

# Vergadering Algemeen Bestuur

Ingekomen stuk met behandelingsadvies

<b>datum:</b> 20 juni 2024
<b>onderwerp:</b> Motie Katwijk-Gouda
<b>voorstel/advies:</b> Kennis nemen van analyse ANG t.b.v. onderzoek naar twee jaarlijkse Herwaardering
<b>Bijlagen:</b> 1

## Analyse ANG: Tweejaarlijkse herwaardering WOZ: meer rust of juist meer gedoe?

June 18, 2024

Door Theo van Vliet en mr. Arnold J. van Griethuysen

De druk op gemeenten en de rechtspraak is door de sterk toegenomen aantallen bezwaarschriften en beroepsprocedures ongekend. Mede hierdoor komt de vraag op of er niet wat langer kan worden gedaan met de WOZ-beschikking. Als die bijvoorbeeld twee jaar gebruikt kan worden, wordt één bezwarenronde overgeslagen en daalt de druk op de WOZ-uitvoering. Dat klinkt logisch, maar is het dat ook?

### De weg naar een jaarlijkse procescyclus voor de Wet WOZ

Sinds de invoering van de Wet WOZ per 1 januari 1995 is gewerkt aan het steeds actueler maken van de objectadministratie en de daarop gebaseerde waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaken in Nederland. De eerste 'WOZ-ronde' leidde begin 1997 tot WOZ-beschikkingen die voor ongeveer de helft van de Nederlandse gemeenten waren gebaseerd op de waardepeildatum van 2 jaar ervoor (1-1-1995) en voor de ander helft gold een 'fictie' met waardepeildata van 1992, 1993, 1994 en 1996. Het was nog wat behelpen dus, maar het begin was er. De 'wetsfictie-gemeenten' verdwenen bij de tweede WOZ-ronde met beschikkingen op de mat in 2001. De waardepeildatum lag er met 1-1-1999 nog steeds twee jaar voor. De derde WOZ-ronde verkorte het WOZ-tijdvak naar twee jaren 2005-2006, maar de waardepeildatum bleef er twee jaar voor liggen (1-1-2003). Na deze tussenstap was de WOZ-herwaardering per 2007 geen periodiek mega-project meer, maar een jaarlijks proces. Per 2008 kwam ook de waardepeildatum nog een jaar dichterbij. Zo actueel als kon. De uitvoering van de Wet WOZ was geen periodiek project meer, maar een jaarlijkse proces-cyclus.

Met de actualisering van het WOZ-proces moesten ook andere administraties actueler zijn en langzaam ontstond binnen het stelsel van basisregistraties een op actualiteit aansluitende administratie van objecten, primaire en secundaire objectkenmerken, relaties van en met objecten en data die aan of met objecten te koppelen c.q. relateren zijn. Het idee om terug te gaan naar een tweejaarlijkse herwaardering lijkt alleen hierom al vreemd. Maar er is meer om over na te denken voordat een besluit wordt genomen over het aanpassen van het WOZ-tijdvak.

## **Permanente MarktAnalyse (PMA)**

De markt voor onroerende zaken is grillig en wispelturig. Veranderingen in de economische situatie drukken al snel een stempel op de prijsontwikkeling, laat staan wat inflatie en rentestijging/-daling voor effect hebben op de markt. Deze ontwikkelingen worden zichtbaar door de permanente marktanalyse. Dat is een essentieel continuproces voor het toetsen van gerealiseerde transacties, maar ook voor het corrigeren van die transacties naar de geldende waardepeildatum. Dat kan niet langs een vast percentage, want de markt ontwikkelt zich niet lineair. In sommige maanden stijgen de prijzen snel, in andere maanden is er sprake van stilstand en soms is sprake van een daling. Daarnaast spelen elementen van duurzaamheid, vertaalt in het energielabel, een steeds belangrijker rol in de transacties van onroerende zaken. De af- en aanwezigheid van waarde-invloed hiervan volgt uit de marktanalyse. En dat geldt voor meer invloeden, zoals een wijzigende omgeving in relatie tot de ligging.

Ook al wordt de waardering eens per twee jaar bij beschikking bekendgemaakt, het PMA-proces moet onverminderd blijven doorgaan

## **Meervoudig gebruik**

Het WOZ-proces levert periodiek een waarde in het economisch verkeer van onroerende zaken die niet alleen voor de heffing van de onroerende zaakbelastingen wordt gebruikt. Naast de watersysteemheffing van de waterschappen en de Inkomstenbelasting wordt de WOZ-waarde inmiddels voor heel veel meer belastingen van gemeenten gebruikt. Het is immers de meest objectieve heffingsgrondslag denkbaar. De rioolheffing, de BIZ, de reclamebelasting en de forensenbelasting worden niet zelden op de WOZ-waarde als heffingsgrondslag gebaseerd. Maar ook buiten het directe fiscale taakveld is de WOZ-waarde in gebruik, denk bijvoorbeeld aan verzekeringen maar tevens financiering en afschrijving.

Als de actualiteit van de WOZ-waarde meer dan een jaar oud wordt door nog maar eens in de twee jaar een nieuwe WOZ-waarde te bepalen, worden alle op de WOZ-gebaseerde processen en producten in meer of mindere mate geraakt. Als de actualiteit van de WOZ-waarde afneemt, kan het zo maar zijn dat het meervoudige gebruik van de WOZ-waarde weer afneemt, terwijl het juist bedoeld was toe te nemen.

## **Tussentijdse waardewijziging**

Bij een meerjarig WOZ-tijdvak met jaarlijkse belastingen die op de WOZ-waarde worden gebaseerd, zal sprake dienen te zijn van de herintroductie van de tussentijdse waardewijziging. Indien een meer dan te verwaarlozen wijziging aan het object plaatsvindt (bouw, verbouw of sloop) of een omstandigheid zich voordoet waardoor de waarde wordt beïnvloed, zal voor het tweede belastingjaar in het tweejarig tijdvak alsnog een nieuwe WOZ-waarde dienen te worden vastgesteld. Althans binnen de drempel was dit destijds gemeengoed.

## **Belastingjaar versus WOZ-tijdvak**

Voor de heffing en invordering van belastingen en rechten is het essentieel dat uit basisregistraties gegevens worden onttrokken en gebruikt voor het bepalen van het belastbaar feit, de belastingplicht, de belastingplichtige, de heffingsgrondslag, de belastingschuldige, etc. Teneinde juiste belastingaanslagen op te leggen en juiste invorderingsuitingen te doen zal de belastingafdeling ook bij een tweejarig WOZ-tijdvak permanent de (beperkt) zakelijk gerechtigde tot een object dienen te blijven bijhouden, net zo goed als dat de permanent de actuele gebruiker dient te worden bijgehouden. Ook deze processen houden niet op, of worden minder als het WOZ-tijdvak naar twee jaar gaat.

## **Afweging**

Daar waar het meer dan logisch lijkt een bezwaren- en beroepenronde gericht tegen de WOZ-waarde van onroerende zaken over te slaan door niet één, maar twee jaar met een beschikte WOZ-waarde te doen, is er meer te overwegen dan alleen het reduceren van de inspanningen bij het verdedigen van de WOZ-waarde. Het waarderen zelf is door de bestaande software-oplossingen een geautomatiseerd proces waarbij analyseren een hoofdrol speelt en taxeren alleen in individuele gevallen wordt ingezet. De bestaande

processen van gegevensverzameling en analyse blijven onverminderd bestaan, net als de processen voor de heffing en invordering van belastingen. Dat tezamen roept niet alleen de vraag op welk probleem wordt opgelost door de aanpassing bij de WOZ-uitvoerder, maar ook op hoeveel problemen het veroorzaakt bij afnemers c.q. gebruikers van het gegeven van de WOZ-waarde, het afgebakende object, etc.

### **Wetgeving en jurisprudentie**

Daar waar de bestuursrechters in Nederland de afgelopen jaren de in oorsprong uitstekende regeling van de proceskostenvergoeding in het bestuursrecht hebben omgevormd tot een voor rechtsbijstandsverleners zeer lucratieve businesscase, is het laatste jaar het tij aan het keren. De PKV-richtlijn van de Gerechtshoven was een voorzichtig begin, Rechtbank Midden-Nederland werkte medio 2023 gedetailleerd de matiging van de PKV in belastingzaken uit in een richtlijn, de Hoge Raad matigde de PKV bij alleen een immateriële schadevergoeding en inmiddels heeft de Hoge Raad met twee arresten van 31 mei en 14 juni 2024 het mes in de vergoeding van griffierechten en de ongebreidelde immateriële schadevergoeding gezet.

Met ingang van 1 januari 2024 heeft de wetgever met de toevoeging van artikel 30a aan de Wet WOZ ook wettelijk al paal en perk gesteld aan de vergoedingen, zodat een businesscase als voorheen niet meer haalbaar is. Door de recent door de Hoge Raad aangebrachte beperkingen voor aanpalende vergoedingen lijkt de wereld van de NCNP definitief historie. Ook dit roept de vraag op of er dan nog wel een reden is om het WOZ-tijdvak van een naar twee jaar te brengen.

### **Onderzoek**

Het bestuur van de VNG is in een motie door twee van haar leden opgeroepen om in nauwe samenspraak met de uitvoering ( LVLB ) en in afstemming met de betrokken ministeries op korte termijn een onderzoek te starten naar de mogelijkheden van de tweejaarlijkse herwaardering. ANG is niet tegen een onderzoek, sterker nog, een belangrijk deel van onze dienstverlening bestaat uit onderzoek. Er zijn argumenten te noemen die pleiten voor de tweejaarlijkse herwaardering. Deze worden dan ook, zoals dat hoort, hier verwoord. Er zijn echter ook argumenten die pleiten tegen de herinvoering van de tweejaarlijkse herwaardering. In dit artikel willen we dit belangrijke tegengeluid ook een plaats geven. De VNG kan dit laten meewegen in het behandelen van deze motie. In de motie wordt verder aangegeven dat Nederland het enige land ter wereld is, waar sprake is van een jaarlijkse herwaardering. Maar dat is gelet op het bovenstaande geen zelfstandige reden om een werkend stelsel op de schop te nemen. Dus rest de vraag; ***Is het een goed idee, of een oplossing voor een niet-bestaand probleem?***