het voornemen tot plaatsing van een UMTS-mast die op 175 meter afstand van de woning komt, een waardeverlagend effect kan hebben op de WOZ-waarde.
Bron: Uitspraak rechtbank Leeuwarden, zaaknummer AWB07/1792

Omgevingsfactoren: windmolens

Windmolens kunnen een negatieve invloed hebben op de waarde van een woning door slagschaduw of geluidsoverlast. Ook plannen voor plaatsing van een windmolenpark kunnen de WOZ-waarde verminderen.

Bron: Uitspraak rechtbank Leeuwarden, zaaknummer 05/898

Bron: Uitspraak rechtbank Leeuwarden, zaaknummer 05/899

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer 109/06

Bron: Uitspraak rechtbank Haarlem, zaaknummer 05/4895

Bron: Uitspraak rechtbank Zwolle, zaaknummer 06/607

Onjuiste referentiepanelen

De panelen aan de hand waarvan de gemeente de waarde vaststelt, moeten wel goed vergelijkbaar zijn met de gewaardeerde woning.

Bron: Uitspraak rechtbank Den Haag, zaaknummer 05/5193

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Haag, zaaknummer 09/00166

Het Gerechtshof oordeelt dat de gemeente bij het bepalen van de WOZ-waarde niet alleen het duurste huis te kiezen heeft als referentiewoning. De gemeente heeft als uitgangspunt genomen: de prijs die door de beste koper in de meest geschikte markt is geboden. Volgens het Hof is dit onterecht. De gemeente moet voor de waardevaststelling een (gewogen) gemiddelde van de verkoopresultaten nemen.

Bron: Uitspraak Hof Den Haag, zaaknummer BK-09/00828

Onzekerheid uitvoering bouwplannen

Bouwplannen in de directe omgeving van de woning, waarvan de uitvoering nog onzeker is, hebben een waardedrukkende invloed. Bijvoorbeeld als het gaat om plannen voor een aansluiting op de snelweg.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 07/00295

Overige omstandigheden van de woning zelf

Er zijn nog meer 'feitelijke omstandigheden' waarmee bij de waarde-bepaling rekening moet worden gehouden. Denk bijvoorbeeld aan een relatief slechte staat van onderhoud, bouwkundige gebreken, onpraktische indeling, sterk gedateerde keukens of badkamer of een grote boom vlak voor het raam. Op grond hiervan is in het verleden een verlaging van de WOZ-waarde toegekend.

Bron: Uitspraak rechtbank Amsterdam, zaaknummer 06/4252

Bron: Uitspraak Hof Arnhem, zaaknummer 01/03177

Ook als er sprake is van gebreken aan de woning kan dit van invloed zijn op de WOZ-waarde. Zelfs als deze gebreken onder garantie kunnen worden hersteld.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 37626

Refereren aan verkoopcijfer: van woning verkocht via executieveiling

Het Hof oordeelt dat de prijs die op een executieveiling voor de

woningen is betaald niet als basis kan dienen voor de WOZ-waarde van de woningen. De prijs op een executieveiling is niet gelijk aan 'de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ten verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding'.

Bron: Hof Arnhem-Leeuwarden, nummer 12/00018

Refereren aan verkoopcijfer: van woning verkocht onder dreiging van executieveiling

Het Hof oordeelt dat wanneer een woning onder dreiging van een executieveiling wordt verkocht deze verkoopprijs toch bruikbaar kan zijn bij het bepalen van de WOZ-waarde. De dreigende executieveiling betekent volgens het hof niet noodzakelijkerwijs dat de koop som niet onder normale omstandigheden tot stand is gekomen. De markt was namelijk niet bekend met de dreiging van de executieverkoop.

Bron: Hof Arnhem / Leeuwarden, zaaknummer 12/00018

Refereren aan verkoopcijfer van woning verkocht aan een zittende huurder

Het Hof oordeelt dat een verkoop van een woning aan een zittende huurder bruikbaar is bij het bepalen van de WOZ-waarde. Het Hof oordeelt dat de gemeente niet aannemelijk heeft gemaakt dat de verkoopprijs bij een verkoop aan een zittende huurder wordt gedrukt door het feit dat niet onderhandeld wordt over de prijs en de omstandigheid dat de levering van de woning moet plaatsvinden binnen twee maanden na de mondelinge overeenkomst. Ook is de stelling dat de stichting bij de verkoop van woningen aan huurders in het algemeen verkoopprijzen hanteert die lager liggen dan de markt, niet aannemelijk gemaakt. Het Hof wees er ook op dat de stichting bij de verkoop van de woningen streeft naar een zo hoog mogelijke opbrengst onder meer door de waarde van de woningen te laten bepalen door een NVM-makelaar.

Bron: Hof Arnhem- Leeuwarden, zaaknummers 13/00552 tot en met 13/00555

Saneringskosten: negatief imago

Door de berichten over bodemverontreiniging kan een buurt een negatief imago krijgen. Hierdoor daalt de waarde van de woningen in de omgeving. Ook als uw perceel niet is verontreinigd, maar die in de omgeving wel, kan het imago van uw huis zijn aangetast. Uit uitspraken in het verleden blijkt dat zolang niet duidelijk is wie aansprakelijk wordt gesteld voor de vervuiling, er geen rekening wordt gehouden met een waardedrukkende werking door vervuiling. Maar de onzekerheid over wie aansprakelijk is, kan wel waardedrukkend werken.

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer 98/04543

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer 98/02778

Saneringskosten: olietank

Als er bij uw woning een ondergrondse olietank is, moet de gemeente hier rekening mee houden. U kunt aansprakelijk zijn voor eventuele bodemverontreiniging als er olie uit de tank is gelekt. Zelfs als uw huis op erfpachtgrond staat, bent u als eigenaar verantwoordelijk voor de olietank. Als na de waardepeildatum maar voor

de ingang van het tijdvak bodemverontreiniging wordt ontdekt die te wijten is aan de olietank, moet dit worden meegenomen in de waardebepaling.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 98/04139

Saneringskosten: overlast en rompslomp

Saneren van grond betekent overlast en rompslomp, bijvoorbeeld als u tijdelijk moet verhuizen. De WOZ-waarde van de woning wordt ook beïnvloed door saneringskosten die mogelijk aan u worden vergoed. Naarmate het risico stijgt dat u de kosten niet zult kunnen verhalen, zal de

WOZ-waarde van uw woning verder afnemen en mogelijk zelfs tot nihil dalen.

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer 1106/1994 B, E IV

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer, 06/00399

Bron: Uitspraak gerechtshof Den Bosch, zaaknummer, 02/00250

Bron: Uitspraak Hof Arnhem, zaaknummer 02/02165

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer 12/07

Saneringskosten: waarde-invloed van bodemverontreiniging

Het is erg moeilijk om precies aan te geven wat de waarde-invloed van bodemverontreiniging precies is. Als er vergelijkbare woningen in uw buurt met het soortgelijke probleem rond de peildatum zijn verkocht, dan is het uiteraard eenvoudig. De waarde van de woning met verontreiniging is dan bekend.

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer 1131/01

Seniorenwoning

Het feit dat een woning een seniorenwoning is, heeft geen waarde-drukkend effect.

Bron: Uitspraak rechtbank Dordrecht, zaaknummer 05/1358

Serviceflats en serviceappartementen

De waarde van serviceflats (of serviceappartementen) is relatief laag vanwege de hoge servicekosten, maar de WOZ-waarde is wel hoog. De servicekosten moeten worden gezien als een persoonlijke verplichting en niet als een collectieve last. De service heeft daarom geen waardedrukkende werking.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 34900

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 40788

Serviceflat niet vergelijkbaar met gewoon appartement

Gelet op de aard en de functie van een serviceflat, is de 'meest-biedende koper' op de markt van serviceflats een andere dan de 'meestbiedende koper' op de markt van gewone appartementen.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 10/00138

Servicekosten voor bouw en inrichting

Servicekosten die samenhangen met de bouw en inrichting van de flat kunnen een waardedrukkend effect hebben op de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 09/00219

Splitsingsverbod

Een splitsingsverbod dat op een gebouw rust, heeft geen invloed op

de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak rechtbank Amsterdam, zaaknummer 08/8050

Taxateur binnenlaten

Uit een uitspraak van het Hof Arnhem blijkt dat als een taxateur zich niet naar behoren heeft aangekondigd, u de taxatie onder de gegeven omstandigheden kunt weigeren.

Bron: Uitspraak gerechtshof Arnhem, zaaknummer 02/02099

Taxatie na beroepschrift

Als u beroep indient bij de rechter tegen de uitspraak op uw bezwaarschrift, dan kan het zijn dat een gemeentelijke taxateur uw woning inpandig wil opnemen. De taxateur moet u er op wijzen dat u als woningeigenaar niet verplicht bent hem in deze 'fase van het beroep' binnen te laten. Bovendien moet hij wijzen op de mogelijke gevolgen bij de bewijsvoering later in de procedure. Voldoet de taxateur niet aan deze verplichtingen dan kan de rechter besluiten het taxatierapport van de gemeente buiten beschouwing te laten.

Bron: Uitspraak gerechtshof Leeuwarden, zaaknummer BK 130/02

Taxatierapport voor financiering goedgekeurd

De Hoge Raad heeft een taxatierapport in verband met de financiering van een woning als volwaardig beschouwd voor de vaststelling van de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 38399

Taxatierapport zonder vergelijkingsobjecten

Een taxatierapport zonder vergelijkingsobjecten is zonder nadere motivering niet van mindere waarde dan een taxatierapport waarin vergelijkingsobjecten wel zijn toegevoegd.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 41490

Waarde in strijd met gelijkheidsbeginsel

Uit een uitspraak van de Hoge Raad van 24 september 1980 kan worden opgemaakt dat een belastingplichtige een beroep op het gelijkheidsbeginsel kan doen als er 'begunstigend beleid is ten opzichte van andere belastingplichtigen'. Hiervan is sprake als u kunt aantonen dat eigenaren van identieke huizen in de buurt lager zijn aangeslagen dan u. Het grootste probleem bij een beroep op het gelijkheidsbeginsel is dat het moet gaan om een beleid van de gemeente en niet om een vergissing.

Bron: Uitspraak gerechtshof 's-Gravenhage, zaaknummer 06/00280

Waarde van de woning

Een potentiële koper die onder tijdsdruk handelt, moet worden gezien als de 'meestbiedende gegadigde'. De prijs die een persoon in zo'n situatie betaalt voor de woning, is daarom een goede basis voor de vaststelling van de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak gerechtshof Amsterdam, zaaknummer 06/00285

Waardebepaling met een wetenschappelijke methodiek

Het Gerechtshof komt tot de conclusie dat bij de WOZ-waardebepaling geen rekening hoeft te worden gehouden met wetenschappelijke methodes die inschattingfouten bij de koop uitschakelen. Volgens het Hof vormt de vergelijkingsmethode die gemeenten

hanteren een voldoende bruikbare methode ter bepaling van de gezochte waarde.

Bron: Hof Arnhem 15 januari 2013, zaaknummer: 12/00516.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Als op uw woning een gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, dan mag u uw woning niet zomaar verkopen, maar moet u de woning eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente heeft dus recht op de eerste koop. Een voorkeursrecht gemeenten heeft volgens de Hoge Raad geen waardedrukkende of -verhogende invloed op de WOZ-waarde.

Bron: Uitspraak Hoge Raad, zaaknummer 09/03346