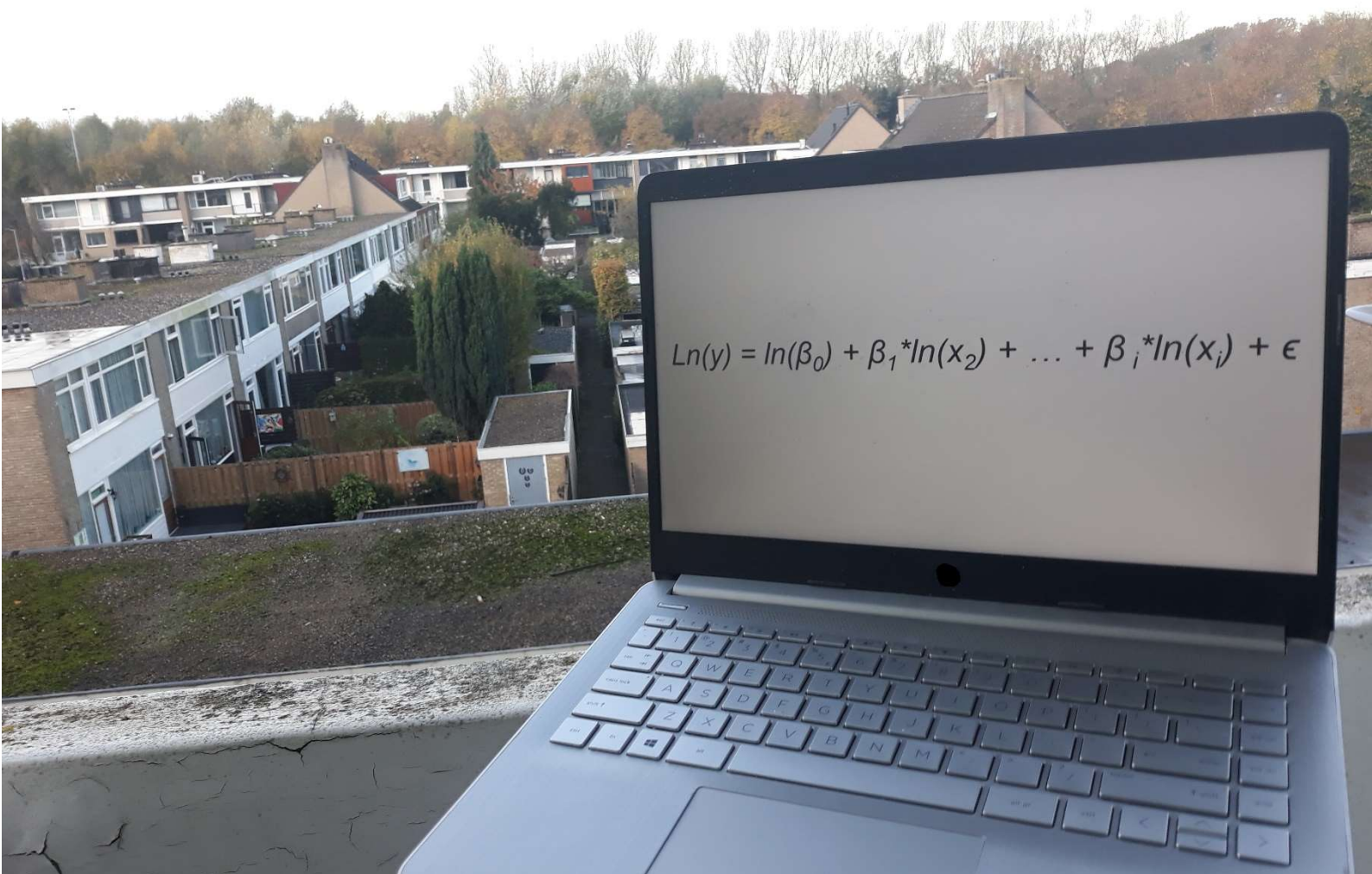


VAN BLACK BOX NAAR GLASS BOX


$$\ln(y) = \ln(\beta_0) + \beta_1 \cdot \ln(x_2) + \dots + \beta_i \cdot \ln(x_i) + \epsilon$$

Modelmatig bepaalde WOZ-waarden
begrijpelijk(er) maken



ERASMUS STUDIECENTRUM VOOR BELASTINGEN VAN LOKALE OVERHEDEN

In opdracht van



Gemeentebelastingen en
Basisinformatie
Drechtsteden

R.H. Kastelein LL.M.

Omslagfoto: R.H. Kastelein

© ESBL, Rotterdam, maart 2023

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 0: Inleiding	5
0.1 Aanleiding en probleemstelling	5
0.2 Opbouw	6
DEEL 1: JURISPRUDENTIE-ONDERZOEK.....	7
Hoofdstuk 1: Black Box-arrest	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Samenvatting arrest.....	8
1.3 Oordeel lagere rechters	9
1.4 Achtergrond: wet	11
1.4.1 Artikel 7:4 Awb	11
1.4.2 Artikel 8:42 Awb	11
1.4.3 Artikel 40 Wet WOZ	12
1.5 Achtergrond: met het Black Box-arrest samenhangende jurisprudentie	14
1.6 Gevolgen voor de praktijk	16
1.7 Tussenconclusie	16
Hoofdstuk 2: Latere Black Box-jurisprudentie.....	17
2.1 Overzicht latere Black Box-jurisprudentie	17
2.2 Bevindingen latere Black Box-jurisprudentie.....	27
2.2.1 Reikwijdte uitpakken Black Box	27
2.2.2 Te verstrekken gegevens	27
2.2.3 Grondstaffels.....	27
2.2.4 iWOZ-gegevens	28
2.2.5 Onderbouwing indexeringspercentages	28
2.2.6 Toezendplicht.....	28
2.2.7 Bewijslast.....	29
Hoofdstuk 3: Samenvatting en conclusie.....	30
3.1 Samenvatting.....	30
3.1.1 Black Box-arrest	30
3.1.2 Latere Black Box-jurisprudentie.....	30
3.2 Conclusie.....	31
DEEL 2: TOEPASSING IN DE PRAKTIJK	32
Hoofdstuk 4: De (mogelijk) te verstrekken gegevens.....	32
4.1 Overzicht (mogelijk) te verstrekken gegevens	32

4.1.1 Taxatieverslag	32
4.1.2 Verantwoordingsdocument	34
4.1.3 Grondstaffels	35
4.1.4 Indexeringspercentages	35
4.1.5 Overige gegevens	36
4.2 Black Box-paradox	36
4.3 Tussenconclusie	37
Hoofdstuk 5: Modelmatige waardebe­paling	38
5.1 Definitie modelmatige waardebe­paling	38
5.2 Het proces van modelmatig waarden	39
5.2.1 Basis voor bepaling WOZ-waarde: marktgegevens en objectkenmerken ..	39
5.2.2 Marktanalyse	39
5.2.3 Objectkenmerken	40
5.2.4 Controle op uitkomsten model	40
5.3 De modellen van GBD	41
5.4 Discrepantie modelmatige waardebe­paling en rechterlijke toets	42
5.5 Tussenconclusie	43
Hoofdstuk 6: Communicatie van modelmatig bepaalde woningwaarden	44
6.1 Herontwerp taxatieverslag	44
6.1.1 Gebonden aan de wet	44
6.1.2 Naamgeving: een andere manier van denken	45
6.1.3 Toelichting op taxatieverslag en gelaagde informatiestructuur	47
6.1.4 Uitleg over het model	49
6.1.5 Waardefactorenboom	51
6.1.6 Secundaire objectkenmerken	52
6.1.7 Vergelijkingsobjecten	53
6.1.8 Bezwaarfunctie	54
6.1.9 Taxatieverslag en aanslagbiljet samenvoegen	54
6.2 Ontwerp verantwoordingsdocument	56
6.3 Communicatie in een eerder stadium	58
6.3.1 Herontwerp OZB-aanslag	58
6.3.2 Voormelding	59
6.3.3 Vooroverleg	60
6.3.4 Nieuwsbrief	61
6.3.5 Overige communicatiemiddelen	61

6.4 Tussenconclusie	62
Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusie.....	63
7.1 Samenvatting.....	63
7.2 Aanbevelingen en slotconclusie.....	64
BIJLAGEN	66
Bijlage A: Wettelijk vastgelegd modeltaxatieverslag.....	66
Bijlage B: Voorbeeld taxatieverslag GBD.....	71
Bijlage C: Voorbeeld vernieuwde taxatieverslag	79
Bijlage D: Rekenkundige uitleg Xenon-MRA®.....	83
Bijlage E: GBD-visual Engelse versie WOZ-bepaling.....	84
Bijlage F: Toelichting property tax aanslagbiljet Athens-Clarke	85
Bijlage G: Voorbeeld interactieve kaart Brits-Columbia.....	86
Bijlage H: Voorbeelden chatbots	87
Bijlage I: Voorbeeld instructievideo	88

Hoofdstuk 0: Inleiding

0.1 Aanleiding en probleemstelling

Wat is het vraagstuk?

Gemeenten en uitvoeringsorganisaties van gemeenten gebruiken gespecialiseerde modellen (die overigens kunnen worden aangestuurd vanaf een desktop of laptop, zoals op de voorkant van dit rapport) om jaarlijks de WOZ-waarden van woningen te kunnen bepalen. De laatste jaren stijgt het aantal bezwaren en beroepen tegen vastgestelde WOZ-beschikkingen, in het bijzonder door gemachtigden die werken op basis van no-cure-no-pay.^{1 2} Gemeenten en uitvoeringsorganisaties ervaren problemen bij het onderbouwen van op basis van het waarderingmodel vastgestelde WOZ-waarden in beroeps- en hoger beroepsprocedures. Het model *an sich* is daarbij waarschijnlijk niet zozeer het probleem; het gaat erom de werking en inhoud van modelmatige waardebeoordeling inzichtelijker en controleerbaarder te beschrijven en voor het voetlicht te brengen, zowel in de bezwaar- als de beroepsfase.

Mogelijke oplossingen

De oplossing kan worden gezocht in een vertaalslag in de uitleg van de modelmatige waardebeoordeling: van modeltermen naar meer begrijpelijke termen. Heeft dit succes, dan zou dit ertoe kunnen leiden dat belastingplichtigen (in de bezwaarfase) hun WOZ-waarde sneller zullen accepteren en tevens minder snel (no-cure-no-pay-)gemachtigden zullen inschakelen. Verder zullen gemeenten – indien een beroepszaak tegen een uitspraak op bezwaar wordt gestart – de WOZ-waarden op een voor de rechter meer begrijpelijke manier kunnen onderbouwen. Hierdoor zullen gemeenten wellicht vaker in het gelijk worden gesteld. Alles bij elkaar leidt dit tot minder kosten, en een meer effectieve en efficiënte werkwijze.

Naar aanleiding van het bovengenoemde kan de volgende onderzoeksvraag worden geformuleerd:

Hoe kan de onderbouwing van modelmatig bepaalde WOZ-waarden naar (juridisch) begrijpelijke termen worden vertaald, zodat deze onderbouwing overtuigend is voor belastingplichtigen en de rechter?

¹ Zo was in 2022 het aantal woningen onder bezwaar 205.000 (waarvan 50,9% door no-cure-no-pay) en in 2019 160.000 (waarvan 36,0% no-cure-no-pay). Zie 'Feiten over de WOZ', www.waarderingskamer.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

² De prikkel voor no-cure-no-pay-bureaus om te procederen is sterker geworden sinds het recente arrest van de Hoge Raad waaruit volgt dat de oorspronkelijk lagere vergoeding in WOZ-procedures discriminatoir is ten opzichte van de hogere vergoeding in andere procedures. Sindsdien geldt ook in WOZ-procedures een hogere vergoeding (van €759 per procespunt in plaats van €541 per procespunt). Zie Hoge Raad 27 mei 2022, ECLI:NL:HR:2022:752, *Belastingblad* 2022/288.

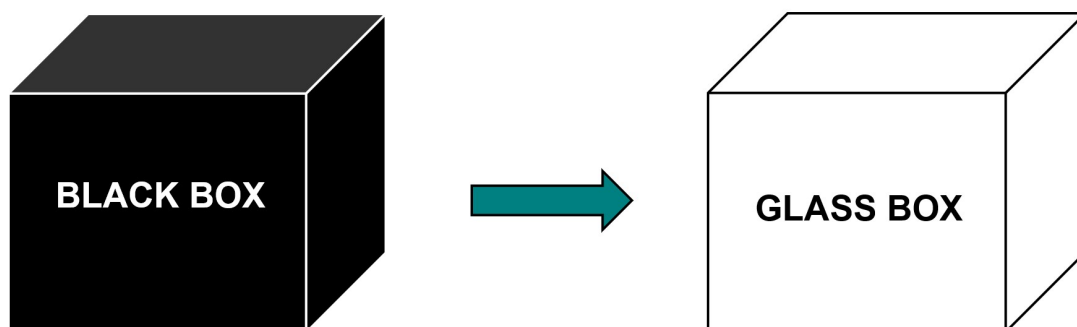
0.2 Opbouw

Het onderzoek bestaat uit twee delen:

- 1) Jurisprudentie-onderzoek (deel 1)
- 2) Toepassing in de praktijk (deel 2)

In deel 1 is onderzoek gedaan naar relevante jurisprudentie. Het betreft de zogenoemde 'Black Box-jurisprudentie', meer specifiek die waarin gemeenten WOZ-waarden afkomstig uit het model (dat nog vaak wordt gezien als een 'Black Box') moeten onderbouwen. Een goed overzicht van deze jurisprudentie biedt meer inzicht in hoe de rechter toetst aan de argumenten van gemeenten, en op welke punten terrein valt te winnen voor gemeenten. De grote lijn van de besproken uitspraken dient als fiscaal-juridische basis voor dit onderzoek, en is daarom tevens van belang voor deel 2.

In deel 2 ligt de focus op de toepassing in de praktijk. Allereerst is, met een terugkoppeling naar de in deel 1 besproken jurisprudentie, nader geanalyseerd welke stukken gemeenten kunnen of moeten overleggen ter onderbouwing van de modelmatig bepaalde WOZ-waarden (hoofdstuk 4). Vervolgens is voor een beter begrip in hoofdstuk 5 dieper ingegaan op het proces van modelmatig waarderen. In het zesde hoofdstuk komen verscheidene (communicatie)middelen aan bod waarmee de onderbouwing van WOZ-waarden voor belastingplichtigen en de rechter begrijpelijker kan worden gemaakt. Dit geheel leidt tot een verdieping van het inzicht naar mogelijkheden om de ondoorgrondelijke 'Black Box' te doen veranderen in een transparante 'Glass Box'.



DEEL 1: JURISPRUDENTIE-ONDERZOEK

Hoofdstuk 1: Black Box-arrest

1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk staat in het teken van een arrest van de Hoge Raad dat bekend is geworden als het ‘Black Box-arrest’.³ Black Box-jurisprudentie van na dit besproken arrest komt in het tweede hoofdstuk van dit onderzoek aan de orde.

In de inleiding (hoofdstuk 0) is al kort de Black Box-jurisprudentie aangekaart. Het gaat hierbij om rechtspraak waar, in grote lijnen geschetst, de vraag centraal staat in hoeverre een bestuursorgaan (zoals een gemeente) gehouden is informatie te verstrekken afkomstig uit een door dat bestuursorgaan gehanteerd geautomatiseerd proces (de ‘Black Box’), en belanghebbende inzicht wilt verkrijgen in deze informatie. Een voorbeeld van zo’n ‘Black Box’ is een model dat gemeenten gebruiken om WOZ-waarden van woningen te bepalen.

Dat gemeenten de WOZ-waarden bepalen met behulp van een computermodel, is geen vreemde gang van zaken. Immers, het merendeel van de besluiten in het belastingrecht wordt in Nederland geautomatiseerd genomen. Niet alleen in de praktijk van lokale overheden, maar bijvoorbeeld ook bij de rijksbelastingdienst. Geautomatiseerde beslissystemen van overheden bestaan al decennia. In de loop van de tijd zijn de computers beter geworden in rekenen, en kunnen ze meer en sneller besluiten opleggen dan een ambtenaar. Keerzijde hiervan is de afname van rechtsbescherming. Deze schiet tekort omdat burgers en rechters niet weten hoe een computer tot een besluit is gekomen.⁴ De beslisregels ontbreken, en een ‘uitleg voor dummies’ ontbreekt (vooralnog) eveneens.⁵ Ook vanwege de hiermee gepaarde onzekerheid speelt het Black Box-arrest een belangrijke rol.

Allereerst volgt in dit hoofdstuk een samenvatting van het arrest, en wat voorafgaand door feitelijke rechterlijke instanties is geoordeeld. Daarna zal inhoudelijk meer de diepte in worden gegaan middels bespreking van het wettelijke kader en van relevante (andere) jurisprudentie. Tot slot komen gevolgen van dit arrest voor de (gemeente)praktijk aan bod.

³ Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316, *Belastingblad* 2018/367. Het Black Box-arrest wordt soms ook wel het ‘fiscale AI-arrest’ genoemd. Zie bijvoorbeeld de annotatie van de redactie van V-N bij het arrest (*V-N* 2018/42.18).

⁴ Concludeert M. van Eck in haar dissertatie. Zie M. van Eck, *Geautomatiseerde ketenbesluiten & rechtsbescherming: Een onderzoek naar de praktijk van geautomatiseerde ketenbesluiten over een financieel belang in relatie tot rechtsbescherming*, Tilburg: Tilburg University 2018, p. 388 e.v.

⁵ Zie ook Zie M. van Eck, ‘Computerbesluiten en de bestuursrechter’, *eLaw Working Paper Series* 2018/012.

1.2 Samenvatting arrest

Hieronder volgt een samenvatting van de in het inleiding aangekondigde Black Box-arrest. In paragrafen 1.4 en 1.5 zal dieper worden ingegaan op de inhoud van het arrest.⁶

Black Box-arrest 17 augustus 2018

Casus: belanghebbende is het niet eens met de vastgestelde waarde van zijn onroerende zaak. In de hoorprocedure verzoekt hij de gemeente de grondstaffels (een overzicht van de kavelwaarde en de opbouw daarvan) te overleggen. De gemeente verstrekt de grondstaffels pas in hoger beroep.

Bij het hof is, naast de waarde van de onroerende zaak, in geschil of de gemeente de grondstaffels al in de bezwaarfase had moeten verstrekken. Het hof oordeelt dat gemeenten op grond van artikel 40 Wet WOZ, maar in geval van bezwaar ook op grond van artikel 7:4 lid 2 Awb, verplicht zijn om (desgevraagd) inzage te geven in de grondstaffels die een rol hebben gespeeld bij de WOZ-waardering. Volgens het hof heeft de gemeente artikel 7:4 lid 2 Awb geschonden door de stukken niet voorafgaand aan het horen ter inzage te leggen. De grondstaffels vormen namelijk ‘op de zaak betrekking hebbende stukken’. Het niet verstrekken van de grondstaffels vormt voor het hof aanleiding om de gemeente te veroordelen in de proceskosten.⁷

In cassatie voert de gemeente aan dat artikel 40 Wet WOZ er aan in de weg staat dat de grondstaffels al dan niet moeten worden overgelegd op basis van de Awb.

Hoge Raad: artikel 7:4 lid 2 Awb wordt niet begrensd door artikel 40 Wet WOZ. Immers, artikel 7:4 lid 2 Awb vormt een belangrijke waarborg dat een geschil over een door het bestuursorgaan genomen besluit wordt beslecht op basis van alle relevante feitelijke gegevens die aan dat bestuursorgaan ter beschikking staan of hebben gestaan, zodat belanghebbende zich daarover kan uitlaten en de rechter daarmee bij zijn beslissing rekening kan houden.

Bestuursorganen, zoals gemeenten, hoeven geen stukken te overleggen die ze zelf niet kunnen raadplegen. Echter, is het door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat van een geautomatiseerd proces, dan geldt het volgende. Indien belanghebbende de juistheid van de bij het geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd wil betwisten, moet het bestuursorgaan zorg dragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens. Zonder die inzichtelijkheid en controleerbaarheid dreigt een ongelijkwaardige procespositie van partijen te ontstaan.

Oftewel, gemeenten moeten informatie inzichtelijk en controleerbaar maken als het gaat om de onderbouwing van een WOZ-waarde die is berekend aan de hand van geautomatiseerde modelberekeningen (de ‘Black Box-algoritmen’). Enkel een beredenering in de trant van ‘omdat het zo uit het model rolt’ volstaat niet indien belanghebbende de totstandkoming van die WOZ-waarde heeft betwist.

⁶ Zie voor een uitgebreide analyse van de bewoordingen van de Hoge Raad in het Black Box-arrest: S. Kapoerchan, ‘Een nadere lezing en analyse van het Black Box-arrest’, *Belastingblad* 2022/24.

⁷ Gerechtshof ’s-Hertogenbosch 10 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:501, *Belastingblad* 2017/200.

1.3 Oordeel lagere rechters

In deze paragraaf komen de uitspraken van de rechtbank⁸ en het hof⁹ voorafgaand aan het Black Box-arrest uitgebreider aan de orde.

Black Box-oordeel rechtbank (27 oktober 2015)

Bij de rechtbank is allereerst in geschil of de gemeente de waarde van de onroerende zaak (een pastoriewoning) van belanghebbende te hoog heeft vastgesteld. Volgens de rechtbank is dit niet het geval. De gemeente overtuigt met de gebruikte vergelijkingsobjecten in het taxatierapport.

Vervolgens komt de vraag aan de orde of de gemeente de grondstaffel had moeten overleggen in de hoorprocedure. Hieronder volgt een uiteenzetting per artikellid waarom de gemeente volgens de rechtbank artikel 7:4 Awb heeft geschonden.

- *Artikel 7:4 lid 2 Awb.* De grondstaffel is een op de zaak betrekking hebbend stuk ex. artikel 7:4 lid 2 Awb, nu de gemeente heeft verklaard dat zij deze heeft gebruikt voor de vaststelling van de waarde bij de WOZ-beschikking. De grondstaffel is echter niet overgelegd aan belanghebbende;
- *Artikel 7:4 lid 3 Awb.* Uit de stukken van het geding blijkt niet dat een inzage heeft plaatsgevonden, en blijkt evenmin dat er een oproeping voor de hoorzitting is geweest waarbij vermeld is waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen. Daarom heeft de gemeente in strijd met artikel 7:4 lid 3 Awb gehandeld;
- *Artikel 7:4 lid 4 Awb.* Op grond van dit artikellid had belanghebbende desgevraagd een afschrift van de grondstaffel moeten verkrijgen. De gemeente heeft dit afschrift ten onrechte geweigerd.

Daarnaast oordeelt de rechtbank dat artikel 40 Wet WOZ geen beperkende werking heeft op artikel 7:4 Awb. Artikel 40 lid 2 Wet WOZ bepaalt dat de gemeente uitsluitend aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen, op verzoek een afschrift verstrekt van de gegevens die ten grondslag hebben gelegen aan de vastgestelde waarde (beperkte openbaarheid). Het woord 'uitsluitend' heeft hier betrekking op 'aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen'. De bepaling houdt dus niet in dat aan diegene 'uitsluitend' bedoeld afschrift mag worden verstrekt (dus met uitsluiting van andere afschriften).

Ook de wetsgeschiedenis¹⁰ biedt volgens de rechtbank geen aanknopingspunten dat artikel 40 Wet WOZ een beperkende werking zou hebben op artikel 7:4 Awb. De omstandigheid dat artikel 40 Wet WOZ een *lex specialis* is ten opzichte van de Wet openbaarheid van bestuur doet daar niet aan af. Dit laatste geldt overigens niet meer per 1 mei 2022, door inwerkingtreding van de Wet open overheid.

Gelet op het bovenstaande ziet de rechtbank aanleiding de gemeente te veroordelen in de proceskosten. Wel wordt het beroep ongegrond verklaard, doordat de gemeente aannemelijk heeft kunnen maken dat de waarde van de onroerende zaak niet te hoog is vastgesteld.

⁸ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 27 oktober 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:7281, *Belastingblad* 2016/40.

⁹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 10 februari 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:501, *Belastingblad* 2017/200.

¹⁰ De rechtbank verwijst hierbij naar *Kamerstukken II*, 1993/94, 22 885, nr.10, p.3.

Black Box-oordeel hof (10 februari 2017)

Net als de rechtbank behandelt het hof enerzijds de vraag of de waarde van de onroerende zaak van belanghebbende al dan niet te hoog is vastgesteld, en anderzijds de vraag of de gemeente al dan niet de grondstaffel had moeten overleggen. In tegenstelling tot de rechtbank begint de hof met laatstgenoemde vraag.

In hoger beroep overlegt de gemeente een nieuwe matrix, nu inclusief grondstaffel. Desondanks had de gemeente volgens het hof reeds in de hoorprocedure de grondstaffel aan belanghebbende moeten overleggen. Het hof geeft hierbij de volgende uitleg.¹¹

“(...) Ook de grondstaffel kan in dit verband van belang zijn, en had derhalve op het verzoek van belanghebbende verstrekt dienen te worden. Met behulp van de grondstaffel kan de belastingplichtige zich een beter gefundeerd oordeel vormen omtrent de grondwaarde van zijn onroerende zaak en controleren of de waardes van de grond van de objecten waarmee hij wordt vergeleken juist is vastgesteld. (...) Uit de onderhavige casus blijkt dat voor de toepassing van de grondstaffel niet blindelings op de Heffingsambtenaar kan worden vertrouwd. Kortom, het kennismaken van de grondstaffel kan belanghebbende helpen om inzicht te verschaffen in de vaststelling van de waarde van zijn onroerende zaak en hem daarmee in de gelegenheid stellen om op een beter gefundeerde wijze al dan niet de vastgestelde waarde aan te vechten.”

Het argument van de gemeente dat het geven van inzage in de grondstaffel in het onderhavige jaar op praktische problemen stuitte, wordt verworpen. Volgens het hof dient de gemeente namelijk haar administratie zodanig in te richten dat de noodzakelijke bouwstenen voor de waardebepaling hieruit op doelmatige wijze zijn af te leiden.

Vergelijkbaar met de rechtbank komt het hof tot het oordeel dat de gemeente aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de onroerende zaak van belanghebbende niet te hoog is vastgesteld. Het ten onrechte weigeren van de grondstaffel vormt voor het hof echter aanleiding om de gemeente te veroordelen in de proceskosten.

¹¹ Hierbij verwijst het hof naar Gerechtshof 's-Hertogenbosch 28 juli 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:3344.

1.4 Achtergrond: wet

In de Black Box-jurisprudentie zijn met name de wetsartikelen van belang waarin het indienen van de relevante stukken is geregeld. Dit zijn achtereenvolgens artikel 7:4 en 8:42 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 40 van de Wet WOZ. Deze artikelen worden hierna uitgebreider besproken.

1.4.1 Artikel 7:4 Awb

Het eerste lid van artikel 7:4 Awb bepaalt dat belanghebbenden tot tien dagen voor het horen nadere stukken kunnen indienen. Op grond van het tweede artikellid moet de gemeente alle op de zaak betrekking hebbende stukken voorafgaand aan het horen ter inzage leggen voor belanghebbende gedurende ten minste een week. Het derde lid schrijft voor dat bij oproeping van het horen wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen. Lid 4 bepaalt dat belanghebbende tegen vergoeding van ten hoogste de kosten afschriften van de stukken verkrijgt. Op grond van het vijfde lid kan het ter inzage leggen van de stukken (ex. lid 2) achterwege worden gelaten indien de belanghebbenden daarmee instemmen. In aansluiting daarop bepaalt lid 6 dat het ter inzage leggen van de stukken (ex. lid 2) ook achterwege kan worden gelaten voor zover geheimhouding om gewichtige redenen is geboden. Dit is al dan niet op verzoek van belanghebbenden. Gewichtige redenen zijn volgens het zevende lid in elk geval niet aanwezig indien volgens de Wet open overheid de verplichting bestaat de betreffende informatie te verstrekken (dit lid is opgenomen in de wet vanaf 1 mei 2022). Tot slot kan op grond van lid 8 een advocaat of arts worden ingeschakeld voor de inzage van de stukken, indien gewichtige redenen zijn gelegen in de vrees voor schade aan de lichamelijke of geestelijke toestand van belanghebbende.

1.4.2 Artikel 8:42 Awb

Waar artikel 7:4 Awb gaat over de op de zaak betrekking hebbende stukken in de bezwaarfase, gaat artikel 8:42 Awb over de behandeling van deze stukken in beroep. In de beroepsfase zijn partijen gelijk. Alle partijen moeten daarbij kennis hebben van dezelfde informatie. De rechtbank beslist vervolgens in het geschil op basis van alle op de zaak betrekking hebbende stukken. Op grond van het eerste lid van artikel 8:42 Awb moet het bestuursorgaan binnen vier weken na de dag van verzending van de gronden van het beroepschrift de op de zaak betrekking hebbende stukken toezenden. Ook kan het bestuursorgaan een verweerschrift indienen. Dit moet, indien de bestuursrechter hierom heeft verzocht, eveneens binnen vier weken. Overigens kunnen de genoemde termijnen van vier weken door de bestuursrechter worden verlengd op grond van artikel 8:42 lid 2 Awb.

Uit de wetsgeschiedenis volgt dat de Awb oorspronkelijk is bedoeld als techniekafhankelijke wet.¹² Oorspronkelijk is de wet geschreven voor schriftelijke besluitvorming en papieren communicatie. Men zou dus kunnen stellen dat de Awb niet meer van deze tijd is, gelet op de digitale ontwikkelingen. Door de dynamische uitleg van het begrip ‘stukken’ (ex. artikel 7:4 lid 2 Awb voor bezwaar en artikel 8:42 lid 1 Awb voor beroep) is aanpassing van de Awb-bepalingen echter niet nodig.¹³

1.4.3 Artikel 40 Wet WOZ

De Wet WOZ bevat in artikel 40 een aparte regeling voor het verstrekken van gegevens. Deze regeling wijkt af van artikel 3:46 Awb, waarin staat dat alle beschikkingen moeten worden gemotiveerd. Artikel 40 lid 2 Wet WOZ bepaalt dat slechts op verzoek een ‘afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde’ wordt verstrekt. Dit wordt in de praktijk doorgaans het taxatieverslag genoemd. Gelet op de wettekst kan dit als een (te) beperkte uitleg van die bepaling worden gezien.¹⁴

Een dergelijk afschrift wordt vanwege privacyoverwegingen alleen verstrekt aan degene te wiens aanzien een WOZ-beschikking is vastgesteld. Aan derden mag deze beschikking niet worden verstrekt. Op grond van artikel 40 lid 1 Wet WOZ kan een ieder die kan aantonen een gerechtvaardigd belang te hebben verzoeken om het zogenoemde waardegegeven van een bepaalde onroerende zaak. Voor woningen is die mogelijkheid afgeschaft met de invoering van de Landelijke Voorziening WOZ.¹⁵ In plaats daarvan kan men WOZ-waarden van woningen raadplegen in het WOZ-waardeloket.¹⁶ De ‘Instructie gerechtvaardigd belang’ van de Waarderingskamer is sindsdien ingetrokken. Deze instructie zag namelijk op de verstrekking van WOZ-waarden van woningen en was als een praktische invulling van artikel 40 lid 1 Wet WOZ bedoeld. Met de komst van het WOZ-waardeloket was de instructie niet langer relevant meer.¹⁷ Artikel 40 lid 1 Wet WOZ geldt aldus enkel nog voor niet-woningen.

¹² Zie advies Raad van State over digitalisering: *Stc.* 2018, 50999, p. 21.

¹³ Voor een uitgebreide behandeling van ‘op de zaak betrekking hebbende stukken’, zie bijvoorbeeld M.S.J. Pijnenburg-Braspenning en M. van Es-Hinnen, ‘De op de zaak betrekking hebbende stukken’, *WFR* 2018/229.

¹⁴ Zie G. Groenewegen, annotatie bij Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316, *FED* 2018/162.

¹⁵ Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen, *Stb.* 2013, 129.

¹⁶ www.wozwaardeloket.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹⁷ Zie *Belastingblad* 2013/505.

Artikel 40 Wet WOZ speelt in tegenstelling tot artikel 7:4 en 8:42 Awb slechts voorafgaand aan het opstarten van een eventuele procedure, en is bedoeld om te bepalen of een procedure zinvol is. Een ander verschil is dat op grond van de genoemde Awb-bepalingen het bestuursorgaan (de gemeente) op eigen initiatief de op de zaak betrekking hebbende stukken moet overleggen. Bij artikel 40 Wet WOZ gebeurt dit slechts op verzoek. Verder geldt bij artikel 40 Wet WOZ privacybescherming als mogelijk beperkende factor, terwijl dit bij de Awb-bepalingen ‘gewichtige redenen’ zijn.¹⁸ Tot slot gelden de genoemde Awb-bepalingen voor het gehele bestuursrecht, terwijl artikel 40 Wet WOZ enkel geldt voor WOZ-zaken. Artikel 40 Wet WOZ is echter niet, zoals onder meer uit het Black Box-arrest volgt, een *lex specialis* die artikel 7:4 en artikel 8:42 Awb buitenspel zet.

Informatieverstrekking ex. artikel 40 Wet WOZ speelt aldus een rol om te bepalen of een WOZ-waardeprocedure eventueel zinvol is. Als een procedure is opgestart, dient informatie te worden verstrekt op basis van de Awb. Informatie die het bestuursorgaan niet zelf kan raadplegen, hoeft niet te worden verstrekt.¹⁹ Daarom is de klacht van de gemeente in het Black Box-arrest, dat in de bezwaarfase de grondstaffels nog niet raadpleegbaar waren in het softwareprogramma en dus ook niet konden worden verstrekt, op zichzelf juist. De Hoge Raad wijst er echter op dat, indien een belanghebbende de werking van een door de gemeente gehanteerd softwareprogramma wil controleren en zo nodig wil betwisten, de gemeente ervoor moet zorgen dat de keuzes, aannames en gegevens die bij dat softwareprogramma zijn gehanteerd, inzichtelijk en controleerbaar zijn.

¹⁸ Zie artikel 7:4 lid 6 en artikel 8:29 Awb.

¹⁹ Zie Hoge Raad 8 april 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3409, *BNB* 2005/185.

1.5 Achtergrond: met het Black Box-arrest samenhangende jurisprudentie

Het Black Box-arrest is in zekere zin een bevestiging van een eerder door de Hoge Raad gewezen arrest.²⁰

Black Box-arrest ten opzichte van Hoge Raad 4 mei 2018

Een verschil met het Black Box-arrest:

- Hoge Raad 4 mei 2018 → ziet op (hoger) beroepsfase. Artikel 8:42 lid 1 Awb van toepassing;
- Black Box-arrest → ziet op bezwaarfase. Artikel 7:4 Awb van toepassing.

In het arrest van 4 mei 2018 zet de Hoge Raad uiteen waarom ook in elektrische vorm vastgelegde gegevens op de zaak betrekking hebben kunnen zijn, en als ze dit zijn, welke gegevens het bestuursorgaan dan beschikbaar moet stellen en hoe (in het bijzonder wanneer ze zijn opgeslagen in een database).²¹ Hieruit zijn twee eisen te herleiden:

- *Beschikbaarheidseis*. De gegevens staan ter beschikking of hebben ter beschikking gestaan van het bestuursorgaan;
- *Belang-eis*. De gegevens kunnen van belang zijn voor beslechting van de (nog) bestaande geschilpunten.

In het Black Box-arrest voldoet de gemeente niet aan de beschikbaarheidseis. De grondstaffel wordt namelijk pas overgelegd in hoger beroep. Hierdoor moet de gemeente de proceskostenvergoeding betalen, ook al krijgt belanghebbende materieel ongelijk.

In rechtsoverweging 3.4.3 van het arrest van 4 mei 2018 overweegt de Hoge Raad dat de te overleggen stukken niet beperkt zijn tot op papier vastgelegde gegevens. Als voorbeeld noemt de Hoge Raad grafische weergaven en afbeeldingen. Tot de stukken behoren echter in beginsel niet softwareprogramma's en andere elektronische systemen voor gegevensopslag, -bewerking, -verwerking of -beheer. Dit, aangezien dergelijke programma's en systemen als zodanig geen op een zaak hebbende gegevens plegen te bevatten.

Uit bovenstaande volgt dat een database *an sich* geen dergelijk 'stuk' is. In het Black Box-arrest lost de Hoge Raad dit op door alle relevante gegevens uit de database aan te merken als 'op de zaak betrekking hebbende stuk'. 'Stuk' moet aldus worden opgevat als 'alle relevante informatie in de database'.

De vraag of artikel 7:4 lid 2 Awb wordt beperkt door artikel 40 Wet WOZ komt niet terug in het arrest van 4 mei 2018. In het Black Box-arrest bepaalt de Hoge Raad dat begrenzing plaatsvindt in geval van 'duidelijk aanwijzingen'. Men zou hierbij kunnen denken aan een bijzondere wettelijke bepaling.²² In de Wet WOZ is echter geen bepaling terug te vinden waarin bijvoorbeeld staat dat kan worden afgeweken van artikel 7:4 (of 8:42) Awb. De Hoge Raad weerlegt in algemene bewoordingen dat geen sprake is van een dergelijke begrenzing. De A-G gaat hier wat dieper op in. Zie bijvoorbeeld onderdeel 5.37 waarin de A-G betoogt dat op grond van de wetsgeschiedenis valt te verdedigen dat grondstaffels binnen het bereik van artikel 40 Wet WOZ vallen.²³

²⁰ Hoge Raad 4 mei 2018, ECLI:NL:HR:2018:672, *Belastingblad* 2018/281.

²¹ Zie bijvoorbeeld ook Hoge Raad 20 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:1776, *BNB* 2014/58.

²² Zie E.B. Pechler, annotatie bij Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316, *BNB* 2018/182.

²³ Conclusie A-G IJzerman, ECLI:NL:PHR:2017:1051, bij het Black Box-arrest.

In het Black Box-arrest komt een belangrijke formulering naar voren (rechtsoverweging 2.3.3, tweede zin), die is ontleend aan een eerdere uitspraak van de Raad van State.²⁴

Black Box-arrest ten opzichte van Raad van State 17 mei 2017

Rechtsoverweging 2.3.3 tweede zin van het Black Box-arrest luidt als volgt:

“(…)Indien echter een door het bestuursorgaan genomen besluit geheel of ten dele het resultaat is van een geautomatiseerd proces - zoals de modelmatige waardebeoordeling in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ – en de belanghebbende de juistheid van de bij dat geautomatiseerde proces gemaakte keuzes en van de daarbij gebruikte gegevens en aannames wil controleren en zo nodig gemotiveerd betwisten, moet het bestuursorgaan zorgdragen voor de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van die keuzes, aannames en gegevens. Zonder die inzichtelijkheid en controleerbaarheid dreigt een ongelijkwaardige procespositie van partijen te ontstaan.”

Een verschil met de uitspraak van de Raad van State is dat laatstgenoemde eraan toevoegt dat alleen wanneer aan desbetreffende eis is voldaan, ‘reële rechtsbescherming’ mogelijk is (zie rechtsoverweging 14.4). De uitspraak ging over een door belanghebbende (een stichting) betwiste verlening van vergunningen voor de uitstoot van stikstof van zes agrarische bedrijven, waarbij voor de besluitvorming een rekenprogramma (‘AERIUS’) is gebruikt. Anders dan in het Black Box-arrest, was de software van AERIUS ontwikkeld door de overheid en ‘opensource’, dat wil zeggen vrij voor computerprogrammeurs om in te zien en verder te ontwikkelen.²⁵ Verder verwijst de Raad van State niet specifiek naar artikel 7:4 lid 2 Awb of artikel 8:42 lid 1 Awb.

De Hoge Raad en de Raad van State stellen in genoemde Black Box-jurisprudentie strenge eisen op het gebied van transparantie bij het gebruik van systemen zoals AI-systemen. Dit merken onder meer Kleinhout en Naves op in hun artikel over het voorstel voor een Europese AI-verordening (en de gevolgen daarvan voor Nederlandse overheden). De gestelde eisen zouden in bepaalde opzichten strenger zijn dan de eisen die uit de Europese conceptverordening voortvloeien.²⁶

²⁴ ABRvS 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1259. Black Box-uitspraak Raad van State die later volgde: ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2454.

²⁵ Zie M. van Eck, ‘Computerbesluiten en de bestuursrechter’, *eLaw Working Paper Series* 2018/012.

²⁶ B. Kleinhout en J.L. Naves, ‘Het voorstel voor een Europese AI-verordening en de betekenis daarvan voor Nederlandse overheden’, *NTB* 2022/38.

1.6 Gevolgen voor de praktijk

Uit het Black Box-arrest volgt dat gemeenten bij een (hoor)zitting niet langer kunnen volstaan met een taxatieverslag, bestaande uit een zogenoemde matrix. Het overleggen van grondstaffels is wenselijk, of zelfs verplicht. Wat verder nodig is om informatie ‘inzichtelijk en controleerbaar’ te maken, is de vraag. Gemeenten kunnen in elk geval niet zomaar een berg papier meenemen naar de rechter. Het bevorderen van de inzichtelijkheid en controleerbaarheid van gegevens zal om een werkinspanning vragen. Modelmatig bepaalde waarden zullen op een dusdanige wijze moeten worden onderbouwd dat zij voor belastingplichtigen toegankelijk en goed te begrijpen zijn. Dit vereist een transparante en duidelijke onderbouwing. Enerzijds zal het geen eenvoudige opgave zijn om dit te realiseren, anderzijds zullen gemeenten er juist profijt van kunnen hebben. Het helpt immers bij het bewaken van de kwaliteit en consistentie van een (op een in de naam van de gemeente genomen) besluit dat een resultaat is van een geautomatiseerd proces.

1.7 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk stond centraal het Black Box-arrest, waaruit in grote lijnen volgt dat gemeenten op inzichtelijke en controleerbare wijze uitleg moeten kunnen geven over de onderbouwing van een WOZ-waarde die is berekend aan de hand van geautomatiseerde modelberekeningen. Dit oordeel van de Hoge Raad is in lijn met de voorafgaande uitspraken van de lagere rechters, en tevens in lijn met een eerder arrest waarin de Hoge Raad heeft bepaald dat ook in elektronische vorm vastgelegde gegevens op de zaak betrekking hebbende stukken zijn (en wanneer bestuursorganen deze moeten overleggen). Voor wat betreft het verstrekken van informatie is artikel 40 Wet WOZ geen *lex specialis* ten opzichte van artikel 7:4 Awb en artikel 8:42 Awb (betreffende het indienen van stukken in bezwaar respectievelijk in beroep). Weliswaar hoeft een bestuursorgaan niet-raadpleegbare informatie niet te verstrekken, echter indien een belanghebbende de werking van een door de gemeente gehanteerd softwareprogramma wil controleren of betwisten, moet de gemeente zorg kunnen dragen voor het inzichtelijk en controleerbaar maken van de keuzes, aannames en gegevens die bij dat softwareprogramma zijn gehanteerd. Deze formulering van de Hoge Raad is ontleend aan een eerdere uitspraak van de Raad van State. Al met al zijn de gevolgen van het Black Box-arrest belangwekkend voor de WOZ-praktijk.

Hoofdstuk 2: Latere Black Box-jurisprudentie

In dit hoofdstuk komt aan bod de Black Box-jurisprudentie na het in het eerste hoofdstuk besproken arrest. In een overzicht dat chronologisch op tijd is ingedeeld, is per uitspraak een samenvatting en eventuele opmerkingen toegevoegd. Tevens krijgt elke uitspraak een kleurscore toebedeeld. Op deze wijze is in één oogopslag te zien hoe het proces uiteindelijk voor de gemeente is verlopen.

Toelichting scores:

- **Groen** = beroep ongegrond + geen proceskostenvergoeding;
- **Oranje** = beroep ongegrond + wel proceskostenvergoeding, of een 'waarschuwing'. Een voorbeeld van een 'waarschuwing' is wanneer de gemeente niet voldoende inzicht heeft kunnen geven in de onderbouwing van de WOZ-waarde, maar dat dit uiteindelijk geen negatief gevolg heeft voor de waarde van belanghebbende waardoor het beroep alsnog ongegrond wordt verklaard;
- **Rood** = beroep gegrond + proceskostenvergoeding.

Verderop in dit hoofdstuk staan de relevante bevindingen naar aanleiding van onderstaande jurisprudentie weergegeven.

2.1 Overzicht latere Black Box-jurisprudentie

Datum	Score	Samenvatting uitspraak	Opmerkingen
31/7/2019		De taxatiematrix van gemeente is slechts een blote weergave van gegevens die niet door middel van een geautomatiseerd proces tot stand zijn gekomen. Hierdoor geen sprake van 'black box'. Dit ligt anders voor de indexatie van de verkoopcijfers uit de taxatiematrix, maar eiser heeft het verzoek om de daaraan ten grondslag liggende gegevens in strijd met een goede procesorde te laat gedaan. ²⁷	Wel sprake van een 'black box', maar gemeente komt met de schrik vrij.
7/2/2020		KOUDV-kenmerken zijn op de zaak betrekking hebbende stukken. Door geen inzage te verschaffen in deze kenmerken wordt voorkomen dat eiser zijn waardeoordeel van de woning kan vergelijken met die van de gemeente. Ongelijkwaardige procespositie als gevolg. ²⁸	KOUDV staat voor kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen.
11/2/2020		Gemeente Castricum zegt geen toegang te hebben tot de gegevens op basis waarvan door een geautomatiseerd systeem de WOZ-waarde van een woning is bepaald. Hierdoor hoeft de gemeente deze gegevens niet te verstrekken. Niet wordt voldaan aan verplichting om alle op de	Het oordeel van het hof gaat in zekere zin in tegen het Black Box-arrest. Gemeenten dienen uit te kunnen leggen hoe een

²⁷ Rechtbank Midden-Nederland 31 juli 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:3556.

²⁸ Rechtbank Gelderland 7 februari 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:754.

		zaak betrekking hebbende stukken te overleggen, maar het besluit blijft in stand. ²⁹	bepaalde waarde tot stand is gekomen.
7/7/2020		Gemeente heeft niet op grond van artikel 7:4 lid 2 Awb de verplichting om de op de zaak betrekking hebbende stukken voorafgaand aan het horen aan belanghebbende toe te zenden. ³⁰	Op 30 november 2021 zou hetzelfde Hof op dit standpunt terugkomen. In de uitspraak van 7 juli 2020 leek van een verzoek om toezending overigens geen sprake.
7/10/2020		Rechtbank: grondstaffel en KOUDV- en liggingsfactoren behoren tot gegevens die op grond van artikel 40 lid 2 Wet WOZ op verzoek moeten worden verstrekt (gegevens dus niet beperkt tot taxatieverslag, zoals gemeente stelt). Tevens zijn de gegevens op de zaak betrekking hebbende stukken ex. artikel 7:4 lid 2 Awb. Door deze stukken niet al in bezwaarfase aan eiser ter inzage te geven of ter beschikking te stellen, heeft gemeente niet voldaan aan door Hoge Raad in het Black Box-arrest geformuleerde eis van inzichtelijkheid en controleerbaarheid. ³¹	Klassiek voorbeeld van uitspraak die in lijn ligt met het Black Box-arrest. Rechtbank verwijst in het oordeel ook naar de conclusie van de A-G bij het Black Box-arrest.
13/10/2020		Volgens eiser houdt gemeente geen rekening met correctie VVE. Gemeente overlegt een matrix en verkoopgegevens van vergelijkingsobjecten. Volgens de rechtbank volgt uit het mailverkeer dat gemeente eiser kans heeft gegeven om een afspraak te maken om de stukken te bekijken (stukken die ter inzage liggen). Hiermee is eiser voldoende in gelegenheid gesteld. ³²	Verder volgt uit de matrix dat voldoende rekening is gehouden met correctie VVE. In de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten zitten geen significante afwijkingen.
6/1/2021		Vergelijkbare uitspraak als eerder besproken uitspraak van 7 oktober 2020. Gemeente voldoet niet aan eisen van inzichtelijkheid en controleerbaarheid. Hierdoor dreigt ongelijkwaardige procespositie van partijen te ontstaan. ³³	Net als bij uitspraak 7 oktober 2020 is het beroep ongegrond, doordat de gemeente aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde niet te hoog is vastgesteld.
15/1/2021		Bijna identieke uitspraak als voorgaande uitspraak van 6 januari 2021. Met het niet overleggen van KOUDV- en liggingsgegevens oordeelt rechtbank dat BghU niet heeft voldaan aan Black Box-eisen 'inzichtelijkheid en controleerbaarheid'. ³⁴	

²⁹ Gerechtshof Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:685.

³⁰ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 7 juli 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:5157.

³¹ Rechtbank Midden-Nederland 7 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4262.

³² Rechtbank Noord-Holland 13 oktober 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:7996.

³³ Rechtbank Midden-Nederland 6 januari 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:412.

³⁴ Rechtbank Midden-Nederland 15 januari 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:495.

18/5/2021		Gemeente Westerveld stelt dat de indexering is bepaald aan de hand van andere verkoopcijfers. Rechtbank: toegepaste indexatie moet worden onderbouwd met verkoopcijfers van vergelijkbare objecten. Gemeente heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe tot de herkende getaxeerde waarden van de vergelijkingsobjecten is gekomen. ³⁵	
28/6/2021		Vergelijkbare uitspraak met voorgenoemde uitspraak van 13 oktober 2020. Nu doet eiser echter expliciet een beroep op het Black Box-arrest. ³⁶	
17/8/2021		Vergelijkbare uitspraak met voorgenoemde uitspraak van 13 oktober 2020. Nu doet eiser echter expliciet een beroep op het Black Box-arrest. ³⁷	
19/10/2021		Correcties die worden toegepast in woningtaxaties, waaronder indexeringspercentages, mogen (deels) berusten op inschatting die taxateur maakt op grond van zijn ervaring en kennis. Hierbij maakt taxateur gebruik van permanente marktanalyse. Indexering die BSOB hanteert, volgt uit alle geschikte verkoopgegevens waarmee Ortax een bepaalde 'trend' uitrekent. Volgens de rechtbank is dit een voldoende onderbouwing. BSOB is niet verplicht alle verkooptransacties te verstrekken. ³⁸	Afgevraagd kan worden of zorgplicht die volgt uit Black Box-arrest zich ook uitstrekt tot onderliggende gegevens en/of de wijze van totstandkoming indexcijfers. De rechtbank vindt in casu van niet. Daarmee staat deze uitspraak haaks op een later oordeel van 15 november 2021.
12/11/2021		Gemeente Stede Broec acht het niet passend om alle verkoopcijfers bij eiser 'over de schutting te gooien'. Eiser zou geen antwoord hebben gegeven op vraag hoe gemeente de indexcijfers wél inzichtelijk zou kunnen maken. Rechtbank: de indexeringspercentages mogen deels berusten op de inschatting van de taxateur (op basis van zijn ervaring en kennis) waarbij hij mede gebruikmaakt van een permanente marktanalyse. Toelaatbaar is dat bij de indexering van samengestelde gegevens wordt uitgegaan, tenzij eiser aannemelijk maakt dat het gebruikmaken van meer specifieke gegevens zou leiden tot een relevant andere uitkomst. ³⁹	Opmerkelijk: drie dagen later zou dezelfde rechtbank (Noord-Holland) juist het tegenovergestelde oordelen.

³⁵ Rechtbank Noord-Nederland 18 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:1912.

³⁶ Rechtbank Noord-Holland 28 juni 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:12118.

³⁷ Rechtbank Noord-Holland 17 augustus 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7271.

³⁸ Rechtbank Oost-Brabant 19 oktober 2021, ECLI_NL_RBOBR_2021_5511.

³⁹ Rechtbank Noord-Holland 12 november 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:10303, *Belastingblad* 2022/10.

15/11/2021		Een indexering onder verwijzing naar de permanente marktanalyse zou het karakter van een oncontroleerbare Black Box kunnen krijgen. Gemeente is niet verplicht zich bij de indexering van de vergelijkingsobjecten te baseren op de permanente marktanalyse. ⁴⁰	Hoe de indexering moet zijn onderbouwd, is niet geheel duidelijk afgaande op de jurisprudentie. Drie dagen eerder oordeelt dezelfde rechtbank bijna het tegenovergestelde.
24/11/2021		Eiser vindt dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met het verbod van willekeur. De woning van eiser zou niet op dezelfde modelmatige wijze getaxeed zijn als de vergelijkingsobjecten. Het hof overweegt dat de wijze waarop de WOZ-waarden van vergelijkingsobjecten zijn vastgesteld niet relevant is. Dit hoeft de gemeente dan ook niet inzichtelijk te maken. ⁴¹	In deze uitspraak doet eiser naast een beroep op het verbod op willekeur ook een beroep op het Black Box-arrest.
30/11/2021		Uit artikel 7:4 Awb volgt: wie gebruik maakt van hoorrecht, heeft recht op toezending (op verzoek) van op de zaak betrekking hebbende stukken. Hof: er is geen algemene toezendplicht. Gemeente hoeft namelijk niet stukken te versturen als niet is gehoord. Maar hof komt wel tot oordeel dat eiser die daarom verzoekt in bezwaar, in beginsel toch recht heeft op toezending stukken en eventuele vergoeding van de kosten (ook al maakt eiser geen gebruik van hoorrecht). De te verstrekken gegevens ex. artikel 40 lid 2 Wet WOZ beperken zich volgens het hof niet tot het taxatieverslag, maar omvatten alle gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde. ⁴²	Voor wat betreft de uitleg van artikel 7:4 Awb neemt het hof een ander standpunt in ten opzichte van een eerdere uitspraak op 7 juli 2020 (van hetzelfde hof). Het Hof Amsterdam zou op 22 februari 2022 een tegengesteld standpunt innemen m.b.t. zowel artikel 7:4 Awb als artikel 40 lid 2 Wet WOZ. De belastingrechters zitten dus niet op één lijn.
7/12/2021		Eiser: het is niet inzichtelijk hoe het indexeringspercentage tot stand is gekomen. Hierbij geeft eiser verder geen nadere onderbouwing. Rechtbank gaat daarom zelf op zoek naar een mogelijke verklaring. Geconstateerd wordt dat de gemeente een significant hogere prijsindex hanteert dan het gemiddelde CBS-indexcijfer. Gemeente kan dit niet voldoende verklaren. De door gemeente gehanteerde cijfers vallen echter in het voordeel van eiser uit, waardoor eiser geen belang heeft bij deze beroepsgrond. ⁴³	Uit deze uitspraak volgt dat de algemene geformuleerde regel in het Black Box-arrest belanghebbenden niet volledig ontslaat van hun bewijslast. Als eiser een uit een automatisch proces voortvloeiend cijfer betwist, moet hij wel aangeven waarom dit cijfer niet klopt.

⁴⁰ Rechtbank Noord-Holland 15 november 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:10288, *Belastingblad* 2022/3.

⁴¹ Gerechtshof Amsterdam 24 november 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:4119.

⁴² Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 november 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:11117.

⁴³ Rechtbank Gelderland 7 december 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:6515.

7/12/2021		Eiser stelt dat Munitax geen inzicht heeft gegeven in de totstandkoming van de gehanteerde prijsindexering. Munitax hanteert een prijsindexering van 8,29%, terwijl die van CBS 6,9% is. Volgens de rechtbank is dit een significante afwijking, waarvoor de heffingsambtenaar geen goede verklaring kan geven. ⁴⁴	In tegenstelling tot een vergelijkbare zaak op dezelfde dag vallen de cijfers nu niet gunstig uit voor eiser, waardoor het beroep juist gegrond is.
4/1/2022		Gemeente stelt dat de marktanalyse bestaat uit een Excel-bestand van ongeveer 20.000 objecten. Dit bestand ligt ten grondslag aan de gehanteerde indexcijfers, alleen zijn deze cijfers niet direct rekenkundig uit het bestand te herleiden. De rechtbank oordeelt dat het Excel-bestand bestaat uit gegevens die op de zaak betrekking hebbende stukken zijn. Door het niet sturen van deze stukken heeft gemeente gehandeld in strijd met artikel 8:42 Awb. ⁴⁵	Bij dit oordeel verwijst de rechtbank naar het Black Box-arrest. De hoeveelheid informatie die de gemeente moet aanleveren kan dus in het kader van 'inzichtelijk en controleerbaar' zeer uitgebreid zijn.
20/1/2022		Belanghebbende doet beroep op Black Box-arrest, omdat volgens hem de gemeente niet inzichtelijk en controleerbaar maakt hoe de woningwaarden van vergelijkingsobjecten tot stand zijn gekomen. Echter zijn niet de WOZ-waarden van vergelijkingsobjecten in geschil, maar de WOZ-waarde van woning van belanghebbende. Daarom slaagt het beroep op het Black Box-arrest hier niet. ⁴⁶	Deze uitspraak zou later worden bekrachtigd door de Hoge Raad. ⁴⁷
24/1/2022		Tussenuitspraak waarbij gemeente stelt dat de verstrekking van bepaalde verkoopgegevens kan leiden tot catastrofale gevolgen voor de uitvoering, en een risico op conflict met het Kadaster of andere organisaties oplevert. Rechtbank: gemeente weet dit niet goed te onderbouwen. Bovendien is de toonzetting van gemeente niet zoals van een professionele procespartij in een zakelijk geschil mag worden verwacht. ⁴⁸	Uit deze uitspraak volgt dat de gemeente geen geheimhouding toekomt m.b.t. verkoopcijfers die zijn gebruikt om indexcijfers te bepalen.
26/1/2022		Gemeente Eindhoven had grondstaffels in bezwaar moeten overleggen. Volgens de gemeente zou dit op praktische problemen stuiten. Dit argument wordt verworpen. De gemeente moet de administratie zo inrichten dat de noodzakelijke bouwstenen voor de waardebeoordeling hieruit op doelmatige wijze zijn af te leiden. ⁴⁹	Het hof wijkt met dit oordeel af van het eerdere oordeel van de rechtbank. Het zegt veel over het feit dat dit onderwerp nog niet is uitgekristalliseerd.

⁴⁴ Rechtbank Gelderland 7 december 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:6530.

⁴⁵ Rechtbank Midden-Nederland 4 januari 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:14.

⁴⁶ Gerechtshof Amsterdam 20 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:309.

⁴⁷ Hoge Raad 21 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1525. Zie ook Gerechtshof Amsterdam 20 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:310, bekrachtigd in Hoge Raad 21 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1526.

⁴⁸ Rechtbank Oost-Brabant 24 januari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:692, *Belastingblad* 2022/142.

⁴⁹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 26 januari 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:193, *Belastingblad* 2022/111.

27/1/2022		Gemeente hoeft iWOZ-gegevens niet te verstrekken (ondanks expliciet beroep van eiser op het Black Box-arrest). iWOZ-gegevens zijn in casu geen op de zaak betrekking hebbende stukken ex. artikel 7:4 en 8:42 Awb. Let wel: het gaat in deze zaak om primaire objectkenmerken. Uit latere rechtspraak volgt dat iWOZ-gegevens wél op de zaak betrekking hebbende stukken zijn indien secundaire objectkenmerken in het geschil zijn. ⁵⁰	iWOZ is een door de VNG samengestelde verzameling objectgegevens en foto's van te koop aangeboden woningen in Nederland.
1/2/2022		Gemeente verwerkt KOUDV-factoren in verslag, waarbij aan de factoren een score is toegekend. Dit, in plaats van een cijfermatige uitwerking van percentages. De rechtbank is voldoende overtuigd van de alternatieve werkwijze van gemeente. ⁵¹	Uit deze uitspraak volgt dat een gemeente ook zonder een cijfermatige uitwerking van de KOUDV-factoren een waarde voldoende kan onderbouwen.
16/2/2022		BSOB past nieuwe methode toe om waarde van een woning te onderbouwen, namelijk aan de hand van een verantwoordingsdocument. De onderbouwing wordt ondersteund met een lijst van tachtig verkoopcijfers en Standard on Ratio-Studies van IAAO. Eiser bestrijdt dit niet. De rechtbank is overtuigd. Een dergelijke manier om de WOZ-waarde te onderbouwen is dus toegestaan binnen de kaders van de wet. ⁵² Bijzonder: beroepsgronden eiser slagen (dus) niet, maar omdat de gemeente in beroep op een lagere waarde uitkomt ten opzichte van in bezwaar, is het beroep gegrond. Desondanks heeft deze uitspraak in dit overzicht de kleur groen gekregen, omdat de gemeente de rechter overtuigt voor wat betreft het inzichtelijk en controleerbaar maken van de gegevens.	Uit deze uitspraak zou kunnen worden afgeleid dat gemeenten met een verantwoordingsdocument kunnen volstaan. Niet de cijfers, maar het proces van totstandkoming van de cijfers zijn doorslaggevend. Vraag is of dit altijd kan. In casu heeft eiser de manier van onderbouwing namelijk verder niet bestreden.
22/2/2022		Volgens Hof Amsterdam bevat artikel 7:4 Awb geen verplichting tot toezending, maar alleen een verplichting tot terinzagelegging. Alleen belanghebbenden die gebruikmaken van hun hoorrecht, hebben een inzagerecht en kunnen tegen vergoeding een afschrift van op de zaak betrekking hebbende stukken krijgen. Onder de te verstrekken gegevens ex. artikel 40 lid 2 Wet WOZ moet volgens het hof worden verstaan het modeltaxatieverslag dat is opgesteld conform het	Deze uitspraak staat haaks op de in dit overzicht opgenomen uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden op 30 november 2021. Hof Den Haag lijkt echter op één lijn met Hof Amsterdam te zitten. ⁵⁴

⁵⁰ Gerechtshof Amsterdam 27 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:556. Bekrachtigd door Hoge Raad, zie Hoge Raad 21 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1529. Zie ook Gerechtshof Amsterdam 27 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:553, bekrachtigd in Hoge Raad 21 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1531.

⁵¹ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 1 februari 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:478.

⁵² Rechtbank Oost-Brabant 16 februari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:482.

⁵⁴ Zie Gerechtshof Den Haag 9 december 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:2480 en Gerechtshof Den Haag 4 mei 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:882.

		Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ. ⁵³	
23/2/2022		Gemeente maakt de waarde van een perceel niet aannemelijk. In plaats van grondstaffelberekeningen verklaart de heffingsambtenaar in hoger beroep dat op basis van zijn eigen deskundigheid de waarde is bepaald. Dit overtuigt het hof niet. ⁵⁵	Voorbeeld van een rechter die vasthoudt aan een waardeonderbouwing aan de hand van grondstaffels.
28/2/2022		Gemeente Meierijstad geeft schriftelijk en ter zitting toe dat voor de indexering gebruik is gemaakt van verkoopcijfers van vrijstaande woningen binnen een bepaald gebied van de gemeente. Rechtbank: gemeente heeft voldoende inzicht geboden in de gehanteerde indexering. ⁵⁶	Uit deze uitspraak blijkt verder niet of de heffingsambtenaar de gebruikte verkoopcijfers heeft overgelegd.
2/3/2022		De heffingsambtenaar van Regionale Belasting Groep stelt dat indexeringspercentage tot stand is gekomen door middel van permanente marktanalyse door alle vergelijkbare woningen in de wijk mee te wegen. Rechtbank: de door de heffingsambtenaar overgelegde bolletjesgrafiek is onvoldoende, omdat die niet inzichtelijk maakt welke panden zijn gebruikt en welke verkoopprijzen daarbij horen. Het indexeringspercentage is pas inzichtelijk als tenminste worden overgelegd: de gehanteerde selectiecriteria (denk aan geografische gebied, type woning, normale commerciële transacties) en van elk van de voor de berekening van het indexeringspercentage gebruikte objecten de volgende gegevens: plaats, straatnaam, huisnummer, soort transactie, type woning, transactiedatum, transactieprijs en WOZ waarde. Desondanks ziet de rechtbank geen reden om te oordelen dat de indexering niet correct is omdat huizenprijzen nog steeds stijgen, en er geen onregelmatigheden in het toegepaste indexeringspercentage zijn te ontdekken. ⁵⁷	Uitspraak waaruit volgt dat gemeenten concrete informatie moeten geven om indexeringspercentages inzichtelijk te maken. Rechtbank schrijft voor hoe de gemeente dat kan bewerkstelligen.

⁵³ Gerechtshof Amsterdam 22 februari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:499, *Belastingblad* 2022/124. In latere procedures wijkt Hof Amsterdam niet af van deze lijn, zie Gerechtshof Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:720, Gerechtshof Amsterdam 8 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:763 en Gerechtshof Amsterdam 14 juli 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2287, *Belastingblad* 2022/335.

⁵⁵ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 23 februari 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:562.

⁵⁶ Rechtbank Oost-Brabant 28 februari 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:674, *Belastingblad* 2022/160.

⁵⁷ Rechtbank Rotterdam 2 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1471, *Belastingblad* 2022/139.

7/3/2022		Gemeente maakt met een lijst van alle verkopen van tussenwoningen in de omgeving de indexatie van de verkoopcijfers voldoende inzichtelijk. Daaraan doet niet af dat de berekening om tot het indexatiepercentage te komen niet (eenvoudig) is te controleren. ⁵⁸	Opmerkelijk: geen sprake van een 'Black Box', ondanks het feit dat berekening gemeente niet voldoende controleerbaar is (en daarmee niet voldoet aan regel uit het Black Box-arrest).
11/3/2022		Gemeente maakt gebruik van een gematigd indexeringspercentage waarbij rekening is gehouden met het type woning en de locatie. Rechtbank: eiser stelt daar niets tegenover op basis waarvan geconcludeerd zou kunnen worden dat een ander percentage aan de orde zou kunnen zijn. ⁵⁹	Voorbeeld van een uitspraak waaruit volgt dat belanghebbenden wel hun Black Box-klachten moeten kunnen motiveren.
22/3/2022		Gemeente had iWOZ-gegevens moeten overleggen, omdat dit op de zaak betrekking hebbende stukken zijn. Niet relevant is dat eiser via een ander systeem kon beschikken over deze gegevens. Aannemelijk is dat de gemeente niet heeft gewerkt met grondstaffels. ⁶⁰	
25/3/2022		Gemeente kan kwaliteit en onderhoudstoestand onderbouwen middels drie betrouwbare bronnen: 1) in pandige opname op moment van verkoop, 2) inlichtingformulieren waarin belastingplichtigen vragen moeten beantwoorden over kwaliteit en onderhoudstoestand en 3) iWOZ-gegevens. Daarnaast informatie gemeente voldoende inzichtelijk en controleerbaar, omdat gemeente elke vijf jaar woningaspecten actualiseert. Beroep belanghebbende op Black Box-arrest slaagt niet. ⁶¹	Doordat gemeente pas in beroep (en niet al in bezwaar) voldoende inzicht heeft verschaft in de kwaliteit en onderhoudstoestand, volgt veroordeling in de proceskosten.
29/3/2022		Gemeente maakt WOZ-waarde aan hand van bolletjesgrafiek aannemelijk. ⁶²	Deze uitspraak staat haaks op uitspraak van rechtbank Rotterdam 2 maart 2022. Voorbeeld dat Black Box-jurisprudentie tegenstrijdig kan zijn.
19/4/2022		Heffingsambtenaar overlegt pas in hoger beroep grondstaffels, Hof keurt het goed. Gemeente komt met de schrik vrij. ⁶³	
29/4/2022		Gemeente verschaft te laat duidelijkheid over indexcijfers. Proceskostenvergoeding overigens	Typisch voorbeeld waarbij NCNP-gemachtigde puur

⁵⁸ Rechtbank Rotterdam 7 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:2104, *Belastingblad* 2022/159.

⁵⁹ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 11 maart 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:1243, *Belastingblad* 2022/161.

⁶⁰ Gerechtshof Den Haag 22 maart 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:490, *Belastingblad* 2022/188.

⁶¹ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 25 maart 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:1519.

⁶² Rechtbank Den Haag 29 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:3120, *V-N* 2022/27.22.

⁶³ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:3071, *Belastingblad* 2022/219.

		wel gematigd doordat belanghebbende enkel op formele gronden gelijk krijgt. ⁶⁴	o.g.v. formele gronden gelijk krijgt. Rechter speelt hier op in door de vergoeding te matigen.
12/5/2022		In deze uitspraak overweegt de rechter dat taxeren een inschatting is, en geen exacte wetenschap. De eindwaarde is het belangrijkste. Deze uitspraak impliceert aldus dat de gemeente vrijheid kan hebben voor wat betreft de wijze waarop de WOZ-waarde wordt onderbouwd. ⁶⁵	Uit r.o. 11: “Het gaat te ver om in alle woningtaxaties te veronderstellen dat een taxateur exact kan aangeven waarop die liggingsfactoren en de gehanteerde percentages zijn gebaseerd.”
31/5/2022		Toezendplicht of enkel inzage recht o.g.v. artikel 40 lid 2 Wet WOZ? Volgens Hof-Arnhem-Leeuwarden geldt een toezendplicht. De gemeente stelt dat op moment bezwaarfase het systeem (het model) nog niet zo was ingericht dat de gegevens ‘met een druk op de knop’ konden worden toegezonden. Hof oordeelt dat desondanks een toezendplicht geldt. Het wel of niet in bezit zijn van de middelen om gegevens toe te zenden is een organisatiekeuze. ⁶⁶	Deze uitspraak is in lijn met wat hetzelfde hof oordeelde op 30 november 2021.
23/6/2022		Gemeente maakt waarde woning aannemelijk aan de hand van taxatieverslag en bijbehorende matrix met daarin drie vergelijkingsobjecten. Beroep belanghebbende op Black Box-arrest slaagt niet. ⁶⁷	Gemeente veroordeeld in proceskosten vanwege overschrijding redelijk termijn.
5/7/2022		Belanghebbende doet beroep op Black Box-arrest (r.o. 4.8), beroep slaagt niet. Gemeente laat matrix zien, heeft geen toegang tot meer informatie. Volgens de rechter hoef je dan ook niet van gemeenten te verwachten dat ze informatie verstrekken die ze niet hebben. ⁶⁸	Voorbeeld waarin duidelijk naar voren komt dat de gemeente geen informatie hoeft te verschaffen die zij niet heeft.
4/8/2022		Belanghebbende doet beroep op Black Box-arrest, nu zij heeft verzocht om grondstaffels en de gemeente deze niet heeft overgelegd. De gemeente maakt echter geen gebruik van grondstaffels en onderbouwt de WOZ-waarde via een andere methode. Gemeente doet dit succesvol, beroepsgrond belanghebbende slaagt niet. ⁶⁹	Gemeente veroordeeld in de proceskosten op formele gronden, namelijk ten onrechte niet horen en overschrijding redelijke termijn.
4/8/2022		Belanghebbende doet beroep op Black Box-arrest. Vraagt in bezwaar om matrix en grondstaffel. Gemeente overlegt deze niet in de bezwaarfase. Rechtbank stelt belanghebbende in het gelijk met verwijzing naar Black Box-arrest. ⁷⁰	Informatie gemeente is niet inzichtelijk en controleerbaar, en daardoor ontstaat ongelijkwaardige procespositie van

⁶⁴ Rechtbank Rotterdam 29 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3435, *V-N* 2022/31.15.

⁶⁵ Rechtbank Oost-Brabant 12 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:1915, *Belastingblad* 2022/292.

⁶⁶ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 31 mei 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:4333, *Belastingblad* 2022/293.

⁶⁷ Rechtbank Zeeland-West-Brabant 23 juni 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:3086.

⁶⁸ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 5 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:5850.

⁶⁹ Rechtbank Rotterdam 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6548.

⁷⁰ Rechtbank Rotterdam 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6550.

			partijen, aldus de rechtbank.
17/8/2022		Belanghebbende doet beroep op Black Box-arrest, omdat gemeente geen KOUDV-factoren en m3-prijzen in bezwaarfase heeft overgelegd. Gemeente beargumenteert dat (1) in de bezwaarfase reeds een taxatieverslag, een taxatiekaart en een grondstaffel is overgelegd, (2) belanghebbende toen niet om de KOUDV-factoren en m3-prijzen heeft verzocht, (3) er geen verplichting is om de KOUDV-factoren en m3-prijzen in het taxatieverslag of de taxatiekaart te gebruiken of op te nemen en (4) tijdens de hoorzitting niet is gevraagd om (nog) meer informatie. Volgens Hof heeft gemeente aan bewijslast voldaan. Beroep op Black Box-arrest slaagt niet. ⁷¹	

⁷¹ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 17 augustus 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:2844.

2.2 Bevindingen latere Black Box-jurisprudentie

2.2.1 Reikwijdte uitpakken Black Box

Een belangrijke vraag na het Black Box-arrest is: in hoeverre moeten gemeenten nu informatie verstrekken zodat het inzichtelijk en controleerbaar genoeg is? Uit latere Black Box-jurisprudentie, die hiervoor is beschreven, blijkt dat dit op meerdere fronten niet geheel duidelijk is. In het ene geval oordeelt de rechter bijvoorbeeld dat een indexering onder verwijzing naar een permanente marktanalyse een karakter zou kunnen krijgen van een oncontroleerbare Black Box. In het andere geval oordeelt de rechter juist dat de gemeente een beroep mag doen op de kennis en kunde van de taxateur, waarbij een verwijzing naar een permanente marktanalyse wél is toegestaan.

2.2.2 Te verstrekken gegevens

Ook zitten verschillende rechterlijke instanties niet op één lijn als het gaat om de uitleg van artikel 40 lid 2 Wet WOZ. In de ene uitspraak moet onder de te verstrekken gegevens enkel worden verstaan het taxatieverslag dat is opgesteld conform het modeltaxatieverslag zoals bedoeld in artikel 6 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ. In de andere uitspraak moeten de te verstrekken gegevens breder worden uitgelegd. Het zou hier niet alleen het taxatieverslag betreffen, maar alle gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde.

De hoeveelheid informatie die een gemeente naar aanleiding van het Black Box-arrest moet verstrekken, kan zeer ruim in omvang zijn. Zo kan een gemeente (blijkbaar) veroordeeld worden in de proceskosten indien de heffingsambtenaar geen Excel-bestand overlegt met ongeveer 20.000 objecten die ten grondslag liggen aan de gehanteerde indexcijfers (maar niet direct rekenkundig zijn te herleiden). Ook dit soort bestanden, waarvan men zich kan afvragen wie dat überhaupt gaat raadplegen, kan de gemeente dus maar beter overleggen indien daarom wordt verzocht.

2.2.3 Grondstaffels

Sommige rechters hechten er veel waarde aan dat gemeenten grondstaffels moeten overleggen. Dit kan men beschouwen als een uitwerking van het Black Box-arrest. Uit andere rechtspraak volgt echter dat gemeenten vrij zijn in het gebruik van andere methoden om de waarde van woningen te onderbouwen. Een verplichting om grondstaffels te overleggen lijkt dus niet per definitie aanwezig te zijn. Wel is het zaak voor gemeenten om met een goed alternatief te komen dat inzichtelijk en controleerbaar genoeg is. Creatieve middelen zoals bolletjesgrafieken blijken immers niet altijd goed te overtuigen.

2.2.4 iWOZ-gegevens

Uit de rechtspraak volgt dat iWOZ-gegevens⁷² soms wel, en soms niet op de zaak betrekking hebbende stukken kunnen zijn ex. artikel 7:4 en artikel 8:42 Awb. Belangrijkste onderscheid is dat iWOZ-gegevens geen op de zaak betrekking hebbende stukken zijn indien het primaire objectkenmerken betreffen, en wél indien het secundaire objectkenmerken zijn. Een discussie over de vraag of iWOZ-gegevens al dan geen op de zaak betrekking hebbende stukken zijn, kan worden voorkomen door als gemeente de gegevens standaard te verstrekken.⁷³

2.2.5 Onderbouwing indexeringspercentages

Uit jurisprudentie blijkt ook dat er geschillen zijn over de onderbouwing van door de gemeente bij de waardering gebruikte indexeringspercentages. Op dit moment is in de jurisprudentie geen eenduidige lijn te ontdekken in hoe uitgebreid de onderbouwing van indexering moet zijn. Ook hier lijkt het, in lijn met het Black Box-arrest, voor gemeenten een goede zaak om zoveel mogelijk (relevante) informatie te verstrekken indien belanghebbende daarom verzoekt. Het gaat dus niet alleen om het laten zien van de indexeringspercentages *an sich*, maar ook om de manier waarop deze tot stand zijn gekomen.

2.2.6 Toezendplicht

Verder is er in de jurisprudentie geen eenduidigheid als het gaat om de uitleg van artikel 7:4 Awb. Volgens het ene hof bevat dit artikel een verplichting tot toezending, terwijl dat volgens het andere hof enkel een verplichting tot terinzagelegging betreft. Het eerste scenario zou betekenen dat voorafgaand aan het horen een verplichting zou bestaan om de op de zaak betrekking hebbende stukken toe te zenden naar belanghebbende. Het tweede scenario houdt in dat alleen belanghebbenden die gebruikmaken van het hoorrecht, een inzagerecht hebben en tegen vergoeding een afschrift van de op de zaak betrekking hebbende stukken kunnen krijgen.

Het feit dat de rechterlijke uitspraken op bovengenoemde punten van elkaar afwijken, speelt no-cure-no-pay-bureaus in de kaart. Voor het vakgebied en vanwege de oplopende maatschappelijke kosten is het te hopen dat de Hoge Raad op korte termijn knopen kan doorhakken. Inmiddels heeft A-G IJzerman geconcludeerd dat bestuursorganen geen toezendverplichting van stukken hebben in de bezwaarfase.⁷⁴ Een dergelijke toezendplicht volgt immers niet uit de parlementaire toelichting en ook niet uit de wet. Het wettelijke systeem veronderstelt dat belanghebbenden eerst inzage krijgen, en daarna bepalen van welke stukken zij afschriften wensen te verkrijgen. De toenemende digitalisering brengt hier geen verandering in, aldus de A-G. In casu heeft

⁷² iWOZ is een door de VNG samengestelde verzameling objectgegevens en foto's van te koop aangeboden woningen in Nederland.

⁷³ Voor een uitgebreid overzicht van iWOZ-jurisprudentie wordt verwezen naar de annotatie van de redactie van Belastingblad (*Belastingblad* 2022/188) bij Gerechtshof Den Haag 22 maart 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:490.

⁷⁴ Conclusie A-G IJzerman 29 september 2022, ECLI:NL:PHR:2022:873.

belanghebbende niet verzocht om gehoord te worden, en het verzoek om toezending van de stukken kan niet worden aangemerkt als hoorzitting. Om deze redenen is de gemeente niet verplicht om stukken ter inzage te leggen en vervolgens toe te zenden.

2.2.7 Bewijslast

De algemeen geformuleerde regel uit het Black Box-arrest ontslaat belanghebbenden niet geheel van hun bewijslast, zo volgt uit latere jurisprudentie. Een enkele stelling in de trant van ‘de gemeente kan het niet aannemelijk maken’ volstaat niet. Een nadere motivering is vereist. Dit geeft gemeenten wellicht wat lucht in het proces.

3.2 Conclusie

Al met al is het na het Black Box-arrest (nog) niet geheel duidelijk welke informatie gemeenten moeten verstrekken, in welke hoeveelheden, in welke fasen en of dit wel of niet enkel op verzoek moet gebeuren. Dit bevestigt onder meer voorgenoemde grafiek. De stippen in de grafiek, die hoog en laag staan, hebben enerzijds te maken met hoe succesvol gemeenten procederen, maar anderzijds – voor een belangrijk deel – met de verschillende visies van de rechters. Dit laat zien dat het onderwerp voorlopig nog niet is uitgekristalliseerd. Vooralsnog zal moeten worden uitgegaan van het arrest van de Hoge Raad. Juist gelet op de verschillen in uitleg die aan dit arrest door feitenrechters wordt gegeven, doen gemeenten er wijs aan om zo veel als mogelijk informatie te verstrekken. Het is daarom van belang dat gemeenten hun modelmatig bepaalde WOZ-waarden inzichtelijk en controleerbaar kunnen onderbouwen. Dit hoeft, ook gelet op de jurisprudentie, niet per se een probleem te zijn. Met de gegevens die gemeenten aanleveren kan de WOZ-waarde vaak aannemelijk worden gemaakt. Het gaat er echter om dat dit gebeurt aan de hand van alle relevante feitelijke gegevens. Deze moeten gemeenten inzichtelijk en controleerbaar maken. Mogelijk kunnen gemeenten meer vragen krijgen naarmate zij meer informatie vrij geven. Van belang is daarom om een heldere onderbouwing paraat te hebben, zodat 1) sommige vragen überhaupt niet meer gesteld hoeven te worden en 2) dat gemeenten geen ‘angst’ hoeven te ervaren voor mogelijke betwistingen van belanghebbende. Een inzichtelijke en controleerbare vertaalslag van modeltermen naar begrijpelijke(re) termen en ontsluiting van keuzes en aannames binnen het model is hierbij noodzakelijk. In het volgende deel zal dit op praktische wijze verder worden uitgewerkt.

DEEL 2: TOEPASSING IN DE PRAKTIJK

In dit deel staat centraal hoe de modelmatig bepaalde woningwaarden in de praktijk op een begrijpelijke(re) wijze kunnen worden gecommuniceerd richting de belastingplichtige en de rechter. Hierbij zal allereerst in hoofdstuk 4 een terugkoppeling worden gemaakt naar de in het deel 1 besproken Black Box-jurisprudentie. De eventueel te verstrekken gegevens worden nader geanalyseerd, en tevens zal worden ingegaan op de paradox die de Black Box-jurisprudentie (mogelijk) met zich meebrengt. Vervolgens vindt in het vijfde hoofdstuk bespreking plaats van de bron van de (berekningen van de) woningwaarden, namelijk het modelmatig waarderen. Daarbij zal meer specifiek het computermodel van GBD als voorbeeld worden gebruikt. In aansluiting hierop zullen diverse communicatievormen worden beschreven aan de hand waarvan de modelmatig bepaalde WOZ-waarden op verbeterde wijze kunnen worden uitgelegd (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 4: De (mogelijk) te verstrekken gegevens

Om te beoordelen hoe de onderbouwing van modelmatig bepaalde WOZ-waarden kan worden vertaald naar (juridisch) begrijpelijke termen, is het goed om kennis te nemen van welke gegevens gemeenten wel en niet kunnen of moeten verstrekken om de WOZ-waarden te onderbouwen.⁷⁵ Hieronder volgt een overzicht van desbetreffende gegevens. Na het overzicht vindt een terugkoppeling plaats naar de in het deel 1 besproken Black Box-jurisprudentie. Aan de hand van deze terugkoppeling zal worden geanalyseerd in hoeverre gemeenten welke gegevens kunnen of moeten verstrekken.⁷⁶

4.1 Overzicht (mogelijk) te verstrekken gegevens

Zoals in deel 1 reeds aan bod is gekomen, bevat de Wet WOZ een aparte regeling voor het verstrekken van gegevens.⁷⁷ Hieruit volgt dat de gemeente slechts op verzoek van belastingplichtige gegevens hoeft te verstrekken die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde. Als eerste van deze (mogelijk) te verstrekken gegevens zal hierna het taxatieverslag worden besproken.

4.1.1 Taxatieverslag

Het taxatieverslag is een document dat inzicht geeft op de wijze waarop gemeenten de WOZ-waarde taxeren. Voor de burger is het taxatieverslag in te zien binnen een beveiligde (digitale) omgeving.⁷⁸ Het taxatieverslag bevat kenmerken die van belang kunnen zijn voor de waardebepaling. Dit zijn in elk geval het type object, het bouwjaar,

⁷⁵ Het gaat hier met name om de onderbouwing van WOZ-waarden van woningen (en niet van niet-woningen), aangezien volgens de wet deze standaard op modelmatige wijze worden bepaald. Zie artikel 17 lid 2 Wet WOZ jo. artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

⁷⁶ Op de zaak betrekking hebbende stukken ex. artikel 7:4 en 8:42 Awb.

⁷⁷ Artikel 40 Wet WOZ, in afwijking van de Algemene wet bestuursrecht.

⁷⁸ In de meeste gemeenten is dit via 'MijnOverheid'.

de grootte van de woning, de grootte van het perceel en eventuele bijgebouwen. Daarnaast kan melding worden gemaakt van bijzondere kenmerken (die van belang zijn voor de waardebepaling), zoals de staat van onderhoud. Ook geeft het taxatieverslag inzicht in de aansluiting op de markt. Dit geschiedt middels vermelding van de waarden en verkoopprijzen van drie andere woningen (de zogenoemde ‘referentieobjecten’ of ‘vergelijkingsobjecten’).⁷⁹

De vormgeving van het taxatieverslag is wettelijk vastgelegd (zie ook Bijlage A).⁸⁰ Afwijking van het wettelijk vastgelegde modeltaxatieverslag is in de regel niet toegestaan. Zo hebben gemeenten zich bijvoorbeeld te houden aan de vermelding van drie referentieobjecten, de toestandsdatum en de waardepeildatum. Wel staat het gemeenten vrij om bijlagen bij het taxatieverslag op te nemen (zie Bijlage B).⁸¹ Overigens zal het huidige (model)taxatieverslag binnenkort waarschijnlijk worden vernieuwd. Aanpassingen zijn onder andere de vermelding van vijf in plaats van drie vergelijkingsobjecten, een kaart met aanduiding van de objecten, en meer statistieken in het algemeen – zoals ruimte voor vermelding van de KOUDV-kenmerken (zie Bijlage C). Aanleiding van vernieuwing van het taxatieverslag is onder meer dat het huidige (model)taxatieverslag is verouderd (het bestaat al zo’n twintig jaar), maar ook – in het kader van dit onderzoek nog belangrijker – dat belanghebbenden de onderbouwing van WOZ-waarden als Black Box kunnen ervaren en dat die onderbouwing daarom transparanter moet zijn. De bedoeling is dat het vernieuwde taxatieverslag in 2024 in alle gemeenten wordt doorgevoerd. In 2023 zal hiervoor de wet- en regelgeving worden aangepast.

Gemeenten zijn wettelijk gezien niet verplicht om een taxatieverslag te overleggen voor het onderbouwen van de WOZ-waarde. De wet schrijft dit immers niet voor. Verder volgt uit jurisprudentie, zoals uit het vorige deel van dit onderzoek is gebleken, dat onderbouwing van de WOZ-waarde ook kan volstaan met bijvoorbeeld enkel een verantwoordingsdocument. Opmerking verdient hier wel dat het gaat om een uitspraak bij de rechtbank waarin dit heeft plaatsgevonden. Volgens de gerechtshoven Amsterdam en Den Haag valt onder de te verstrekken stukken (enkel) het taxatieverslag. Hof Arnhem-Leeuwarden gaat hierin verder, en stelt dat naast het taxatieverslag ‘alle op de zaak betrekking hebbende stukken’ moeten worden toegezonden. Toelichting aan de hand van een taxatieverslag blijft dus vooralsnog de norm in de praktijk.

⁷⁹ In de regel moeten verkoopprijzen in het taxatieverslag staan vermeld. Zijn deze niet voorhanden, zoals bij huurwoningen in een buurt waar alle woningen door een woningbouwvereniging worden geëxploiteerd, dan zou kunnen worden vergeleken met andere typen woningen in dezelfde wijk. Zie Vraagbaak Waardebepaling Wet WOZ (2022) 9.2.1, te downloaden van www.waarderingskamer.nl.

⁸⁰ Voor woningen: artikel 6 lid 1 jo. bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Ook te downloaden via <https://www.waarderingskamer.nl/woz-voor-woningen/taxatieverslag-woningen> (geraadpleegd op 8 februari 2023).

⁸¹ In het taxatieverslag van GBD is de OZB-aanslag als bijlage opgenomen.

4.1.2 Verantwoordingsdocument

Een ander mogelijk te verstrekken stuk is het zogenoemde verantwoordingsdocument. Dit document, dat onder meer in de Verenigde Staten al langer in gebruik is⁸², legt met name uit hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen. Als doelgroep (lees: degenen voor wie het verantwoordingsdocument is geschreven) wordt met name aangeduid de rechter, en meer dan gemiddeld geïnteresseerde belastingplichtigen. Gemeenten zijn niet verplicht een verantwoordingsdocument te hebben. Verder is er in principe geen vaste indeling voor het verantwoordingsdocument, dit staat immers niet vastgelegd in wet- en regelgeving. Hierin hebben gemeenten dus een zekere mate van vrijheid. De Waarderingskamer schrijft de volgende (aanbevolen, maar niet verplichte) indeling voor.⁸³

Vakbekwaamheid

- Welke medewerkers werken aan de WOZ? (anoniem)

Gegevensbeheer

- Welke gegevens gebruiken we voor de WOZ-uitvoering?
- Hoe bewaken we de kwaliteit van deze gegevens?

Systemen

- Welk taxatiemodel wordt gebruikt, en hoe werkt dit model?
- Hoe is het model gekalibreerd?
- Hoe is het model ingericht (grondstaffel, gebruikte verkoopcijfers)?

Taxaties woningen

- Welke kwaliteitscontroles zijn uitgevoerd?
- Wat zijn de resultaten van deze kwaliteitscontroles?

Gemeenten zijn niet verplicht om een verantwoordingsdocument te overleggen voor het onderbouwen van de WOZ-waarde. De wet schrijft dit immers niet voor. Verder volgt uit jurisprudentie, zoals uit het vorige deel van dit onderzoek is gebleken, dat voor de onderbouwing van de WOZ-waarde ook kan worden volstaan met enkel een verantwoordingsdocument. Toelichting aan de hand van een taxatieverslag is zoals eerder vermeld wel gebruikelijk in de praktijk.

⁸² De Waarderingskamer heeft het idee voor een verantwoordingsdocument opgedaan bij International Association of Assessing Officers (IAAO).

⁸³ In zekere zin ontleend aan de indeling van de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer. Zie <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/waarderingsinstructie> (geraadpleegd op 8 februari 2023)

4.1.3 Grondstaffels

Grondstaffels zijn kavelmodellen aan de hand waarvan gemeenten de waarde van de grond kunnen taxeren. Traditionele waarderingsmodellen gaan uit van grondstaffels, en tevens van bijgebouwenmodellen. De taxateur bepaalt per waardegebied een prijs per vierkante meter voor de grond. Om rekening te houden met het afnemend grensnut wordt er een grondstaffel gemaakt op basis van een klasseindeling die de taxateur inschat. Voor alle bijgebouwen schat de taxateur een prijs per stuk of per vierkante meter. Dit is het bijgebouwenmodel. De koopsom minus de grondwaarde (berekend aan de hand van de grondstaffel) en minus de waarde van de bijgebouwen is de opstalwaarde.

Gemeenten zijn volgens de wet niet verplicht om grondstaffels te overleggen. Zoals uit deel 1 van dit onderzoek blijkt, wordt in jurisprudentie wisselend gedacht over het al dan niet overleggen van grondstaffels. Sommige rechters hechten er veel waarde aan dat gemeenten grondstaffels moeten overleggen. Uit andere rechtspraak volgt echter dat gemeenten vrij zijn in het gebruik van andere methoden om de waarde van woningen te onderbouwen. Een verplichting om grondstaffels te overleggen lijkt dus niet per definitie aanwezig te zijn.

4.1.4 Indexeringspercentages

Voor de onderbouwing van de WOZ-waarde van een woning kunnen gemeenten ook gebruikmaken van indexeringspercentages. Deze percentages, die zijn te raadplegen via het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster, geven voor een periode van meerdere jaren de ontwikkeling weer van de marktwaarde van bestaande koopwoningen.

Gemeenten zijn op basis van wet- en regelgeving niet verplicht indexeringspercentages (of: indexcijfers) te overleggen ter onderbouwing van de WOZ-waarde. In lijn met het Black Box-arrest zou gesteld kunnen worden dat gemeenten er goed aan doen om de indexcijfers te overleggen, mits belanghebbende daarom verzoekt. Uit de huidige rechtspraak is geen eenduidige lijn te herleiden in hoe uitgebreid de onderbouwing van de indexering moet zijn, in het geval de gemeente ervoor kiest deze gegevens te overleggen.⁸⁴

⁸⁴ Zie deel 1 van dit onderzoek.

4.1.5 Overige gegevens

Net als de hiervoor besproken (mogelijk) te verstrekken stukken, met uitzondering van het taxatieverslag, geldt voor overige (mogelijk) te verstrekken gegevens dat hier geen wettelijke vereisten aan worden gesteld. Wel volgt uit de in deel 1 van dit onderzoek behandelde jurisprudentie dat gemeenten verplicht zijn zogenoemde iWOZ-gegevens te overleggen, indien secundaire objectkenmerken in het geschil zijn.

4.2 Black Box-paradox

Zoals in deel 1 van dit onderzoek is geconcludeerd, is het na het Black Box-arrest (nog) niet geheel duidelijk welke informatie gemeenten moeten verstrekken, in welke hoeveelheid en in welke fasen. Belangrijk vereiste is in elk geval dat de te verstrekken informatie (afkomstig uit een geautomatiseerd model) inzichtelijk en controleerbaar moet zijn voor de belanghebbende die om desbetreffende informatie verzoekt. Zoals hiervoor besproken, stelt de wet geen eisen aan welke stukken gemeenten specifiek moeten overleggen om de informatie ‘inzichtelijk en controleerbaar’ te kunnen laten zijn. Uit het Black Box-arrest in combinatie met latere Black Box-jurisprudentie zou men kunnen herleiden dat gemeenten er verstandig aan doen alle (mogelijk) relevante informatie te verstrekken. Nadeel hiervan is dat het verstrekken van al die informatie kan leiden tot een onoverzichtelijk geheel waardoor het voor belanghebbenden – en ook voor de rechter – mogelijk alsnog niet duidelijk (of zelfs nog onduidelijker) is hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen. Met verzoeken om stukken, waartoe bijvoorbeeld de onderbouwing van indexeringspercentages behoort, kan de indruk van een rekenkundige exercitie worden gewekt. Hoewel gemeenten volgens de Hoge Raad transparant moeten zijn in hun werkwijze, kan uitwerking van de Black Box-jurisprudentie juist zorgen voor een niet-transparante verstrekking van informatie waardoor belanghebbenden en rechters door de bomen het bos niet meer kunnen zien. Sterker nog, door het overhevelen van alle informatie zou juist een Black Box kunnen worden gecreëerd (of in stand worden gehouden, het is maar hoe je het bekijkt).

De kunst lijkt te zitten in het verschaffen van alle relevante informatie, op zo’n manier dat het duidelijk, overzichtelijk, inzichtelijk en controleerbaar blijft. Dus niet aan de hand van een ondoorgrondelijke ‘berg papier’, maar via een communicatievorm die zowel transparant als volledig is. Op deze wijze zou de hiervoor besproken ‘Black Box-paradox’ kunnen worden voorkomen.

4.3 Tussenconclusie

Uit het voorgaande volgt dat gemeenten eigenlijk relatief veel vrijheid hebben in de keuze van gegevens die ze willen verstrekken ter onderbouwing van de WOZ-waarde. De wet stelt slechts eisen aan de vormgeving van het taxatieverslag, en verder zijn er geen wettelijke vereisten voor het overleggen van specifieke stukken. Het begrip ‘op de zaak betrekking hebbende stukken’ kan dus breed worden geïnterpreteerd. Uit de in deel 1 van dit onderzoek besproken jurisprudentie volgt echter dat (lagere) rechters wisselend denken over welke stukken gemeenten al dan niet moeten overleggen. Maar een wettelijk overzicht van welke stukken dit precies moeten zijn, bestaat niet. Hieronder volgt een schematisch overzicht van de aan bod gekomen mogelijk te verstrekken gegevens. De gekleurde arceringen symboliseren de vrijheid die gemeenten hebben bij het verstrekken van die informatie (groen staat voor veel vrijheid, rood voor weinig tot geen vrijheid, en geel voor ertussenin).

	Wettelijke vereisten?	Verplicht verstrekken o.g.v. wet?	Verplicht verstrekken o.g.v. rechtspraak?
Taxatieverslag	ja	nee	ja
Verantwoordingsdocument	nee	nee	nee
Grondstaffels	nee	nee	mogelijk
Indexeringspercentages	nee	nee	mogelijk
Overige gegevens	nee	nee	mogelijk

Uit het Black Box-arrest volgt dat de door de gemeente overgelegde informatie inzichtelijk en controleerbaar moet zijn voor belanghebbende. Daaruit zou men kunnen herleiden dat alle relevante stukken dienen te worden overgelegd. De ‘paradox’ is hier dat een enorme berg informatie ten koste gaat van de duidelijkheid en overzichtelijkheid, terwijl van gemeenten juist wordt verlangd dat ze transparant te werk gaan. Dit lijkt tegenstrijdig, aangezien het mogelijk creëren van een Black Box juist geen oplossing is voor de Black Box-problematiek.

Een potentieel goede oplossing is het verschaffen van alle relevante informatie, op zo’n manier dat het inzichtelijk en controleerbaar blijft. Op welke wijzen de onderbouwing van modelmatig bepaalde woningwaarden in de praktijk zou kunnen worden gecommuniceerd, zal verderop aan bod komen. Voor een beter begrip zal hierna eerst dieper worden ingegaan op de bron van de WOZ-waarden, namelijk het model dat de woningwaarden berekent.

Hoofdstuk 5: Modelmatige waardebeoordeling

Om te begrijpen op welke manier de modelmatig bepaalde WOZ-waarde van woningen (beter) kan worden gecommuniceerd richting belanghebbenden en rechters, is het goed om eerst meer inzicht te krijgen in de bron van de berekende woningwaarden: het model. Hierbij is 'het model' eigenlijk een te beperkt begrip, aangezien er meerdere modellen zijn aan de hand waarvan de woningwaarde kan worden berekend. Wat modelmatige waardebeoordeling is en hoe het modelmatig waarderen in zijn werk gaat, zal hierna in grote lijnen worden beschreven. Dit zal mede worden gedaan aan de hand van het model van GBD, de opdrachtgever van dit onderzoek. Aan het einde van het hoofdstuk wordt nog stil gestaan bij een (extra) moeilijkheid bij de onderbouwing van een modelmatig bepaalde woningwaarde in een gerechtelijke procedure.

5.1 Definitie modelmatige waardebeoordeling

Modelmatige waardebeoordeling houdt binnen dit kader in: het maken van een systematische vergelijking tussen woningen. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van woningen vast in overeenstemming met de regels van de Wet WOZ. Voor woningen geldt als waarderingmethode de waarde in het economische verkeer (WEV). Daarbij wordt uitgegaan van zogenoemde waarderingficties, te weten de 'overdrachtsfictie' en de 'verkrijgingsfictie'.⁸⁵ Enerzijds wordt de waarde van een onroerende zaak bepaald op de waarde die eraan moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom ervan zou kunnen worden overgedragen. Dit is de overdrachtsfictie. Anderzijds moet de waarde worden bepaald alsof de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Dit is de verkrijgingsfictie. De ficties hebben als doel dat objectieve vergelijking van objecten mogelijk wordt. Dit betekent wel dat de WOZ-waarde meestal afwijkt van de marktwaarde. Verder wordt in jurisprudentie vaak verwezen naar de regel dat de WOZ-waarde gelijk moet zijn aan de prijs die de meest biedende koper betaalt na de meest geschikte voorbereiding.⁸⁶

Als praktisch hulpmiddel voor het bepalen van de WEV schrijft de wet voor woningen een vergelijkingsmethode voor.⁸⁷ Het modelmatig waarderen is hier een uitwerking van. Bij het modelmatig waarderen gebruikt de gemeente een geautomatiseerd taxatiemodel om de kenmerken van een groot aantal woningen binnen de gemeente met elkaar te vergelijken.

⁸⁵ Op grond van artikel 17 lid 2 Wet WOZ.

⁸⁶ *Kamerstukken II* 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 43-44.

⁸⁷ Artikel 4 lid 1 sub a Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.

5.2 Het proces van modelmatig waarderen

5.2.1 Basis voor bepaling WOZ-waarde: marktgegevens en objectkenmerken

De waarde-analisten/taxateurs van de gemeente vullen het model in met een groot aantal gegevens over de woningmarkt. Die gegevens worden daarna door de computer geanalyseerd. Hierin spelen zowel de marktgegevens als de objectkenmerken van een woning een rol. Deze worden samen in het model opgenomen, waarmee de gemeente de WOZ-waarde bepaalt.⁸⁸ Bij het gebruik van de marktgegevens en objectkenmerken wordt in beginsel uitgegaan van de zogenoemde waardepeildatum.⁸⁹

5.2.2 Marktanalyse

Om een beeld te krijgen van welke woningen te koop staan en welke woningen verkocht zijn, kunnen gemeenten verschillende bronnen raadplegen. Denk bijvoorbeeld aan verkoopgegevens in het Kadaster, maar ook aan (online) verkoopadvertenties en de zogenoemde iWOZ-gegevens. Om de hoogte van de vraag- en verkoopprijzen te kunnen beoordelen, gebruikt de gemeente de kenmerken van de woningen binnen de betreffende gemeente. Zo kan worden ingeschat welke kenmerken van een woning van invloed zijn op de prijs. Hierbij is het soms nodig om contact op te nemen met de woningeigenaren.

Zoals eerder besproken, moet de gemeente woningwaarden vaststellen in overeenstemming met de regels uit de Wet WOZ. Deze regels gaan uit van een normale verkoop van een eigen woning. Zijn er bij de verkoop bijzonderheden, dan kan de WOZ-waarde afwijken van de betaalde verkoopprijs. Een bijzonderheid is bijvoorbeeld wanneer sprake is van familieverkoop. Gemeenten moeten dan een correctie aanbrengen in de verkoopprijs vanwege de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ. Overigens kunnen gemeenten er ook voor kiezen dergelijke onzakelijke verkoopprijzen niet in het model te gebruiken. Zo bestempelt GBD bijvoorbeeld familietransacties als niet betrouwbaar en daardoor als niet bruikbaar. De reden is dat bij dergelijke transacties vaak onderling korting wordt gegeven.

Om een goede schatting te maken van de marktwaarde worden zoveel mogelijk verkoopprijzen gebruikt. Daarom nemen de gemeenten in ieder geval alle verkopen in een jaar voor de waardepeildatum tot een half jaar na de waardepeildatum mee bij de waardebepaling.⁹⁰ Is sprake van minder courante woningen, dan kan het soms nodig zijn om verder terug te kijken. Wanneer de verkoopprijs verder van de waardepeildatum

⁸⁸ Zie bijvoorbeeld de GBD-video 'WOZ Waarde Helder', <https://www.youtube.com/watch?v=taeuPpw-kQ> (geraadpleegd op 8 februari 2023).

⁸⁹ Dit is in lijn met artikel 18 lid 1 Wet WOZ, waarin staat dat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. Volgens artikel 18 lid 2 Wet WOZ ligt de waardepeildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Zo is 1 januari 2021 de waardepeildatum voor het belastingjaar 2022.

⁹⁰ Vraagbaak Waardebepaling Wet WOZ (2022) vraag 5.1.3, te downloaden van www.waarderingskamer.nl.

tot stand is gekomen, dan moet deze verkoopprijs eventueel gecorrigeerd worden vanwege de marktontwikkeling.⁹¹

5.2.3 Objectkenmerken

Naast de marktgegevens is het model ook gebaseerd op objectkenmerken van een onroerende zaak. Onder de objectkenmerken kan een onderscheid worden gemaakt tussen primaire en secundaire objectkenmerken, die beide relevant zijn voor de waardebeoordeling.

- Primaire objectkenmerken zijn objectief meetbare fysieke kenmerken van een WOZ-object. Deze kenmerken zijn: grootte, bouwjaar, type object en eventuele aanwezigheid van objectdelen (zoals een garage of zonnepanelen);
- Secundaire objectkenmerken hebben ten opzichte van primaire objectkenmerken een meer relatief karakter, ze worden vaak bepaald in vergelijking met andere WOZ-objecten. Deze kenmerken omvatten in elk geval de (technische) kwaliteit, staat van onderhoud en ligging.⁹²

Verder is het belangrijk dat de objectkenmerken actueel zijn. De gemeente kan verschillende hulpmiddelen inzetten om de actualiteit van deze kenmerken te waarborgen. Zo kan bijvoorbeeld uit bezwaarprocedures blijken dat woningen binnen een bepaalde straat een lagere waarde moeten hebben. Dergelijke signalen uit bezwaarschriften kunnen dan in het model worden gecorrigeerd. Een ander voorbeeld is dat de gemeente gebruik kan maken van actuele luchtfoto's. Hieruit kan bijvoorbeeld blijken dat in de tussentijd een dakkapel aan de niet-straatkant is gebouwd.

5.2.4 Controle op uitkomsten model

Nadat zowel de marktgegevens als de objectkenmerken in het model zijn opgenomen, 'rolt' een waarde uit het model. Deze waarde controleert de gemeente, waarbij wordt gekeken of de door het model berekende waarde aansluit op de verkoopprijzen. Verder wordt gekeken of de onderlinge waardeverhoudingen correct zijn. Dit gebeurt in eerste instantie bij de verkochte woningen. Na het controleren en eventueel aanpassen van de WOZ-waarden stelt de gemeente de definitieve WOZ-waarde van een woning vast.

⁹¹ Vraagbaak Waardebepaling Wet WOZ (2022) vraag 10.1.8, te downloaden van www.waarderingskamer.nl.

⁹² Vraagbaak Waardebepaling Wet WOZ (2022) vraag 2.2.1, te downloaden van www.waarderingskamer.nl.

5.3 De modellen van GBD

Voor het waarderen van woningen maakt GBD gebruik van het zelf ontwikkelde model Xenon-MRA®.⁹³ Dit model schat door middel van een Multiple Regression Analysis (MRA, in het Nederlands bekend als ‘meervoudige regressieanalyse’) de marktwaarde. Bij een MRA vindt op statistische wijze een voorspelling plaats van in hoeverre objectkenmerken (denk bijvoorbeeld aan grootte, bouwjaar, ligging, woningtype) invloed hebben op de koopsom.

In tegenstelling tot de meeste gemeenten in Nederland maakt GBD geen gebruik van grondstaffels. Dit komt doordat statistische waarderingsmodellen zoals Xenon-MRA® geen gebruikmaken van grondstaffels en een bijgebouwenmodel.⁹⁴ In het Xenon-MRA® model wordt zowel bij de koopsom als de grootte van de woning, bijgebouwen en het perceel een logaritmische transformatie toegepast. Door het toepassen van deze logaritmische transformatie wordt er rekening gehouden met het afnemend grensnut. Naarmate de grootte toeneemt, zal de waarde per vierkante of kubieke meter afnemen door een afnemend marginaal (woon)genot.⁹⁵

Voor het indexeren van de koopsommen van woningen wordt de door GBD ontwikkelde GBD-Xenon-HPI® huizenprijsindex gebruikt.⁹⁶ Om deze index te bepalen, worden herhaalde verkopen gebruikt. Voordeel van een huizenprijsindex gebaseerd op herhaalde verkopen is dat het minder gevoelig is voor de samenstelling van de verkochte woningen in verschillende perioden. Hoewel een index gebaseerd op een gemiddelde of mediane koopsom een eenvoudige manier is om een huizenprijsindex te berekenen, wordt hier minder rekening gehouden met de samenstelling van woningen in een bepaalde periode. Wanneer bijvoorbeeld in een periode veel goedkope woningen worden verkocht en in de volgende periode veel dure woningen, dan wordt hier geen rekening mee gehouden.

Of alle transacties marktconform en bruikbaar zijn, wordt bij GBD beoordeeld tijdens de Permanente Marktanalyse (PMA). Bij de PMA wordt ook de staat van de woning op de transactiedatum beoordeeld. Naast het buiten beschouwing laten van onzakelijke transacties zoals de eerder besproken familietransacties vindt ook ‘opschoning’ plaats van bijvoorbeeld objecten die geen woning (blijken te) zijn of transacties met koopsommen lager dan €20.000.

Net als bij andere gemeenten vindt ook bij GBD achteraf controle plaats door waarde-analisten/taxateurs om uiteindelijk de definitieve WOZ-waarde vast te stellen.

⁹³ Xenon-MRA® voldoet aan de standaarden van International Association of Assessing Officers (IAAO) en de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer.

⁹⁴ Voor uitleg over grondstaffels en het bijgebouwenmodel: zie paragraaf 4.1.3.

⁹⁵ Voor een rekenkundige uitleg van Xenon-MRA®, zie Bijlage D.

⁹⁶ De GBD-Xenon-HPI® is gebaseerd op de Weighted Repeat Sales Method, die in de Verenigde Staten standaard wordt gebruikt voor het bepalen van de nationale huizenprijsindex.

5.4 Discrepantie modelmatige waardebeoordeling en rechterlijke toets

Zoals de centrale vraag van dit onderzoek al impliceert, is het voor gemeenten een behoorlijke uitdaging om modelmatig tot stand gekomen woningwaarden (helder) uit te leggen. Niet alleen aan woningeigenaren, maar ook aan de rechter. Dit heeft mede te maken met het feit dat in een procedure over de WOZ-waarde de rechter vol toetst op het individuele niveau van de woning of de waarde zoals die uit het model voortvloeit in voldoende mate de marktwaarde op de waardepeildatum van die concrete woning vertegenwoordigt. Dit volgt uit het bestuursrecht, waarvan in Nederland het belastingrecht onderdeel uitmaakt. De discussie gaat over een concreet besluit. In dit geval een beschikking, in de zin van artikel 1:3 lid 2 Awb. Een WOZ-beschikking is net als alle andere beschikkingen een beslissing in het individuele geval. Oftewel, die ene beschikking moet juist zijn. Het gaat dus niet om de vraag: klopt de meerderheid van de beschikkingen / klopt het gehele systeem? Het moet voor dat individuele geval correct zijn, en daar toetst de rechter vol aan. Hierdoor ontstaat een discrepantie tussen de rechterlijke toets enerzijds en de op grootschalige wijze bepaalde modelwaarde van een woning anderzijds.⁹⁷

Extra moeilijkheid voor gemeenten is dat ze sinds 1 oktober 2015 geen gebruik meer kunnen maken van een eventuele foutenmarge. Deze foutenmarge, bekend als de Fierensmarge, bestond uit percentages van waarden waarbinnen de gemeenten mochten afwijken, waardoor – ondanks afwijking van de ‘exact goede’ WOZ-waarde – de door de gemeente onderbouwde waarde toch goed was.⁹⁸ Totdat de Hoge Raad in het zogenoemde Fierensmarge-arrest in 2010 bepaalde dat de Fierensmarge onverenigbaar was met artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM.⁹⁹ Sindsdien moet de WOZ-waarde eigenlijk altijd precies goed zijn, terwijl het in feite gaat om een inschatting van de waarde.

⁹⁷ Zie R.H. Kastelein, ‘Het model en de rechter’ (Bachelorwerkstuk Erasmus School of Law 2018), te downloaden via <https://www.eur.nl/sites/corporate/files/2018-11/Werkstuk%20RF307%20Robert%20Kastelein%20DEF.pdf>.

⁹⁸ De Fierensmarge stond tot 1 oktober 2015 opgenomen in artikel 26a Wet WOZ. Voor onroerende zaken tot een waarde van €200.000 was een afwijking van 5% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van €200.000 tot een waarde van €500.000 was een afwijking van 4% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van €500.000 tot een waarde van €1.000.000 was een afwijking van 3% toegestaan. Voor onroerende zaken met een waarde van meer dan €1.000.000 was een afwijking van 2% toegestaan.

⁹⁹ Hoge Raad 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1943, *Belastingblad* 2010/1524 (*Fierensmarge-arrest*). In dit arrest kwam naar voren dat als een maatregel het ongestoorde genot van eigendom aantast, de belanghebbende vervolgens een mogelijkheid moet krijgen om deze maatregel te betwisten. Bij de Fierensmarge was dit niet het geval. Immers: een onjuiste WOZ-beschikking hoefde door de Fierensmarge niet altijd aangepast te worden.

5.5 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk stond het onderwerp modelmatige waardebeoordeling centraal, waarbij is ingegaan op de definitie en het proces van modelmatig waarderen van woningen. Voor de beeldvorming is de werking van de door GBD zelf ontwikkelde modellen nader beschreven. Tot slot is aan bod gekomen de discrepantie van de modelwaarde van woningen en de toets op individueel niveau daaraan door de rechter. Hierdoor kan het voor de gemeente (extra) lastig zijn om de rechter te overtuigen van de juistheid van de modelmatig bepaalde woningwaarde. Welke (communicatie)middelen kunnen worden ingezet om de onderbouwing van modelmatig bepaalde WOZ-waarden (toch) overtuigend te laten zijn voor zowel belastingplichtigen als de rechter, komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

Hoofdstuk 6: Communicatie van modelmatig bepaalde woningwaarden

In de praktijk is behoefte aan een vertaling van de onderbouwing van modelmatig bepaalde WOZ-waarden naar (juridisch) begrijpelijke termen. Om deze onderbouwing overtuigend te laten zijn voor zowel belastingplichtigen als de rechter, kunnen verschillende communicatiemiddelen worden ingezet. Deze (hulp)middelen, die de Black Box mogelijk kunnen doen veranderen in een Glass Box, zullen in dit hoofdstuk aan de orde komen.

De WOZ-waarde van een woning – die op modelmatige wijze tot stand komt (zie hoofdstuk 5) – kan de gemeente op diverse manieren onderbouwen. Welke stukken in een gerechtelijke procedure kunnen of moeten worden overgelegd ter onderbouwing van de WOZ-waarde, is in hoofdstuk 4 besproken. In hoeverre (enkele van) deze stukken zouden kunnen worden verbeterd ten behoeve van een meer duidelijke onderbouwing, komt terug in paragraaf 6.1 en 6.2.

Niet alleen in een gerechtelijke procedure, maar juist ook in een eerder stadium kan terrein worden gewonnen als het gaat om een duidelijke communicatie van WOZ-waarden. Welke middelen de gemeente hiervoor zou kunnen inzetten, zal worden beschreven in paragraaf 6.3.

6.1 Herontwerp taxatieverslag

In het kader van WOZ-waarden in begrijpelijkeren termen uitleggen, zal hierna allereerst de mogelijkheden voor verbetering van het taxatieverslag worden besproken.

6.1.1 Gebonden aan de wet

Zoals in het paragraaf 4.1.1 reeds aan bod is gekomen, is het taxatieverslag gebonden aan wettelijke vereisten.¹⁰⁰ De vrijheid van gemeenten wat betreft de eigen invulling en verbetering van het taxatieverslag zal moeten voldoen aan die wettelijke bepalingen. Momenteel loopt een proef met een nieuw model taxatieverslag. Op termijn zal ook het in de wet voorgeschreven model worden aangepast. Het vernieuwde taxatieverslag lijkt meer ruimte te bieden voor het vermelden van aanvullende gegevens. Zo lijkt er ruimte voor vermelding van meer vergelijkingsobjecten en (secundaire) objectkenmerken.¹⁰¹ Het vernieuwde taxatieverslag is echter nog in de experimentfase, en de vormvereisten zijn nog niet wettelijk doorgevoerd.

Bij het huidige (en waarschijnlijk ook bij het vernieuwde) taxatieverslag staat het gemeenten vrij om bijlagen op te nemen. Zo kan de gemeente ervoor kiezen de OZB-aanslag bij te voegen.¹⁰² Verder biedt het gemeenten eventueel extra ruimte om de

¹⁰⁰ Artikel 6 lid 1 jo. bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Zie ook Bijlage A.

¹⁰¹ Zie Bijlage C.

¹⁰² Zoals GBD, zie Bijlage B.

onderbouwing van de WOZ-waarde te verduidelijken. Enkele mogelijkheden zullen verderop in deze paragraaf aan de orde komen.

6.1.2 Naamgeving: een andere manier van denken

Om de WOZ-waarde in begrijpelijker termen te kunnen uitleggen, is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de doelgroep voor wie de uitleg is bedoeld. Bij het taxatieverslag bestaat de doelgroep uit de groep belastingplichtigen. Wil de gemeente de woningwaarde helder kunnen communiceren, dan zal er dus moeten worden gedacht vanuit de belastingplichtige, oftewel in geval van woningen: de burger.

De naamgeving ‘taxatieverslag’ zal onder de burgers tot verwarring kunnen leiden omdat de betekenis ervan hen niet duidelijk is. Woorden als ‘taxatie’ of ‘taxeren’ zijn meer vaktermen dan termen die de gemiddelde burger iets zegt. Degenen die het woord ‘taxatie’ opzoeken in de Van Dale, zullen erachter komen dat het ‘schatting’ of ‘waardebepaling’ betekent.¹⁰³ Dat is op zich juist, alleen kan het de indruk wekken dat het taxatieverslag slechts een schatting is van de woningwaarde, wat wellicht sneller aanleiding geeft tot het maken van bezwaar.

Het valt te overwegen de naam ‘taxatieverslag’ te vervangen voor een andere aanduiding. Zo zou ‘onderbouwing van de waarde van uw woning’ (of korter: ‘onderbouwing woningwaarde’) een verbetering betekenen. Probleem is echter dat de term ‘taxatieverslag’ min of meer wettelijk is vastgelegd. Het modeltaxatieverslag in de wet begint immers met de aanduiding ‘Model Taxatieverslag’.¹⁰⁴ Ook bovenaan de vernieuwde versie staat ‘Taxatieverslag’ vermeld.¹⁰⁵ Men zou haast zeggen dat de term ‘taxatieverslag’ is ingeburgerd. Een optie zou kunnen zijn om bovenaan het document ‘Onderbouwing woningwaarde’ te vermelden, en daaronder de subtitel ‘taxatieverslag’, of een korte uitleg dat dit document ook wel bekend staat als taxatieverslag. Op die manier blijft de wettelijke (en mogelijk ingeburgerde) term gewaarborgd, maar is het voor burgers direct duidelijk wat bedoeld is met dit document.

Overigens geldt ook voor andere, in dit kader relevante documenten dat de betekenis voor de burger niet duidelijk is door de naamgeving ervan. Dit geldt bijvoorbeeld voor het hierna te bespreken ‘verantwoordingsdocument’. Wat moet de gemeente verantwoorden? Tegenover wie moet de gemeente zich verantwoorden? Waarom? Bovendien kan het de indruk wekken dat de gemeente iets niet (volledig) juist heeft gedaan, en dat zij zich daarom moet verantwoorden. Een belanghebbende wordt door de naamgeving ‘verantwoordingsdocument’ vanzelf in een ‘frame’ gezet van de burger tegenover de overheid die zich tegenover de burger moet verantwoorden. Dit document is juist bedoeld om de geïnteresseerde lezer op behulpzame wijze meer inzicht te geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde van een woning. Het zou de belanghebbende juist meer vertrouwen moeten geven in de degelijkheid van het WOZ-

¹⁰³ www.vandale.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹⁰⁴ Bijlage A, artikel 6 lid 1 jo. bijlage 4 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.

¹⁰⁵ Bijlage C.

waarderingsproces van de gemeente of uitvoeringsorganisatie. Daarom zou het wellicht toepasselijker te zijn om te spreken van een ‘kwaliteitsborgingsdocument’, ‘toelichtingsdocument’ of ‘toelichtingsdocument totstandkoming woningwaarde’.

Ook voor de ‘OZB-aanslag’ en de ‘WOZ-beschikking’, die beide verderop aan bod komen, geldt dat de naamgeving waarschijnlijk niet direct duidelijk is voor de (gemiddelde) burger. Zoekt men in de Van Dale bijvoorbeeld op ‘aanslag’, dan verschijnen de volgende definities:¹⁰⁶

Betekenis 'aanslag'

Je hebt gezocht op het woord: aanslag.

aan·slag (de; m; meervoud: aanslagen)

- 1 manier van raken van de toetsen: *de aanslag van de pianiste*
- 2 slag op een toets: *250 aanslagen per minuut*
- 3 het plaatsen tegen de schouder: *met het geweer in de aanslag*
- 4 dat wat zich heeft afgezet: *de aanslag in de ketel*
- 5 poging tot moord of verwoesting: *een aanslag plegen*
- 6 het vaststellen van het bedrag van de belasting

Pas als zesde en tevens laatste optie staat vermeld dat een aanslag ook het vaststellen van het bedrag van de belasting kan omvatten. Men zal hier vaak niet gelijk aan denken, nu er andere (meer voor de hand liggende) definities van ‘aanslag’ bestaan. Daarom zouden de benamingen ‘OZB aanslag’ en ‘aanslag gemeentelijke belastingen’ eventueel beter kunnen worden vervangen voor bijvoorbeeld ‘te betalen onroerendezaakbelasting’ respectievelijk ‘bijdragen aan uw gemeente’ (‘bijdrage’ heeft immers een positievere lading dan ‘belasting’). Zoals gesuggereerd bij het taxatieverslag zou de wettelijke term dan als ondertitel of in een korte uitleg kunnen worden weergegeven.

Tot slot is ook de term ‘WOZ-beschikking’ niet een op het eerste gezicht begrijpelijke term voor de belastingplichtige. De term ‘beschikking’ is hier afkomstig uit de wet, en betekent ‘een besluit dat niet van algemene strekking is, met inbegrip van de afwijzing van een aanvraag daarvan’.¹⁰⁷ Hoewel de Van Dale als definitie van beschikking vermeldt ‘een besluit waarin iets geregeld wordt’, betekent het ook – wat algemeen bekender is – de macht om over iets te beschikken.¹⁰⁸ In principe is de WOZ-beschikking niet meer dan een weergave van de WOZ-waarde, en zou het dus bijvoorbeeld ook kunnen worden aangeduid als ‘weergave WOZ-waarde’ of ‘weergave woningwaarde’.

¹⁰⁶ www.vandale.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹⁰⁷ Artikel 1:3 lid 2 Awb. De hierin gegeven definitie van ‘beschikking’ is ook van toepassing op het belastingrecht, aangezien in Nederland het belastingrecht onderdeel is van het bestuursrecht.

¹⁰⁸ www.vandale.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

6.1.3 Toelichting op taxatieverslag en gelaagde informatiestructuur

In het wettelijk vastgelegde modeltaxatieverslag staat een toelichting op bepaalde begrippen, of uitleg van een werkwijze opgenomen. In het kader van een beter begrip van de (onderbouwing van de) WOZ-waarde – en het voorkomen van misverstanden – is het noodzakelijk om deze toelichting in het taxatieverslag zelf te vermelden. Zo wordt onder meer uitgelegd:

- Wat de WOZ-waarde is (onder meer vermelding dat de WOZ-waarde de marktwaarde vertegenwoordigt en dat het een zo goed mogelijke schatting binnen een bepaalde bandbreedte is);
- Dat de waardepeildatum een jaar in het verleden ligt;
- Dat op het taxatieverslag weliswaar slechts drie (of op het vernieuwde document: vijf) vergelijkingsobjecten zijn weergegeven, maar dat de WOZ-waarde is gebaseerd op meer dan alleen deze cijfers;
- Hoe de WOZ-waarde tot stand is gekomen (op basis van modelmatige waardebeoordeling die aantoonbaar goede resultaten levert, in een proces waaraan vakbekwame medewerkers werken).

Opvallend is dat in het vernieuwde ontwerp van het taxatieverslag minder (extra) uitleg van begrippen/werkwijzen wordt gegeven dan op het huidige modeltaxatieverslag.¹⁰⁹ In het vernieuwde verslag is een link opgenomen naar een website waar men terecht kan voor aanvullende vragen:



Heeft u aanvullende vragen?
Wij kunnen ons goed voorstellen dat u aanvullende vragen heeft. Neem dan een kijkje op onze site:

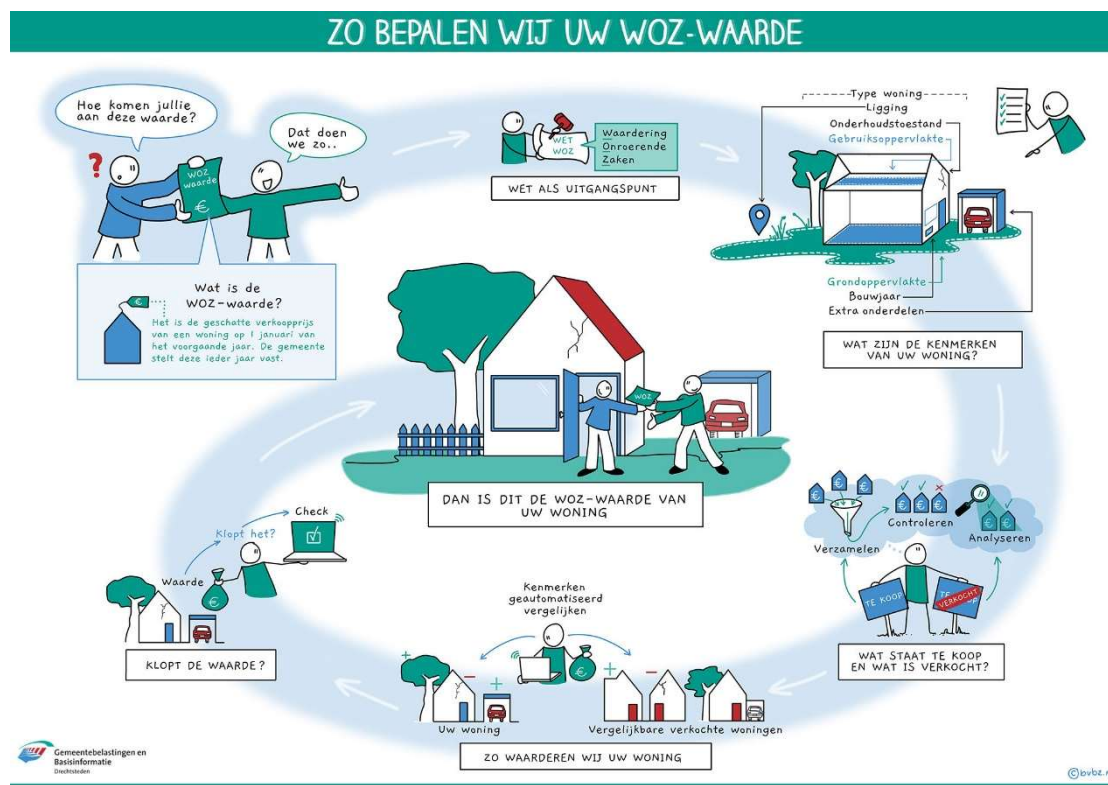
www.vragenoverdewoz.nl

Naast een duidelijke video uitleg vindt u hier ook een groot aantal veel gestelde vragen met bijbehorende antwoorden. Ook laten wij u zien welke stappen u kunt zetten als u het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde.

Op deze manier zouden gemeenten de belastingplichtigen meer tegemoet kunnen komen op het niveau waarop desbetreffende belastingplichtige behoefte heeft aan informatie. Dit is een zogenoemde ‘gelaagde informatiestructuur’. In plaats van dat de lezer alle informatie in één keer ontvangt (terwijl hij/zij daar wellicht geen behoefte aan heeft), krijgt de lezer juist de keuze om al dan niet meer informatie tot zich te nemen.

¹⁰⁹ Zie Bijlage C ten opzichte van Bijlage A.

In het bovengenoemde voorbeeld vindt verwijzing plaats naar een webpagina van de Waarderingskamer.¹¹⁰ In plaats daarvan zou de gemeentelijke belastingorganisatie (ook) een verwijzing kunnen opnemen naar de eigen website, waarop vervolgens aanvullende vragen over het WOZ-proces kunnen worden beantwoord. De gemeente heeft hierbij de vrijheid in de wijze waarop ze deze beantwoording van vragen vormgeeft. Zo legt GBD bijvoorbeeld de WOZ-waarde uit aan de hand van een overzichtelijke visual:¹¹¹



Tevens is op de desbetreffende GBD-webpagina (waar uitleg wordt gegeven over de bepaling van de WOZ-waarde) een bijbehorende uitlegvideo te vinden.¹¹² Ook dit is een voorbeeld van een (aansprekende) manier waarop gemeenten en uitvoeringsorganisaties op een duidelijke manier het WOZ-proces kunnen uitleggen aan (potentiële) belastingplichtigen.

Een ander voorbeeld is terug te vinden in Bijlage F. Dit is een voorbeeldaanslagbiljet van de Amerikaanse county Athens-Clark (Georgia), waar door middel van nummering van de onderdelen van het document uitleg wordt gegeven per onderdeel. Deze toelichtingsmethode kan als inspiratie dienen voor het Nederlandse taxatieverslag. Zo zou de gemeente en/of de Waarderingskamer een voorbeeldtaxatieverslag online kunnen zetten met daarop een soortgelijke toelichting. Zo'n toelichting zou eventueel ook in een bijlage bij het taxatieverslag kunnen worden opgenomen.

¹¹⁰ www.vragenoverdewoz.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹¹¹ De visual is ook beschikbaar in een Engelse versie, zie Bijlage E.

¹¹² 'WOZ Waarde Helder', te bekijken via YouTube en <https://gbdrechtsteden.nl/Dienstverlening/WOZ> (geraadpleegd op 8 februari 2023).

Daarnaast is het mogelijk om via andere (communicatie)kanalen uitleg te geven over het proces van de WOZ-waardering. Dit zal verderop in dit hoofdstuk worden beschreven.

6.1.4 Uitleg over het model

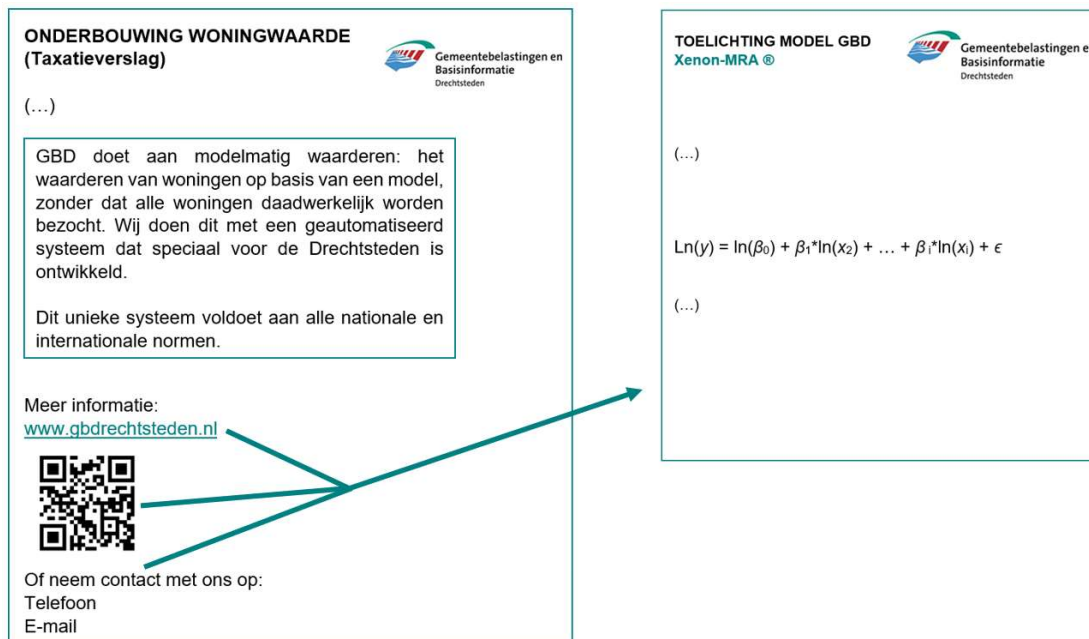
Zoals uitgebreid in het vijfde hoofdstuk beschreven, komen WOZ-waarden van woningen op modelmatige wijze tot stand. Om de onderbouwing van woningwaarden uit te leggen, kan de gemeente ervoor kiezen in het taxatieverslag iets te vermelden over het modelmatige waarderingsproces. Vraag is op welke wijze dit zou kunnen geschieden. Ook hierbij speelt de eerder genoemde gelaagde manier van informatie verschaffen een rol. Met andere woorden, niet elke belanghebbende heeft dezelfde informatiebehoefte. Door gelaagdheid in te bouwen in de wijze van informatieverschaffing kan worden voorzien in verschillende behoeften aan detailniveau van informatie.

Een optie is om een ‘doorklikfunctie’ in te bouwen. Oftewel, de personen die meer uitleg willen over het woningwaardeberekenmodel kunnen hierover meer te weten komen door op een speciaal daarvoor ingerichte link te klikken. Ook het scannen van een QR-code zou een mogelijkheid kunnen zijn. Vervolgens wordt men dan doorgelinkt naar een (web)pagina waarop het modeltoelichtingsdocument is te raadplegen. Hierbij zou eventueel nog een onderscheid kunnen worden gemaakt in een document met taalkundige uitleg (exclusief formules, zoals in hoofdstuk 5) en een document met rekenkundige uitleg (inclusief formules, zoals in Bijlage D). Ook op deze manier kan de gemeente verschillende belanghebbenden en gemachtigden met uiteenlopende informatiebehoeften tegemoet komen.

Voor personen die hun taxatieverslag nog op papier ontvangen (de meeste mensen kunnen het verslag echter inzien via het online platform ‘MijnOverheid’), kan er een link naar de website worden vermeld. Indien men geen toegang heeft tot het internet, zou de gemeente bijvoorbeeld op het (papieren) taxatieverslag kunnen zetten dat men telefonisch contact kan opnemen om een uitgeprinte versie van de modeltoelichting opgestuurd te krijgen.

Verder zou op het taxatieverslag ook beknopt de betrouwbaarheid van het computermodel kunnen worden aangestipt. Dit kan zorgen voor extra begrip en acceptatie onder belastingplichtigen met betrekking tot hun woningwaarde. Het model is immers de ‘berekenbron’ van de waarde. Voor belastingplichtigen kan het dan mogelijk geruststellend werken om te weten waar hun woningwaarde vandaan komt, en nog belangrijker, dat de berekening hiervan betrouwbaar is. Voor uitgebreidere informatie over de (nationale en internationale) betrouwbaarheidsstandaarden waaraan het model moet voldoen, kan via een link of QR-code doorverwijzing plaatsvinden naar een andere (web)pagina. Meer gedetailleerde informatie over de modelbetrouwbaarheid zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen in het eerder genoemde document waarin de werking van het model nader wordt toegelicht.

Het voorgaande zou er schematisch als volgt uit kunnen zien (in dit voorbeeld is GBD als gemeentelijke belastingorganisatie gebruikt):



Verder zouden gemeenten ervoor kunnen kiezen om de werking van het model in een begrijpelijke video toe te lichten. Deze video zou dan op de gemeentelijke website kunnen worden geplaatst. Via een link op het taxatieverslag zou men dan bij de video-uitleg terecht kunnen komen.

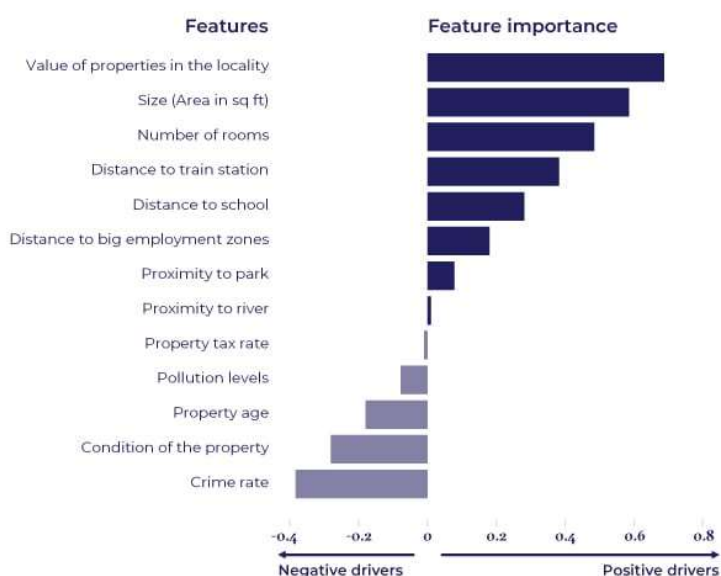
Een idee voor de langere termijn is om een online applicatie te bouwen rondom het taxatieverslag en bijbehorende documenten. Via een speciaal daarvoor ingerichte app (toegankelijk via computer, tablet en mobiel) zouden belastingplichtigen de onderbouwing van hun woningwaarde kunnen raadplegen. Wil men meer informatie over bijvoorbeeld het modelmatige waarderingsproces, dan zou men in diezelfde app kunnen doorklikken naar het toepasselijke document.

6.1.5 Waardefactorenboom

Gegevens uit het geautomatiseerde model kunnen op verschillende manieren worden gepresenteerd. Vraag is welke presentatievorm belastingplichtigen zouden prefereren. Een beknopte, overzichtelijke onderbouwing van de woningwaarde verdient waarschijnlijk de voorkeur. Wat goed zou kunnen werken is de combinatie van 1) een heldere toelichting en 2) een compact verhaal, zodat de lezer niet (snel) afhaakt omdat de onderbouwing te lang, te wollig en daardoor onleesbaar en onbegrijpelijk is.

Maar hoe ziet een onderbouwing eruit waarin voorgenoemde combinatie goed tot zijn recht komt? Een idee is een overzichtelijke weergave van de belangrijkste waardebeïnvloedende factoren voor desbetreffende woning. Overwogen kan worden om dit op te nemen in een bijlage bij het taxatieverslag. Aan de andere kant is het een optie, gelet ook op de gelaagde informatiestructuur, om dit juist op te nemen achter een verwijzing (via bijvoorbeeld een hyperlink of QR-code) naar meer achtergrondinformatie in een ander document. Hieronder volgt een voorbeeld uit Londen waarin waardebeïnvloedende factoren van een woning op overzichtelijke wijze worden weergegeven:¹¹³

Explaining the drivers of valuation for a residential property



Deze weergave van factoren – hierna gemakshalve aangeduid met de ‘waardefactorenboom’ – is overzichtelijk, beknopt en duidelijk.¹¹⁴ Bovendien leest het prettiger dan een hele lap tekst waarin de woningwaarde-onderbouwing staat beschreven. De waardefactorenboom, die dus internationaal al wordt toegepast, laat belastingplichtige in één oogopslag de verklaring van zijn/haar woningwaarde zien.

¹¹³ ‘AI – unlocking the black box’, www.london.edu (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹¹⁴ In het Engels wordt de waardefactorenboom vaak aangeduid als ‘SHAP Plot’.

Hoeveel waardebeïnvloedende factoren uiteindelijk in de boom staan, is aan de gemeentelijke belastingorganisatie zelf om te bepalen. Omwille van de leesbaarheid is het aanbevelenswaardig om niet al teveel factoren op te nemen. Een top 5 of top 10 zal waarschijnlijk volstaan.¹¹⁵

6.1.6 Secundaire objectkenmerken

Het waarderingsmodel kan niet altijd rekening houden met secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud en ligging). Zo is in het model niet altijd rekening gehouden met details zoals een verouderde badkamer. De gemeente zou dit kunnen verantwoorden in het taxatieverslag. Vervolgens zouden belastingplichtigen in de gelegenheid kunnen worden gesteld om details zoals een verouderde badkamer, eventueel middels foto's, door te geven aan de gemeente. Om dit te bewerkstelligen, zullen de contactgegevens van de gemeentelijke belastingorganisatie ergens vermeld moeten staan.

Aan de andere kant zouden gemeenten ervoor kunnen kiezen zich juist niet op het taxatieverslag te verantwoorden voor eventuele onjuistheden met betrekking tot secundaire objectkenmerken. Het zou mogelijk de indruk kunnen wekken dat het model toch niet 'goed' is. Een beter idee is wellicht om het doorgeven van secundaire kenmerken ergens anders te regelen, zoals op het verderop te bespreken bezwaarformulier. Sommige gemeenten werken al met bezwaarformulieren waarop men kan aangeven/aanvinken of bijvoorbeeld een verouderde badkamer aanwezig is. Ook kan de gemeente aan belastingplichtigen de keuze geven om foto's op te sturen. Dit komt de beoordeling vaak ten goede. Overigens is het op voorhand vragen om foto's juist geen goed idee. Hierbij bestaat een grote kans dat belastingplichtigen zich opgezaald voelen met extra opgelegd werk, of dat ze zich geraakt in privacy voelen omdat ze verplicht foto's in hun huis moeten maken.¹¹⁶

Een beter idee is wellicht het opsturen van een soort controledocument, voorafgaand aan het opleggen van de belastingaanslagen. Op dit document zullen dan vragen staan over de secundaire kenmerken van iemands woning, zoals 'klopt het dat uw badkamer uit jaar X is?' Op deze manier kunnen belastingplichtigen in een vroeg stadium de gemeente op de hoogte brengen. Zie ook de verderop te bespreken voormelding.

In het vernieuwde taxatieverslag is, in tegenstelling tot het huidige (model) taxatieverslag, een beoordeling van de secundaire objectkenmerken (onderhoud,

¹¹⁵ Binnen het model van GBD springen per object altijd zo'n vijf tot tien factoren eruit die van invloed zijn op de waarde van een woning. De overige factoren – de zogeheten 'dummiefactoren' – hebben een stuk minder grote rol van betekenis. Deze factoren zouden ons inziens dan ook (in elk geval in eerste instantie, als belastingplichtige niet om verdere toelichting vraagt) buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Interview met A. van den Berg, 2 mei 2022.

¹¹⁶ Dat dit niet een goed idee is, blijkt ook uit het recent gestrande initiatief van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GBT) om inwoners verplicht foto's te laten opsturen om de WOZ-waarde nauwkeuriger te bepalen. Zie 'Vraag om interieurfoto's op te sturen voor WOZ-waarde geschrapt na ophef' (28 oktober 2022), www.nos.nl.

kwaliteit en voorzieningen in woning) terug te vinden.¹¹⁷ Zowel ten aanzien van het gewaardeerde object als de vergelijkingsobjecten kan een score van 1 tot en met 5 sterren worden gegeven per objectkenmerk.

6.1.7 Vergelijkingsobjecten

Zoals in paragraaf 4.1.1 beschreven, moeten gemeenten in het taxatieverslag ten minste drie vergelijkingsobjecten vermelden. Dit is namelijk wettelijk verplicht. Mede gelet op het ontwerp voor een nieuw taxatieverslag lijkt er ruimte te zijn om meer vergelijkbare objecten op te nemen,¹¹⁸ maar minder dan drie lijkt vooralsnog niet toegestaan.

Daarnaast is het zaak om duidelijk te maken dat de WOZ-waarde van de woning niet alleen gebaseerd is op de (minstens) drie weergegeven vergelijkbare woningen. Het is belangrijk dat gemeenten dit in het taxatieverslag zetten, zodat wordt voorkomen dat belastingplichtigen denken dat hun woningwaarde niet sterk genoeg zou zijn onderbouwd.

Op langere termijn is het wellicht een idee om af te stappen van de verplicht op te nemen vergelijkingsobjecten. In plaats daarvan zou op het taxatieverslag kunnen worden doorverwezen (via bijvoorbeeld een link of QR-code) naar een interactieve kaart waarop belastingplichtigen zelf gegevens van woningen in hun omgeving kunnen raadplegen. Meer specifiek zouden vergelijkbare woningen door middel van kleurcodering kunnen worden aangegeven. Dit kan dan bijvoorbeeld aan de hand van een Google Maps-achtige kaart, waarbij men op desbetreffende woningen moet klikken om achter de bijbehorende gegevens te komen. Bij deze gegevens kan men denken aan marktverkoopcijfers door de jaren heen, kwaliteit van de onroerende zaak en foto's. De interactieve kaart zou beschikbaar kunnen worden gesteld op de website van de gemeentelijke belastingorganisatie, of op een nieuwe centrale website. Ook zou een dergelijke interactieve functie een waardevolle toevoeging/verbetering van het huidige WOZ-waardeloket kunnen zijn. Overigens is de koppeling tussen vergelijkingsobjecten en het WOZ-waardeloket niet wettelijk verplicht. Mogelijke bijvangst voor gemeenten en uitvoeringsorganisaties kan zijn dat het aantal bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen van woningen afneemt, nu belastingplichtigen zelf gemakkelijker toegang hebben tot de gegevens van vergelijkbare woningen waardoor ze zelf de betrouwbaarheid van de juistheid van hun eigen WOZ-beschikking beter kunnen beoordelen.

In het buitenland maakt men al gebruik van een soortgelijke interactieve kaart. Voorbeelden zijn te vinden in Zweden en de Canadese provincie Brits-Columbia.^{119 120}

¹¹⁷ Zie Bijlage C ten opzichte van Bijlage A. Overigens worden in het huidige taxatieverslag van GBD reeds secundaire objectkenmerken beoordeeld met scores 'onder gemiddeld', 'gemiddeld' of 'boven gemiddeld' (zie Bijlage B).

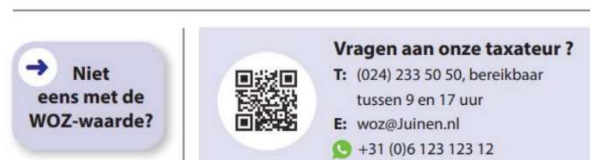
¹¹⁸ Zie Bijlage C.

¹¹⁹ Zweden, zie 'Se beräkningsgrund för taxeringsvärden', www.7skatteverket.se (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹²⁰ Brits-Columbia, zie <https://www.bcassessment.ca/Property/AssessmentSearch/> (geraadpleegd op 8 februari 2023) en Bijlage G.

6.1.8 Bezwaarfunctie

In het huidige (model)taxatieverslag staat niet (verplicht) de mogelijkheid tot het maken van bezwaar opgenomen. Dit staat wel op het aanslagbiljet. In het vernieuwde taxatieverslag lijkt echter wel impliciet te worden verwezen naar de mogelijkheid tot bezwaar. Hierin staat namelijk ‘Niet eens met de WOZ-waarde?’, met vervolgens een verwijzing naar contactgegevens:¹²¹



Binnen een gelaagde informatiestructuur kan het logisch zijn om in het taxatieverslag een doorverwijzing in te voegen naar de locatie waar de burger voor vragen terecht kan, of eventueel bezwaar kan maken. Deze ‘locatie’ is bijvoorbeeld het mailadres van de bezwaarafdeling binnen de gemeentelijke belastingorganisatie, of een speciaal daarvoor ingerichte webpagina met een online bezwaarformulier. Zoiets zou op langere termijn ook kunnen worden ingebouwd in een mobiele applicatie.

Binnen sommige buitenlandse rechtssystemen is de bezwaarfunctie juist standaard meegenomen in het taxatieverslag. De belastingplichtige kan dan in het online taxatieformulier direct zijn/haar redenen voor bezwaar invullen. Vervolgens hoeft alleen nog ‘verzenden’ te worden geklikt, en is het bezwaar ingediend.¹²²

Voordeel van zo’n functie is een zekere mate van servicegerichtheid vanuit de gemeente. De belastingplichtige kan namelijk snel en eenvoudig (zonder verdere tussenstappen) bezwaar maken. Daarnaast kan het standaard verstrekken van een bezwaarformulier nuttig zijn wanneer het doel is om belanghebbenden zelf bezwaar te laten maken in plaats van gebruik te maken van gemachtigden die werken op basis van no-cure-no-pay. Bovendien heeft het maken van bezwaar een corrigerende functie en kan daardoor de WOZ-administratie in kwaliteit toenemen.

6.1.9 Taxatieverslag en aanslagbiljet samenvoegen

Zoals eerder beschreven legt de wet geen restricties op als het gaat om toevoegen van bijlagen aan het taxatieverslag. Het staat gemeenten daarom vrij om het OZB-aanslagbiljet inclusief WOZ-beschikking bij het taxatieverslag te voegen.¹²³ Enerzijds kan dit worden gezien als overbodig, aangezien belastingplichtigen hun OZB-aanslag

¹²¹ Bijlage C.

¹²² Dit is bijvoorbeeld in de Canadese provincie New Brunswick. Hier is in *de Assessment Notice* een (online) ‘Request for Review of Assessment’ verwerkt, waar men direct bezwaar kan maken. Zie <https://www2.snb.ca/content/snb/en/sites/property-assessment/submit/file.html> (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹²³ Zoals GBD heeft gedaan, zie Bijlage B.

al ontvangen bij de aanslag gemeentelijke belastingen. Anderzijds kan het juist van toegevoegde waarde zijn bij de uitleg van de WOZ-waarde. Door de OZB-aanslag bij het taxatieverslag te voegen, zien belastingplichtigen direct de fiscale gevolgen van hun woningwaarde.

Andersom kan ook het taxatieverslag bij het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen en de WOZ-beschikking worden gevoegd.¹²⁴ Voordeel is dat belastingplichtigen dan in één keer kunnen zien hoeveel belasting ze moeten betalen (aanslag), wat hun woning waard is (WOZ-beschikking) en hoe die waarde is onderbouwd (taxatieverslag). De wet stelt hier verder geen restricties aan. De Waarderingskamer schrijft voor dat de toegang tot het taxatieverslag goed beveiligd moet zijn, zoals in MijnOverheid. Het verslag is alleen toegankelijk voor de persoon die de WOZ-beschikking heeft ontvangen.¹²⁵ Gelet hierop lijkt het geen probleem om het taxatieverslag in combinatie met het aanslagbiljet en de WOZ-beschikking te versturen. In de praktijk doen veel gemeenten dat dan ook.¹²⁶

Mogelijk nadeel heeft te maken met de in dit rapport al vaker besproken gelaagde informatiestructuur. Zijn belastingplichtigen eigenlijk wel geïnteresseerd in de onderbouwing van hun WOZ-waarde? In het huidige systeem kunnen de geïnteresseerden het taxatieverslag van hun woning raadplegen in een beveiligde (online) portal. Degenen die niet geïnteresseerd zijn, krijgen het taxatieverslag verder niet onder ogen. Dit kan juist wenselijk zijn, gelet op het tegemoet komen van belastingplichtigen op het niveau waarop zij behoefte hebben aan informatie. Tenzij het (grote) merendeel van de belastingplichtigen de onderbouwing van hun WOZ-waarde graag willen zien, maar dat is twijfelachtig. Overigens hebben belastingplichtigen de mogelijkheid om hun lokale belastingaanslagen enkel digitaal te ontvangen. Voor de personen die voor deze optie kiezen, zou de gelaagdheid direct in de (digitale) WOZ-beschikking en belastingaanslag kunnen worden ingebouwd.

¹²⁴ In de praktijk worden de OZB-aanslag en de WOZ-beschikking vaak samen verstuurd. In sommige gevallen ontvangt iemand enkel de WOZ-beschikking. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een huurder, wiens verhuurder de OZB-aanslag ontvangt.

¹²⁵ 'Taxatieverslag woningen', www.waarderingskamer.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

¹²⁶ 'Taxatieverslag WOZ-waarde opvragen', www.rijksoverheid.nl (geraadpleegd op 8 februari 2023).

6.2 Ontwerp verantwoordingsdocument

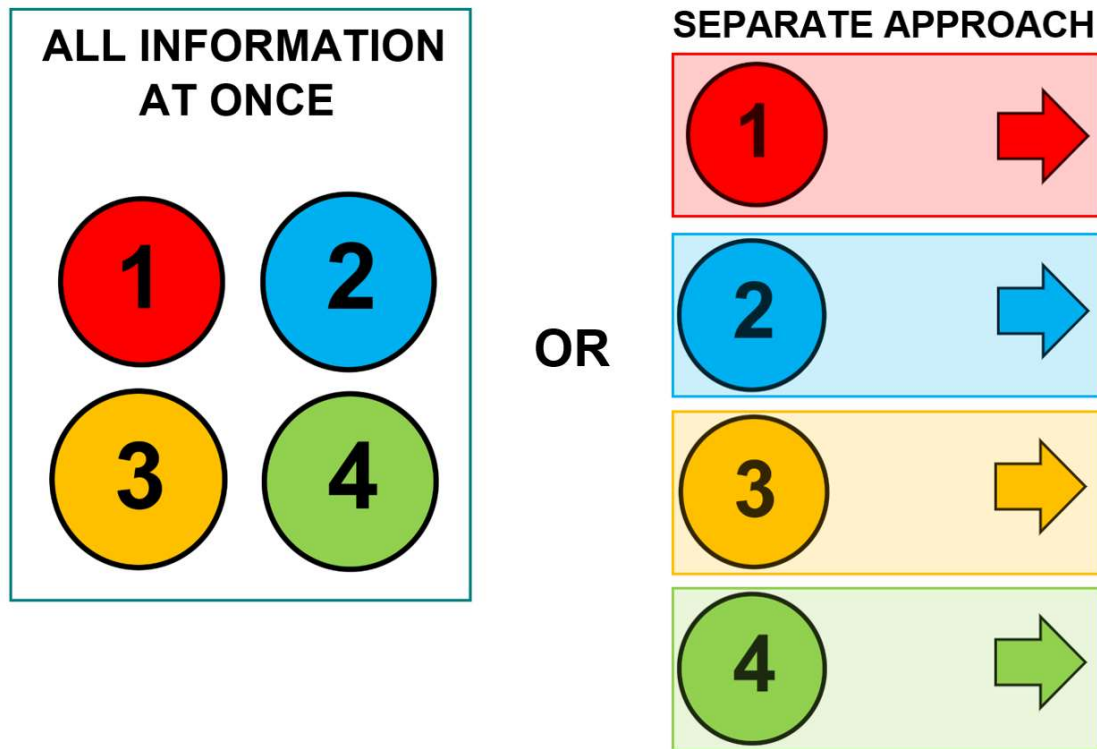
Vanuit het taxatieverslag zou, in het kader van een gelaagde informatiestructuur, tevens kunnen worden doorgelinkt naar het verantwoordingsdocument. Het verantwoordingsdocument (of eigenlijk beter: ‘toelichtingsdocument’, zie paragraaf 6.1.2) is net als het taxatieverslag een van de stukken die de gemeente ter zitting kan overleggen.

Voor wat betreft het inzicht geven in de onderbouwing van de WOZ-waarde, gaat het verantwoordingsdocument een laag dieper dan het taxatieverslag. Zo kan de gemeentelijke belastingorganisatie in het verantwoordingsdocument op gedetailleerde wijze het taxatieproces beschrijven, inclusief achterliggende keuzes en aannames. Ook kunnen bijvoorbeeld eventuele bijzonderheden uit de marktanalyse van desbetreffende gemeente worden vermeld.

Zoals in paragraaf 4.1.2 aan bod is gekomen, kent het verantwoordingsdocument geen vaste indeling. Wel heeft de Waarderingskamer een indeling voorgeschreven. Binnen deze indeling vindt in principe allereerst melding plaats van wie aan de WOZ werken, oftewel, de samenstelling en werkwijze van desbetreffende gemeentelijke belastingorganisatie. Vraag is hoeveel lezers hier daadwerkelijk in zijn geïnteresseerd. De lezer die hier niet in is geïnteresseerd, zal mogelijk snel afhaken nu het eerste wat hij/zij leest geen informatie is die beantwoordt aan zijn/haar behoefte. Gevolg kan zijn dat de lezer niet toekomt aan de informatie die hij/zij oorspronkelijk wilde weten. Dit geldt bijvoorbeeld voor de lezer die geïnteresseerd is in informatie over het computermodel dat de gemeente hanteert, maar zich eerst moet ploegen door een uitleg over het werkproces van de organisatie.

Bovenstaande zou ervoor kunnen pleiten om – in afwijking van de door de Waarderingskamer voorgeschreven verantwoordingsdocumentindeling – niet één document te ontwerpen, maar meerdere documenten of meerdere tekstblokken. Bij dat laatste kan men denken aan een (online) overzicht van onderwerpen of vragen, met daarachter een toelichting en/of antwoord op de vraag. Op deze wijze kan de lezer sneller een antwoord op de betreffende vraag vinden. Bijkomend voordeel zou kunnen zijn dat het aantal bezwaren afneemt. Immers, doordat de burger eenvoudiger informatie kan verkrijgen waar hij/zij behoefte aan heeft, is de kans groter dat een gewenst antwoord wordt gevonden en de prikkel om bezwaar te maken verdwijnt.

Voorgenoemde zou als volgt schematisch kunnen worden weergegeven:



Voor de langere termijn zou het een idee kunnen zijn om dit tevens in de vorm van een mobiele applicatie te ontwikkelen. Zo zou men vanuit de mobiele versie van het taxatieverslag binnen dezelfde app kunnen doorklikken naar een overzicht van vragen en onderwerpen, met daarachter bijbehorende antwoorden respectievelijk toelichtingen.

6.3 Communicatie in een eerder stadium

Het hiervoor beschreven taxatieverslag en verantwoordingsdocument zijn stukken die de gemeente in een gerechtelijke procedure moet/kan overleggen ter onderbouwing van de modelmatig bepaalde WOZ-waarde. Deze stukken zijn echter niet speciaal gemaakt voor een zitting bij de rechtbank. Integendeel, want een belastingplichtige zal (waarschijnlijk) minder snel naar de rechter stappen indien hij/zij al in een eerder stadium een helder verwoord taxatieverslag en/of verantwoordingsdocument onder ogen heeft gekregen. Om de woningwaarde zo goed mogelijk aan belanghebbenden uit te leggen, kunnen ook andere communicatievormen worden gebuikt. Een aantal van deze communicatievormen zal hierna aan bod komen. Deze paragraaf gaat dus meer specifiek om hulpmiddelen waarmee enkel belastingplichtigen kunnen worden overtuigd van de juistheid van modelmatig bepaalde woningwaarden. Het tevens overtuigen van de rechter is dus, in tegenstelling tot de vorige paragrafen van dit hoofdstuk, hier niet aan de orde.

6.3.1 Herontwerp OZB-aanslag

In het kader van een heldere communicatie richting belastingplichtigen doen wij op deze plaats een paar suggesties voor de OZB-aanslag.¹²⁷ Allereerst kan het wenselijk zijn om eerst de OZB-bedragen (van huidig en vorig belastingjaar) te vermelden, en daarna pas de WOZ-waarden (van huidig en vorig belastingjaar). Vaak heerst nog onder belastingplichtigen de gedachte dat ‘WOZ’ een belasting is. In dat geval kan het schokkend overkomen indien bijvoorbeeld het eerste wat belastingplichtigen lezen is: “De WOZ-waarde van uw woning is gestegen van €200.000 naar €250.000.” Om het ‘shokeffect’ te dempen, is het wellicht beter om eerst de minder hoge OZB-bedragen te vermelden. In dit voorbeeld zou dat kunnen zijn: “U betaalt dit jaar €243 aan onroerendezaakbelasting. Dit was vorig jaar €194.”

Verder zou op het aanslagbiljet kunnen worden vermeld waar het door de belastingplichtige betaalde belastinggeld zoal aan wordt besteed. Een dergelijke uitleg verhoogt mogelijk de betalingsbereidheid en acceptatiegraad onder de burgers. Immers, indien staat vermeld dat de burger met zijn/haar belastinggeld bijdraagt aan de aanleg van nieuwe fietspaden, dan zullen belastingplichtigen minder snel denken dat de gemeente het geld gewoon maar in eigen zak steekt. Voor een uitleg over de besteding van het belastinggeld zou op het aanslagbiljet ook een link naar een bijbehorende (uitleg)video of webpagina kunnen worden opgenomen.

Aansluitend zou ook een positieve afsluiting kunnen bijdragen aan de betalingsbereidheid. Zo staat bijvoorbeeld in Singapore aan het einde van het *property tax* aanslagbiljet: “*Thank you for your contribution towards nation building*”.¹²⁸ Deze persoonlijke benadering, waarbij een verbinding wordt gelegd tussen de verplichting

¹²⁷ In dit onderzoek wordt niet al te uitgebreid ingegaan op een eventueel herontwerp van de OZB-aanslag. Immers, bij de opdrachtgever van dit onderzoek (GBD) is heden een ander traject gaande waarin het aanslagbiljet opnieuw wordt ontworpen.

¹²⁸ ‘Tax Bills and Notices’, www.iras.sg.gov (geraadpleegd op 8 februari 2023).

tot betaling enerzijds en de dienstverlening door de gemeente anderzijds, zou ook in de Nederlandse situatie kunnen worden toegepast. Hiervoor is geen wetswijziging nodig. De boodschap zou dan kunnen luiden: “Bedankt voor uw bijdrage aan de verbetering van de dienstverlening van gemeente X.”¹²⁹

6.3.2 Voormelding

Een ander idee om belastingplichtigen tegemoet te komen is het versturen van een zogenoemde voormelding. Alvorens de burger de belastingaanslag in combinatie met de WOZ-beschikking ontvangt, verstuurt de gemeente een document (de voormelding) met daarin de desbetreffende WOZ-waarde inclusief zo uitgebreid mogelijke informatie van de bij de gemeente bekende gegevens over het object. Ook zou op de voormelding vragen kunnen worden gesteld over de secundaire objectkenmerken, met de keuzemogelijkheid voor belastingplichtige om foto's op te sturen. Zoals eerder vermeld hebben sommige gemeenten deze optie al op het bezwaarformulier, maar dit zou dus ook in een eerder stadium kunnen worden gedaan. Mogelijk zorgt dat voor een daling in het aantal bezwaren. Mede vanwege het toenemende aantal bezwaren door no-cure-no-pay-bureaus kan hierover worden nagedacht.

Een buitenlands voorbeeld van een voormelding is terug te vinden in de Canadese provincie Brits-Columbia. Hier worden de voorgenomen vast te stellen nieuwe waarden van onroerende zaken op 31 december van een jaar door *BC Assessment* gepubliceerd.¹³⁰ Dit wordt de ‘*first roll*’ genoemd. Wordt niet gereageerd op de voormelding in de vorm van de ‘*first roll*’, dan volgt een definitieve ‘*revised assessment roll*’ eind maart van het volgende jaar.¹³¹ Na publicatie van de ‘*first roll*’ kan vóór 31 januari een klacht (*Notice of Complaint*) worden ingediend bij het *Property Assessment Review Panel* (PARP). Na ontvangst van de klacht voert het PARP een herbeoordeling uit en doet uiterlijk 7 april uitspraak.¹³²

Hoewel de systematiek in Canada anders is, kan hier voor de Nederlandse situatie inspiratie aan worden ontleend. Een dergelijke voormelding heeft overigens slechts effect indien gemeentelijke belastingorganisaties in staat zijn om tijdig de aangegeven correcties te controleren en te verwerken. In alle gevallen zou het goed zijn om ook belanghebbenden te berichten of, en in hoeverre, de aangegeven correcties zijn overgenomen.

Een eventuele voormelding is in Nederland informeel van aard en is (vooralnog) niet wettelijk geregeld. Hetzelfde geldt voor het hierna te bespreken vooroverleg.

¹²⁹ Wij zijn ons er overigens van bewust dat het in de praktijk soms moeilijk kan zijn om extra tekst toe te voegen, omdat documenten zoals aanslagbiljetten een beperkt format hebben. Het is bijvoorbeeld onwenselijk indien één regel tekst net niet op een bladzijde past, waardoor voor die enkele regel een geheel nieuw fel papier moet worden gedrukt.

¹³⁰ BC Assessment is het onafhankelijke orgaan dat verantwoordelijk is voor de waardering van alle onroerende zaken in de provincie Brits-Columbia.

¹³¹ Section 3 en 10, Part 1, Assessment Act British Columbia.

¹³² Section 41, Part 4, Assessment Act British Columbia. Het PARP is onafhankelijk zowel van BC Assessment als van de overheden die belasting heffen.

6.3.3 Vooroverleg

Nadat belastingplichtige de (definitieve) belastingaanslag en WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan hij/zij besluiten om bezwaar te maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Om het aantal bezwaren te beperken, kunnen gemeenten ervoor kiezen een mogelijkheid tot vooroverleg te geven. Met andere woorden, de gemeente kan de burger in de gelegenheid stellen om met elkaar in overleg te gaan, om zo mogelijk al overeenstemming te bereiken over de WOZ-waarde, voordat een eventuele bezwaarprocedure van start gaat. Zo'n vooroverleg zou per e-mail kunnen plaatsvinden, maar ook telefonisch. Goed bereikbaar zijn aan de telefoon is hierbij voor gemeenten dus een pre, vooral in de weken nadat de aanslagbiljetten zijn verstuurd.

In het kader hiervan zou in het taxatieverslag en/of op het aanslagbiljet een passage kunnen worden opgenomen als:

- “Denkt u dat uw woningwaarde niet klopt, of heeft u hierover andere vragen? Neem dan contact met ons op via (mailadres of telefoonnummer). Wij staan graag voor u klaar om samen uw woningwaarde te bespreken”

Om te benadrukken dat het de voorkeur verdient om eerst in overleg te gaan, alvorens bezwaar te maken, zou aan bovenstaande passage bijvoorbeeld het volgende kunnen worden toegevoegd:

- “Wij raden u aan om eerst contact op te nemen met de gemeente, voordat u bezwaar maakt tegen de waarde van uw woning. Dit scheelt u in de meeste gevallen tijd, moeite en geld. Toch direct bezwaar maken? Klik hier (link naar webpagina of online formulier).”

Het vooroverleg kan overigens ook worden gedaan in de vorm van een inloopavond, waar burgers op locatie (het gemeentekantoor) vragen kunnen stellen. Het kost weliswaar meer tijd dan een telefoontje, maar in bepaalde gevallen zal een fysiek gesprek waarschijnlijk meer opleveren. Het is namelijk denkbaar dat een burger zich serieuzer genomen voelt indien de gemeente tijd en moeite neemt om op locatie in gesprek te gaan. Hierdoor neemt de burger mogelijk sneller informatie aan van de gemeente, en zal hij/zij minder snel ervoor kiezen om bezwaar te maken.

6.3.4 Nieuwsbrief

Binnen het kader van een verbeterde service richting de burger – met een verminderd aantal bezwaren als mogelijke bijvangst – kunnen gemeenten er tevens voor kiezen om belastingplichtigen gedurende het jaar consistent op de hoogte te houden van ontwikkelingen die van belang (kunnen) zijn voor de woningwaarden. Dit is mogelijk via een nieuwsbrief, die bijvoorbeeld maandelijks of per kwartaal wordt verstuurd. In deze brief zullen onder meer ontwikkelingen vermeld kunnen staan zoals de landelijke stijging van de WOZ-waarden als gevolg van de hogere huizenprijzen. Hierbij zou de gemeente in heldere taal kunnen toelichten dat een stijging van de WOZ-waarde niet een stijging van de te betalen onroerendezaakbelasting met hetzelfde bedrag betekent.

Verder zou, na het versturen van de belastingaanslagen, in de nieuwsbrief kunnen worden opgenomen dat de burgers in (voor)overleg kunnen gaan met de gemeente indien zij twijfelen aan de WOZ-waarde van hun woning. Ook biedt de nieuwsbrief gelegenheid om uit te leggen waar het belastinggeld zoal aan wordt besteed. Indien dit in de nieuwsbrief staat, dan zou dat eventueel niet meer op het taxatieverslag of op het aanslagbiljet hoeven te worden vermeld.

Bovengenoemde nieuwsbrief is een voorbeeld van hoe een gemeentelijke belastingorganisatie gedurende een jaar de burgers kan informeren en tegelijk kan geruststellen. Het zal voor minder (onaangename) verrassingen kunnen zorgen bij het op de deurmat vallen van de belastingaanslag of bij het raadplegen van het taxatieverslag. In combinatie met een helder verwoord en vormgegeven aanslagbiljet en taxatieverslag zou dat kunnen leiden tot een afname van het aantal bezwaren. Belastingplichtigen zijn immers goed op de hoogte van (de ontwikkelingen rondom) de modelmatig tot stand gekomen WOZ-waarde van hun woning. Bovendien, wat misschien nog belangrijker is, bestaat de kans dat de tevredenheid onder de burgers toeneemt als het gaat om de communicatie met en door de gemeente.

6.3.5 Overige communicatiemiddelen

Naast voorgenoemde communicatiemiddelen om belastingplichtigen (proberen) te overtuigen van de juistheid van de modelmatig bepaalde WOZ-waarde, zijn er ook andere manieren waarop dit kan worden bereikt. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan ‘slimme’ toevoegingen aan de gemeentelijke website, zoals de functie van een zogenoemde ‘chatbot’¹³³ of een overzicht waarbij veel gestelde vragen worden beantwoord door middel van een uitlegvideo per vraag (eventueel in de vorm van een interview).¹³⁴ Daarnaast kan de gemeentelijke belastingorganisatie de burger op de hoogte houden via andere (sociale media) kanalen, zoals Facebook en LinkedIn. Hier zouden dan bijvoorbeeld updates, nieuwsbriefartikelen, uitleg-visuels¹³⁵ of uitlegvideo’s kunnen worden gedeeld.

¹³³ Zoals in Singapore en Zweden, zie Bijlage H.

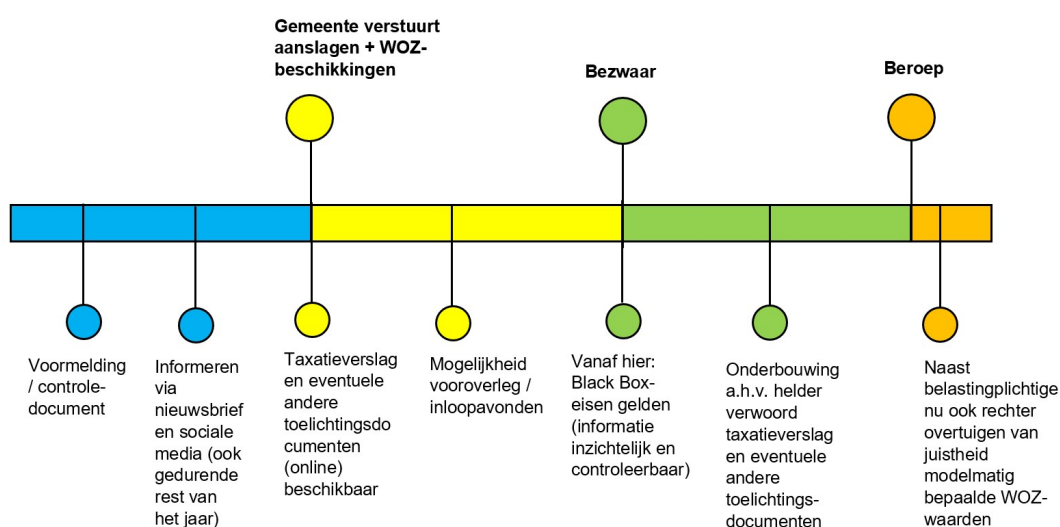
¹³⁴ Zoals in Brits-Columbia, zie Bijlage I.

¹³⁵ Zoals in Bijlage E.

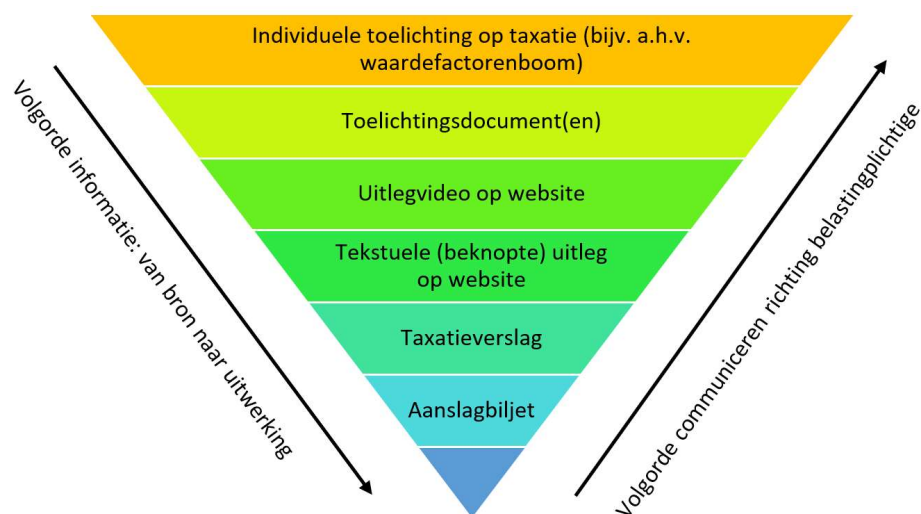
6.4 Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is een aantal communicatiemiddelen besproken aan de hand waarvan de onderbouwing van modelmatig tot stand gekomen WOZ-waarden naar (juridisch) begrijpelijke termen kan worden vertaald. Om deze onderbouwing overtuigend te laten zijn voor zowel de belastingplichtige als de rechter, zijn er verscheidene punten om rekening mee te houden in het taxatieverslag en in het verantwoordingsdocument. Verder zijn in dit hoofdstuk andere middelen beschreven om de WOZ-waarde op heldere wijze richting belastingplichtigen te communiceren.

Schematisch kan de inzet van voorgenoemde communicatiemiddelen aan de hand van de volgende tijdlijn worden weergegeven:



Hieronder een voorbeeld van een gelaagde informatiestructuur waarbinnen gemeenten WOZ-waarden kunnen communiceren:



Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusie

7.1 Samenvatting

In dit onderzoek stond centraal de vraag hoe de onderbouwing van modelmatig bepaalde WOZ-waarden naar (juridisch) begrijpelijke termen kan worden vertaald, zodat deze onderbouwing overtuigend is voor belastingplichtigen en de rechter.

Om dit te beantwoorden is allereerst in deel 1 ingegaan op de zogenoemde Black Box-jurisprudentie, waaruit kort gezegd volgt dat de door gemeenten overgelegde informatie inzichtelijk en controleerbaar moet zijn voor belastingplichtigen. Voor een meer uitgebreide samenvatting en conclusie hiervan, zie hoofdstuk 3.

In deel 2 van dit onderzoek zijn eerst de (mogelijk) te verstrekken gegevens door gemeenten in een gerechtelijke procedure nader geanalyseerd. Uit deze analyse volgt dat gemeenten eigenlijk relatief veel vrijheid hebben in welke gegevens ze kunnen verstrekken ter onderbouwing van de WOZ-waarde. De wet stelt slechts eisen aan de vormgeving van het taxatieverslag, en verder zijn er geen wettelijke vereisten voor het overleggen van specifieke stukken. Op grond van de rechtspraak lijkt het er (vooralsnog) op dat enkel het taxatieverslag altijd dient te worden overgelegd.

In het kader van stukken overleggen ter onderbouwing van de WOZ-waarde kan zich een paradox voordoen. Op grond van de Black Box-jurisprudentie zou men kunnen vaststellen dat gemeenten in het kader van transparantie zoveel mogelijk informatie moeten vrijgeven. Zo'n grote hoeveelheid informatie zou er echter juist toe kunnen leiden dat het inzichtelijke en controleerbare karakter verdwijnt – met een (nieuwe) Black Box als gevolg. Het is daarom van belang dat gemeenten alle relevante informatie verschaffen, op zo'n manier dat het inzichtelijk en controleerbaar blijft.

Alvorens in te gaan op het op inzichtelijke en controleerbare wijze communiceren van (de onderbouwing van) modelmatig vastgestelde WOZ-waarden, is in hoofdstuk 5 eerst het achterliggende proces van modelmatig waarderen beschreven. Hieruit volgt dat de woningwaarde berekende modellen in principe 'goed' zijn, maar dat met de uitkomsten ervan een discrepantie ontstaat met hoe de rechter een woningwaarde beoordeelt. Het Nederlandse wettelijke systeem vereist namelijk dat de rechter op individueel niveau de waarde van een woning toetst, wat haaks staat op de grootschalige manier waarop een model WOZ-waarden berekent.

Op welke wijzen de onderbouwing van modelmatig tot stand gekomen WOZ-waarden zo begrijpelijk mogelijk kan worden uitgelegd aan belastingplichtigen en de rechter, is beschreven in het zesde hoofdstuk. Onderscheid kan worden gemaakt tussen informatie die gemeenten kunnen verschaffen vanaf de bezwaarfase (dus zowel voor belastingplichtigen als de rechter) en communicatiemiddelen die gemeenten kunnen inzetten alvorens een eventuele bezwaarprocedure wordt gestart (het gaat hier dus om communicatie richting enkel belastingplichtigen, en niet richting de rechter).

7.2 Aanbevelingen en slotconclusie

Het communiceren van modelmatig tot stand gekomen WOZ-waarden brengt de nodige problematiek en uitdagingen voor gemeenten met zich mee. Belangrijke oorzaak is de Black Box-jurisprudentie, waaruit volgt dat men nog zoekende is naar dé manier om een waarde te onderbouwen.

Daarnaast is de afgelopen jaren het aantal bezwaren en beroepen tegen vastgestelde WOZ-beschikkingen gestegen, waardoor het belang van een heldere waardeonderbouwing voor gemeenten is toegenomen. De stijging in het aantal bezwaren en beroepen heeft voor een belangrijk deel te maken met het Nederlandse wettelijke systeem. Binnen dit systeem is het belastingrecht namelijk in het bestuursrecht ondergebracht, waardoor in WOZ-zaken ook bestuursrechtelijke regels gelden, zoals de proceskostenvergoeding. Deze vergoeding is een drijfveer voor met name no-cure-no-pay-gemachtigden om veelvuldig bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Dit zorgt voor een grote werkdruk bij gemeenten, ondanks het feit dat het overgrote deel van de Nederlandse belastingplichtigen geen bezwaar maakt. Een verbeterde informatieverschaffing omtrent de WOZ-waarde zou kunnen leiden tot minder bezwaren, en dus ook tot minder bezwaren ingediend door no-cure-no-pay-bureaus. Los daarvan zouden gemeenten de drempel kunnen verlagen voor belanghebbenden om zelf bezwaar te maken (in plaats van via speciaal daarvoor ingerichte bureaus). Dit kan bijvoorbeeld door het standaard verstrekken van een bezwaarformulier bij het taxatieverslag.

Een extra moeilijkheid is dat binnen het Nederlandse systeem de rechter de woningwaarde op zo'n manier moet toetsen dat deze waarde eigenlijk 'precies goed' moet zijn. Dit, ondanks het feit dat het taxeren van woningen een inschatting blijft en er nooit zoiets als een 'perfecte waarde' zal zijn, al is het achterliggende berekeningsmodel nog zo goed. Mede daarom is het voor gemeenten van belang om in een eerder stadium de WOZ-waarde begrijpelijk uit te kunnen leggen aan belastingplichtigen, alvorens een eventuele gang naar de rechter wordt ingezet.

Alles bij elkaar zijn er verschillende wegen om als gemeente ervoor te zorgen dat de modelmatig bepaalde WOZ-waarden op een begrijpelijke, inzichtelijke en controleerbare manier kunnen worden gecommuniceerd. De in dit onderzoek aan bod gekomen vormen van communicatie kunnen hierbij ter inspiratie dienen voor de gemeentelijke praktijk. Aanbeveling verdient om consistent feedback te blijven vragen van het publiek, namelijk de burgers. Zo zou het een idee kunnen zijn om bijvoorbeeld een nieuw ontworpen taxatieverslag of aanslagbiljet eerst voor te leggen aan een bewonerspanel, alvorens het in het gehele gemeentelijke gebied in uitvoering wordt gebracht.

Verder blijft het waarderen van woningen – ondanks het modelmatige karakter – mensenwerk. Al kan een gemeente nog zo'n verhelderend toelichtingsdocument hebben, in sommige gevallen bestaat bij burgers toch de behoefte om in gesprek te gaan met mensen van zijn/haar gemeente als het gaat om de onderbouwing van de waarde

van hun huis. Het is daarom belangrijk om als gemeente de mogelijkheid hiervoor te blijven geven, in de vorm van bijvoorbeeld een inloopavond of een telefoongesprek. Hoewel het een relatief kleine groep belastingplichtigen is waarvoor de gemeente dit doet, blijft het belangrijk om de communicatie waar nodig te optimaliseren. Dit rapport tracht daaraan bij te dragen. Zo kan de 'Black Box' langzaam maar zeker veranderen in een 'Glass Box'.

BIJLAGEN

Bijlage A: Wettelijk vastgelegd modeltaxatieverslag

Model Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

WOZ-objectnummer

Foto getaxeerde woning

Waardepeildatum 1 januari 20 .. **Toestandspeldatum** 1 januari 20 ..

Vastgestelde WOZ-waarde: € (waardepeildatum 1 januari 20 ..)

Vorige vastgestelde WOZ-waarde: € (waardepeildatum 1 januari 20 ..)

Verandering van de WOZ-waarde: %

Over de waardepeildatum | Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeldatum | In de meeste gevallen zijn de toestandspeldatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw gebouwd is), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeldatum. De toestandspeldatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Objectgegevens

Type woning:

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³) ²
.....
.....
.....
.....

Type woning | In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de Fotowijzer woningen (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de

verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen | Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, uitbouw en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar | Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de periode waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Oppervlakte² | Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. De gebruiksoppervlakte is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen*). Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier.

Inhoud⁴ | Bij het bepalen van de WOZ-waarde vergelijken wij uw woning en andere woningen op basis van de bruto-inhoud. De bruto-inhoud is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de bruto-inhoud van woningen is een praktische meetinstructie beschikbaar die alle taxateurs en makelaars gebruiken (*Meetinstructie bruto-inhoud woningen*). Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van de woning. Om zorgvuldig te kunnen vergelijken meten wij de bruto-inhoud voor alle woningen op dezelfde manier.

Marktgegevens getaxeerde woning

Uw woning is verkocht⁵

Datum overdracht bij notaris: .. - .. - 20 ..

Verkoopprijs: €

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie

Kadastrale gemeente Sectie Perceelnummer Letter Indexnummer Oppervlakte (m²)

..... - .. - - -
..... - .. - - -

Kadastrale percelen | Elke woning staat op een of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van uw kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

Straatnaam:

Huisnummer:

Postcode:

Woonplaats:

Verkoopdatum (overdracht bij notaris): .. - .. - 20 ..

Verkoopprijs: €

Vastgestelde WOZ-waarde: € waardepelldatum: 1 januari 20 ..

Vorige vastgestelde WOZ-waarde: € 1 januari 20 ..



ObjectkenmerkenType woning
Buurt

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³) ²
.....
.....
.....

Verkochte woning 2Straatnaam
Huisnummer
Postcode
Woonplaats
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)
Verkoopprijs

€ 20 ..

waardepeildatum

Vastgestelde WOZ-waarde
Vorige vastgestelde WOZ-waarde€ 1 januari 20 ..
€ 1 januari 20 ..

Foto verkochte woning 2

ObjectkenmerkenType woning
Buurt

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³) ²
.....
.....
.....

Verkochte woning 3Straatnaam
Huisnummer
Postcode
Woonplaats
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)
Verkoopprijs

€ 20 ..

waardepeildatum

Vastgestelde WOZ-waarde
Vorige vastgestelde WOZ-waarde€ 1 januari 20 ..
€ 1 januari 20 ..

Foto verkochte woning 3

ObjectkenmerkenType woning
Buurt

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³) ²
.....
.....
.....

Toelichting bij taxatieverslag

Hieronder leest u meer over een aantal taxatiebegrippen en de gang van zaken rondom de taxatie.

Vastgestelde WOZ-waarde | Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeeldatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

Modelmatige waardebeoordeling | Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebeoordeling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt | Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken | Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken over de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit van de woning, onderhoudstoestand) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

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

Controles | De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Maar meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenaamde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeeldatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer | De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert.

Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn namelijk uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.

- ¹ Hier wordt een eventuele locatieomschrijving vermeld.
- ² Als de gemeente voor alle gebouwdelen de (gebruiks)oppervlakte gebruikt, kan deze gemeente de kolom 'inhoud' weglaten.
- ³ Als de gemeente voor alle gebouwdelen de bruto-inhoud gebruikt, kan deze gemeente deze definitie van (gebruiks-)oppervlakte weglaten.
- ⁴ Als de gemeente voor alle gebouwdelen de gebruiksoppervlakte gebruikt, kan deze gemeente deze definitie van bruto-inhoud weglaten.
- ⁵ Alleen invullen als de woning is verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag.

Bijlage B: Voorbeeld taxatieverslag GBD

Taxatieverslag van uw woning

Onderbouwing van WOZ-waarde door geautomatiseerde waardebepaling

Abeelstraat 56, 3329 AD Dordrecht

WOZ-objectnummer: 050500000306

Uw WOZ-waarde: € 305.000



WOZ-waarde zonder aftrek	€ 325.000
Aftrek Kwaliteit en onderhoudstoestand	€ 20.000
Waardepeildatum	1 januari 2021
Toestandspeildatum	1 januari 2022
Belastingjaar	2022
Vorige vastgestelde WOZ-waarde*	€ 280.000 (waardepeildatum 1 januari 2020)
Verandering van de WOZ-waarde	+8,9%

*Voor overige jaren, zie bijlage

WOZ-waarde

Ieder jaar moet de gemeente voor uw woning de WOZ-waarde vaststellen. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) schrijft dit voor. De WOZ-waarde is het geschatte bedrag dat u normaal gesproken zou ontvangen als u uw woning op het moment van waardebepaling (waardepeildatum) zou verkopen. De WOZ-waarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van andere woningen. Wij vergelijken uw woning met andere woningen voor wat betreft wijk, ligging en kenmerken. Heeft u uw woning kort geleden gekocht, dan is de koopprijs meestal leidend voor de hoogte van de WOZ-waarde.

Aftrek

In bepaalde gevallen geldt een specifieke aftrek van de waarde. Als dat voor uw woning geldt, staat dat hierboven.

Waardepeildatum

De waardepeildatum ligt altijd een jaar voor het belastingjaar. Dus voor het belastingjaar 2022 geldt als waardepeildatum 1 januari 2021. Deze datum wordt gehanteerd om de WOZ-waarde te bepalen; we bekijken dan de verkoopprijzen van andere woningen rond de waardepeildatum. Op deze manier kunnen we een zorgvuldige analyse maken. Als er niet genoeg verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Toestandspeildatum

De toestandspeildatum is volgens de wet gelijk aan de waardepeildatum, dus 1 januari van het voorgaande jaar. Behalve als de woning tussen de waardepeildatum en 1 januari van het lopende belastingjaar (waarover dus de aanslag gemeentelijke belastingen gaat) is gewijzigd door (ver)bouw of sloop. Dan moet als toestandspeildatum 1 januari van het lopende belastingjaar worden gehanteerd.

Om het gemakkelijker te maken, hanteren wij bij waardebepaling als toestandsdatum altijd 1 januari van het lopende belastingjaar. Dat is immers altijd goed. Want als het gebouw niet is gewijzigd tussen waardepeildatum en 1 januari van het lopende belastingjaar, ontstaat er ook geen probleem als 1 januari van het lopende belastingjaar als toestandsdatum wordt gebruikt.

GBD is onderdeel van de Servisgemeente Dordrecht en heft en int gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Uw woning



Deze foto's geven een zo duidelijk mogelijk beeld van uw woning. Mogelijk heeft onze opname-auto uw woning niet volledig in beeld kunnen krijgen.

Adres	Abeelstraat 56, 3329 AD Dordrecht
Wijk	Dubbeldam

Kenmerken

Type woning	Hoekwoning
Gebruiksoppervlakte van de woning	120 m ²
Grond bij woning	153 m ²
Voorzieningen	Onder gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Berging / schuur vrijstaand		11 m ²
Dakkapel		4 m ²
Woning	1973	116 m ²

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte
Dubbeldam	B	02548	G	0000	153 m ²

GEO is onderdeel van de Servicegemeente Dordrecht en heft en int gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Type

Het type woning speelt mee bij de waardebeoordeling. De definities van verschillende woningtypen zijn nauwkeurig vastgelegd in de zogenoemde Fotowijzer Woningen. Dit document is gemaakt door alle betrokken partijen (onder andere de toezichthouder Waarderingskamer, VNG en makelaarsorganisaties), zodat bij waardebeoordeling altijd dezelfde begrippen worden gehanteerd.

Onderdelen

Naast het type woning bepalen ook de onderdelen van de woning de waarde. Denk aan: uitbouw, garage, berging en ook de woning zelf. Dit maakt dat we een nauwkeurige vergelijking kunnen maken van uw woning met andere woningen met dezelfde of juist andere onderdelen.

Bouwjaar

Het bouwjaar is mede bepalend voor de waarde en is belangrijk voor vergelijking met andere woningen. Het gaat daarbij om de periode waarin uw huis gebouwd is; een enkel jaar zorgt niet meteen voor een waardeverschil.

Gebruiksoppervlakte

Om zorgvuldig te kunnen vergelijken, meten alle taxateurs op dezelfde manier, conform de Nederlandse norm NEN 2580. Hoe dit moet, is vastgelegd in de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. Ook alle makelaars gebruiken deze meetinstructie. Bij het berekenen van de gebruiksoppervlakte wordt uitgegaan van de inpandige oppervlakte van de woning.

Voorzieningen in de woning

De kwaliteit van de voorzieningen in uw woning kan invloed hebben op de waarde. Dat zijn voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet. Alleen als een voorziening ontbreekt, in zeer slechte staat is of juist een heel hoog kwaliteitsniveau heeft, weegt het mee bij de waardebeoordeling.

Ligging

De ligging van de woning waarden wij bijna altijd als 'gemiddeld'. Tenzij deze erg afwijkt van woningen waarmee wij uw woning vergelijken. Bijvoorbeeld vanwege ernstige en permanente overlast van stank of geluid. Of als uw woning bijvoorbeeld een bijzonder mooi uitzicht heeft. Tijdelijke situaties hebben geen invloed, zoals een opgebroken straat of een nieuwbouwwijk die nog in ontwikkeling is.

Onderhoud

Het onderhoudsniveau is altijd gemiddeld, tenzij het niet past bij de staat van onderhoud die je zou mogen verwachten bij een woning uit de betreffende bouwperiode. Het gaat hierbij om de bouwtechnische kwaliteit van de woning, zoals muren, daken en vloeren. Bij een gemiddeld onderhoudsniveau is er op korte termijn geen groot onderhoud nodig aan uw woning.

Kadastrale percelen

Elke woning staat op een of meerdere kadastrale percelen. Dit staat geregistreerd bij het Kadaster. De oppervlakte ervan speelt mee bij de waardebeoordeling. Wij houden rekening met bijzondere situaties. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

GBD is onderdeel van de Servicegemeente Dordrecht en heft en int gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Geselecteerde verkochte woningen

GBD houdt gegevens bij over alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in de gemeente. Zo analyseren wij de woningmarkt. De kenmerken van honderden verkochte woningen worden vergeleken met de kenmerken van uw woning. Op die manier wordt de WOZ-waarde van uw woning zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Woningen die hetzelfde zijn, zijn evenveel waard. Maar veel woningen die ogenschijnlijk aan de buitenzijde gelijk lijken, verschillen toch van elkaar. Hierdoor kan de waarde van uw woning toch verschillen van soortgelijke woningen in de straat. Dit kan bijvoorbeeld komen door een recente verkoop, een verbouwing of de onderhoudstoestand.

Hieronder ziet u een voorbeeld van verkochte woningen die in de berekening zijn meegenomen. Deze woningen zijn willekeurig gekozen. Deze woningen zijn deels vergelijkbaar en deels verschillen ze van uw woning. Door de overeenkomsten en verschillen te analyseren, komen wij tot de waardebepaling.

Verkochte woning 1

Straatnaam	Abeelstraat
Huisnummer	68
Postcode	3329AE
Woonplaats	Dordrecht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	27-03-2020
Verkoopprijs	€ 301.999

Vastgestelde WOZ-waarde € 315.000 (waardepeildatum 1 januari 2021)

Vorige WOZ-waarde € 300.000 (waardepeildatum 1 januari 2020)

Kenmerken

Type woning	Eindwoning
Oppervlakte van de woning	128 m ²
Toegekende grond bij woning	156 m ²
Wijk	Dubbeldam
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Aanbouw woonruimte		2 m ²
Dakkapel		4 m ²
Dakkapel	2008	6 m ²
Garage vrijstaand		22 m ²
Tuinhuis / blokhut		6 m ²
Woning	1973	116 m ²



GBD is onderdeel van de Servisiegemeente Dordrecht en heft en int gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Verkochte woning 2

Straatnaam	Abeelstraat
Huisnummer	86
Postcode	3329AG
Woonplaats	Dordrecht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	14-09-2020
Verkoopprijs	€ 321.250

Vastgestelde WOZ-waarde	€ 325.000 (waardepeildatum 1 januari 2021)
Vorige WOZ-waarde	€ 300.000 (waardepeildatum 1 januari 2020)

Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Oppervlakte van de woning	125 m ²
Toegekende grond bij woning	160 m ²
Wijk	Dubbeldam
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Dakkapel		3 m ²
Dakkapel		6 m ²
Garage vrijstaand		20 m ²
Woning	1973	116 m ²



GBO is onderdeel van de Servicegemeente Dordrecht en heft en irit gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Verkochte woning 3

Straatnaam	Acaciastraat
Huisnummer	39
Postcode	3319VA
Woonplaats	Dordrecht
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	01-03-2021
Verkoopprijs	€ 306.139

Vastgestelde WOZ-waarde € 305.000 (waardepeildatum 1 januari 2021)

Vorige WOZ-waarde € 270.000 (waardepeildatum 1 januari 2020)

Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Oppervlakte van de woning	113 m ²
Toegekende grond bij woning	150 m ²
Wijk	Dubbeldam
Voorzieningen	Gemiddeld
Onderhoud	Gemiddeld
Ligging	Gemiddeld

Onderdelen	Bouwjaar	Gebruiksoppervlakte
Berging / schuur vrijstaand		8 m ²
Dakkapel		3 m ²
Overkapping / luifel bij woning		5 m ²
Woning	1985	110 m ²



GBO is onderdeel van de Servicegemeente Dordrecht en heft en zit gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Over deze waardebeoordeling

De WOZ-waarde en het door de gemeenteraad vastgestelde tarief bepalen hoeveel onroerendezaakbelasting (ozb) u aan de gemeente betaalt voor uw woning. De gemeente stelt de WOZ-waarde vast volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze waardebeoordeling kan nooit op de euro nauwkeurig zijn. GBD berekent de waarde van uw woning door middel van modelmatige waardebeoordeling.

Modelmatige waardebeoordeling

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden doet aan modelmatig waarderen: het waarderen van woningen op basis van een model, zonder dat alle woningen daadwerkelijk bezocht worden. Wij doen dit met een speciaal voor de Drechtsteden ontwikkeld geautomatiseerd systeem.

In dit systeem zitten de geregistreerde kenmerken van woningen en grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt, zoals verkoopprijzen. Deze methode analyseert tal van factoren, in welke mate ze meewegen en hoe ze met elkaar samenhangen. Een uniek systeem, gebaseerd op een internationaal beproefde methode. Het voldoet aan alle nationale en internationale standaarden.

WOZ-waarde = schatting marktwaarde

In de berekening staat de marktwaarde van uw woning centraal. Dit is de prijs die u zou hebben ontvangen als u uw woning op de peildatum zou hebben verkocht. De officiële internationale definitie van marktwaarde is: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op de waardepeildatum.

Vergelijking op basis van objectkenmerken

We vergelijken woningen met elkaar op basis van objectieve kenmerken (objectkenmerken). Dit zijn: type woning, grootte van de woning en grootte van de kavel en bouwjaar. Waar nodig gebruiken we ook minder objectieve kenmerken in de vergelijking: de ligging van uw woning in de gemeente, de onderhoudstoestand en het voorzieningsniveau in de woning. Met voorzieningen bedoelen wij bijvoorbeeld keuken en sanitair.

In de onderlinge vergelijking gaan we voor deze 3 belangrijke kenmerken van een woning altijd uit van het gemiddelde, het basisniveau. Pas als 1 van de kenmerken van de woning heel veel slechter of beter is dan woningen waarmee vergeleken wordt, wegen we dit mee in de waardebeoordeling. Een iets oudere keuken of badkamer heeft dus geen invloed op de waarde. Wij houden de objectkenmerken actueel. Als wij bijvoorbeeld weten dat een woning is verbouwd, registreren wij meteen de nieuwe kenmerken.

Selectie verkochte woningen in taxatieverslag

Met modelmatige waardebeoordeling gebruiken we allerlei kenmerken in de berekening van uw woningwaarde, waaronder de verkoopprijzen van honderden andere woningen. Ter illustratie vindt u de gegevens van een paar van deze woningen in dit taxatieverslag. Een andere selectie had in de regel dezelfde WOZ-waarde opgeleverd.

Zorgvuldige controles

Onze experts controleren - en waar nodig corrigeren - de waarden die uit de modelmatige waardebeoordeling zijn gekomen. Meestal heeft de taxateur alle gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Soms doet hij een taxatie ter plaatse. Ook controleren we zorgvuldig ons model voor waardebeoordeling. Hiervoor gebruiken wij beoordelingsprotocollen van de Waarderingskamer. We kijken daarbij bijvoorbeeld naar opvallende verschillen tussen de berekende WOZ-waarde en de verkoopprijzen van andere woningen of de WOZ-waarde van voorgaande jaren.

Waarderingskamer = toezichthouder

De Waarderingskamer controleert periodiek of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft vastgesteld dat GBD werkt volgens de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer en heeft het college van B&W laten weten dat de WOZ-beschikkingen naar inwoners verstuurd mogen worden.

GBD is onderdeel van de Servisogemeente Dordrecht en heft en rijt gemeentelijke belastingen en voert de Wet WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.



Bijlage bij uw taxatieverslag

WOZ-objectnummer	05050000306
Adres	Abeelstraat 56, 3329 AD Dordrecht
Belastingjaar	2022

Uw aanslagbedrag OZB door de jaren heen

Op uw aanslag gemeentelijke belastingen ziet u welke belastingen u aan de gemeente betaalt en hoeveel. Zo ook de onroerendezaakbelasting (OZB). De hoogte van het bedrag aan OZB-belasting wordt bepaald door de WOZ-waarde van uw woning vermenigvuldigd met het vastgestelde OZB-tarief. De gemeenteraad stelt dit tarief jaarlijks in december vast.

Bedrag aanslag OZB = WOZ-waarde van uw woning x OZB-tarief


Een stijging van de WOZ-waarde betekent dus niet automatisch een even grote stijging van het bedrag dat u betaalt aan OZB. Het taxatieverslag legt uit hoe we tot de WOZ-waarde zijn gekomen.

Aanslagbedrag OZB 2019-nu

Belastingjaar	WOZ-waarde	OZB-tarief	Aanslagbedrag OZB
2019	€ 225.000	0,1165%	€ 262,12
2020	€ 275.000	0,1089%	€ 299,47
2021	€ 280.000	0,1020%	€ 285,60
2022	€ 305.000	0,0974%	€ 297,07


GBO is onderdeel van de Servicogemeente Dordrecht en heft en irt gemeentelijke belastingen en voert de WfW WOZ uit voor de gemeenten Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Bijlage C: Voorbeeld vernieuwde taxatieverslag




Taxatieverslag

Belastingjaar 2021




**GEMEENTE
JUINEN**



Dit is het WOZ-taxatieverslag van de woning aan de **Pieterstraat 6, 6515 LE te Juinen** met de belangrijkste onderdelen.

Gemeente Juinen
Postbus 10, 6521 AB Juinen
T: (024) 233 50 50
E: woz@juinen.nl
www.juinen.nl/woz

WOZ-objectnummer:
03960000001




Uw woning

Type woning: Hoekwoning, standaard
Bouwjaar: 1971
Energie label: B
Objectnummer: 9139 7646 8897

Onderhoudstoestand ★★☆☆☆
Kwaliteit ★★☆☆☆
Voorzieningen in woning ★★☆☆☆

Onderdelen en grootte:

- Woning: 152 m² gebruiksoppervlakte
- Aanbouw woonruimte: 20 m²
- Dakkapel achterzijde
- Vrijstaande berging: 12 m³
- Grond bij woning: 290 m²



Ontwikkeling WOZ-waarde

Waardepeeldatum

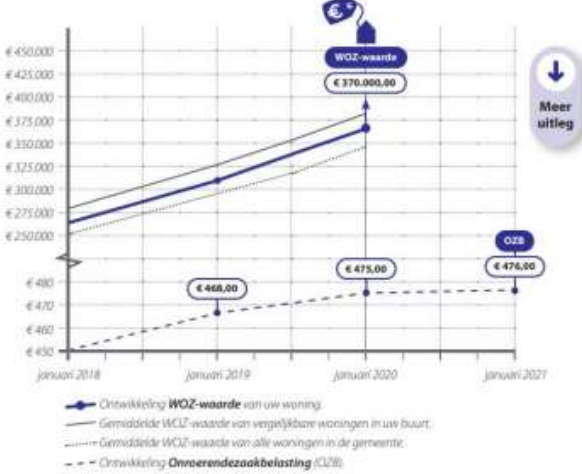
1 januari vorig jaar


Ontvangen aanslag


februari dit jaar

→ **LET OP!**

De WOZ-waarde is altijd de waarde die de woning had op 1 januari van het vorige jaar. Dit is de waardepeeldatum. De waardepeeldatum is dus januari 2020.



 **Meer uitleg**



Uw WOZ-waarde

Voor uw woning is de vastgestelde WOZ-waarde op 1 januari 2020:

€ 370.000,00

Dit is het bedrag dat een koper op **1 januari 2020** zou hebben betaald voor de woning aan een verkoper.

→ **Niet eens met de WOZ-waarde?**

Vragen aan onze taxateur ?

T: (024) 233 50 50, bereikbaar tussen 9 en 17 uur.
E: woz@juinen.nl
+31 (0)6 123 123 12

Gemeente Juinen  Taxatieverslag • Belastingjaar 2021



Vergelijkbare verkochte woningen maar met verschillen

Onze taxateurs hebben uw woning vergeleken met de honderden woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht in Julinen. Hieronder ziet u vijf voorbeelden van woningen die verkocht zijn. Deze woningen hebben overeenkomsten en verschillen met uw woning.

Woning A



Woonplaats: Schietbergen 12, 6521 HJ, Julinen

Wijk: Wekxels Woud

Type woning: Rijwoning, standaard

Bouwjaar: 1978

Onderhoudstoestand ★★★★★

Kwaliteit ★★★★★

Voorzieningen in woning ★★★★★

Onderdelen en grootte:

- Woning: 146 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1995: 25 m²
- Dakopbouw, bouwjaar 1995: 2 m²
- Vrijstaande berging: 7 m²
- Luifel/ overkapping, bouwjaar 2005
- Grond bij woning: 141 m²

Verkoopdatum: 11-05-2020

Verkoopprijs: € 390.000

WOZ-waarde (datum 01-01-2020):

€ 366.000,00

Woning B



Woonplaats: Veronapad 54, 6555 IF, Julinen

Wijk: Koudehoven

Type woning: Hoekwoning, standaard

Bouwjaar: 1975

Onderhoudstoestand ★★★★★

Kwaliteit ★★★★★

Voorzieningen in woning ★★★★★

Onderdelen en grootte:

- Woning: 146 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1995: 25 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1999: 20 m²
- Dakopbouw, bouwjaar 1995: 2 m²
- Vrijstaande berging: 7 m²
- Luifel/ overkapping, bouwjaar 2005
- Grond bij woning: 141 m²

Verkoopdatum: 11-05-2020

Verkoopprijs: € 415.000

WOZ-waarde (datum 01-01-2020):

€ 350.000,00

Woning C



Woonplaats: Koudehoven 5, 6574 HJ, Julinen

Wijk: De Herven

Type woning: Rijwoning, standaard

Bouwjaar: 1980

Onderhoudstoestand ★★★★★

Kwaliteit ★★★★★

Voorzieningen in woning ★★★★★

Onderdelen en grootte:

- Woning: 146 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1995: 25 m²
- Dakopbouw, bouwjaar 1995: 2 m²
- Vrijstaande berging: 7 m²
- Luifel/ overkapping, bouwjaar 2005
- Grond bij woning: 141 m²

Verkoopdatum: 11-05-2020

Verkoopprijs: € 395.000

WOZ-waarde (datum 01-01-2020):

€ 347.000,00



Woning **D**

Woonplaats: Schietbergen 12, 6521 HJ, Julinen

Wijk: Wekssels Woud

Type woning: Rijwoning, standaard

Bouwjaar: 1978

Onderhoudstoestand ★★☆☆☆

Kwaliteit ★★☆☆☆

Voorzieningen in woning ★★☆☆☆

Onderdelen en grootte:

- Woning: 146 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1995: 25 m²
- Dakopbouw, bouwjaar 1995: 2 m²
- Vrijstaande berging: 7 m²
- Luifel/ overkapping, bouwjaar 2005
- Grond bij woning: 141 m²

Verkoopdatum: 11-05-2020

Verkoopprijs: € 390.000

WOZ-waarde (datum 01-01-2020):

€ 383.000,00



Woning **E**

Woonplaats: Veronapad 54, 6555 JF, Julinen

Wijk: Koudehoven

Type woning: Hoekwoning, standaard

Bouwjaar: 1975

Onderhoudstoestand ★★☆☆☆

Kwaliteit ★★☆☆☆

Voorzieningen in woning ★★☆☆☆

Onderdelen en grootte:

- Woning: 146 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1995: 25 m²
- Aanbouw woonruimte, bouwjaar 1999: 20 m²
- Dakopbouw, bouwjaar 1995: 2 m²
- Vrijstaande berging: 7 m²
- Luifel/ overkapping, bouwjaar 2005
- Grond bij woning: 141 m²

Verkoopdatum: 11-05-2020

Verkoopprijs: € 415.000

WOZ-waarde (datum 01-01-2020):

€ 375.000,00

Hoe komt de WOZ-waarde van uw woning tot stand?

De gemeente Julinen moet elk jaar duizenden woningen en andere gebouwen in de gemeente waarderen. Daarom verzamelen wij het hele jaar door gegevens over zowel verkochte als niet verkochte woningen. Ons team van deskundigen verwerkt deze gegevens in het computermodel. Dit computermodel vergelijkt de bij de gemeente bekend zijnde gegevens van uw woning met alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht. Links ziet u een overzicht van woningen die op of omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht. Wij analyseren nauwkeurig de overeenkomsten en verschillen tussen uw woning en de getoonde woningen. De verkochte woningen hoeven niet identiek aan uw woning te zijn. Zeer waarschijnlijk zullen ze zelfs op onderdelen verschillen. Met deze verschillen houdt het computermodel rekening bij de waardering.

Heeft u aanvullende vragen?

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u aanvullende vragen heeft. Neem dan een kijkje op onze site:

www.vragenoverdewoz.nl

Naast een duidelijke video uitleg vindt u hier ook een groot aantal veel gestelde vragen met bijbehorende antwoorden. Ook laten wij u zien welke stappen u kunt zetten als u het niet eens bent met de vastgestelde WOZ-waarde.



Woningmarkt

De **gemeente Juinen** houdt gegevens bij over alle woningen die de afgelopen jaren zijn verkocht. Wij analyseren zo de woningmarkt. De verkochte twee woningen worden vergeleken met uw woning. Op die manier bepalen onze taxateurs de WOZ-waarde van uw woning zo nauwkeurig mogelijk. Op de kaart hieronder staan enkele verkoopcijfers die zijn meegenomen bij het waarderen van uw woning.



Verkoopprijs & verkoopdatum van woningen in uw gemeente

A	€ 366.000	▶	03-02-2019
B	€ 350.000	▶	29-05-2019
C	€ 347.000	▶	15-07-2019
D	€ 383.000	▶	12-05-2020
E	€ 375.000	▶	21-10-2019



Opbouw taxatie

Om uw woning te waarderen, kijken wij naar de verschillende onderdelen van de woning.

Zo kan de woning bestaan uit een hoofdgebouw, een garage en grond. Door uw woning in onderdelen te verdelen, kunnen wij deze makkelijker vergelijken met andere woningen.

Pieterstraat 6, 6515 LE Juinen		
Onderdeel	Grootte	Modelwaarde
Woning	152 m ²	€ 220.000
Aanbouw woonruimte	152 m ²	€ 14.000
Dakkapel, achterzijde		€ 4.000
Vrijstaande berging	12 m ²	€ 7.000
Grond bij woning*	280 m ²	€ 125.000
Totale waarde		€ 370.000

* Grondwaarde Staffel I: 0-100 m² = € 477/m²
 Staffel II: 100-300 m² = € 428/m²

→ Voor meer informatie
www.wozwaardeloket.nl



De woningmarkt in uw buurt

De waarde van uw woning wordt beïnvloed door de buurt en de ligging. Uw woning ligt in de buurt Weksels Woud. Kenmerken van deze wijk zijn:

- Aantal woningen: 1.794
- Meest voorkomende woningtype: vrijstaande woning
- Aantal verkochte woningen 2018 - 2020: 17
- Gemiddelde verkoopprijs: € 325.000
- Gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter: € 2.180
- Aantal winkels: 2
- Aantal OV-haltes: 6
- Hoeveelheid openbaar groen: 23% van oppervlakte

Vragen aan onze taxateur?

T: (024) 233 50 50, bereikbaar
 tussen 9 en 17 uur
 E: woz@juinen.nl
 +31 (0)6 123 123 12



Bijlage D: Rekenkundige uitleg Xenon-MRA®

Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden maakt voor het waarderen van de woningen gebruik van Xenon-MRA®.

Wat voor een woning betaald wordt, de koopsom, hangt van meerdere aspecten af. Al deze aspecten als woningtype, grootte, perceel, bouwjaar, ligging, onderhoudsstaat, etc. hebben invloed op de koopsom. Door middel van een Multiple Regression Analysis (MRA) kan de marktwaarde geschat worden. Bij een MRA wordt statistisch voorspeld welke invloed (zowel positief als negatief) deze aspecten, de onafhankelijke variabelen x , hebben op de afhankelijke variabele y : de koopsom.

Dit kan in een formule geschreven worden als:

$$\ln(y) = \ln(\beta_0) + \beta_1 \cdot \ln(x_2) + \dots + \beta_i \cdot \ln(x_i) + \epsilon$$

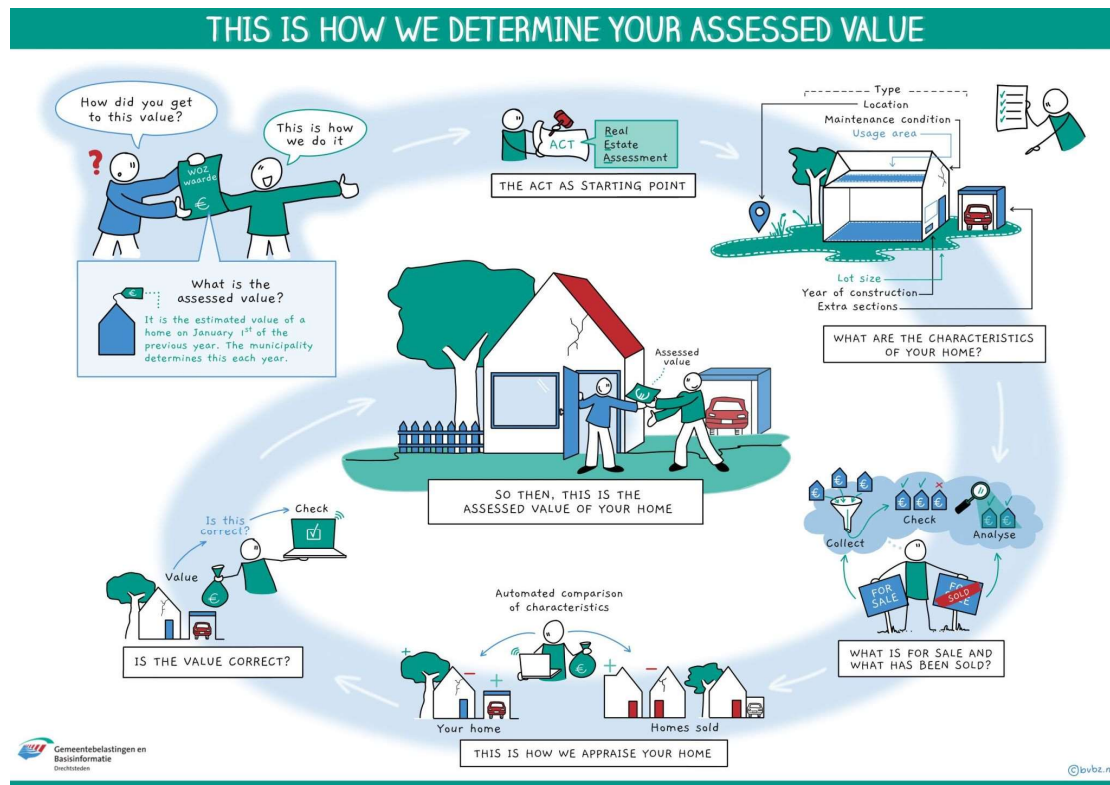
Hierbij is y de afhankelijke variabele, de naar de waardepeildatum geïndexeerde koopsom. β_0 is de constante en β_i zijn de onafhankelijke variabelen. ϵ is de error of residu. Dit is het onverklaarde deel in de regressieanalyse. Want naast voorgenoemde aspecten zijn er nog meer factoren die van invloed zijn op de koopsom, zoals bijvoorbeeld onderhandelingsvaardigheden of emotie.

(...)

Statistische waarderingsmodellen zoals Xenon-MRA® maken geen gebruik van grondstaffels en een bijgebouwenmodel. In het Xenon-MRA® model wordt zowel bij de koopsom als de grootte van de woning, bijgebouwen en het perceel een logaritmische transformatie toegepast. In de formule is dit weergegeven als $\ln(y)$ en $\ln(x_2)$. Door het toepassen van deze logaritmische transformatie wordt er rekening gehouden met het afnemend grensnut. Naarmate de grootte toeneemt, zal de waarde per vierkante of kubieke meter afnemen door een afnemend marginaal (woon)genot.

Bron: GBD.

Bijlage E: GBD-visual Engelse versie WOZ-bepaling



Bron: GBD.

Bijlage F: Toelichting property tax aanslagbiljet Athens-Clarke

2018 Property Tax Statement

Toni Meadow
Clarke County Tax Commissioner
P.O. Box 1768
Athens, GA 30603
Toni.Meadow@accgov.com

Map: 99921-A001 Payment good through: 10/20/2018
Printed: 07/18/2018

13 ATHENS-CLARKE TAXPAYER
123 MAIN STREET
ATHENS, GA 30601

IF TAXES ARE PAID BY YOUR MORTGAGE HOLDER, PLEASE FORWARD PAYMENT STUB TO THEM.

PAY YOUR BILL ONLINE:
www.athensclarketax.com

Phone: (706) 613-3120 Fax: (706) 613-3129

Building Value	Land Value	Acres	Fair Market Value	Due Date	Billing Date	Payment Good Through	Exemptions	
184,080	28,000	0.0000	212,080	10/20/2018		10/20/2018	SC L1	
Entity	Assessed FMV	Net Assessment	Exemptions	Taxable Value	Millage Rate	Gross Tax	Credit	Net Tax
STATE TAX	212,080.00	84,831.00	84,831.00		0.0000			.00
ATHENS-CLARKE M&O	212,080.00	84,831.00	10,000.00	748,311.97	0.0020	1,474.11		1,043.89
SALES TAX CREDIT							430.28	
SCHOOL M&O	212,080.00	84,831.00	32,784.00	520,472.00	0.0020	1,040.94		1,040.94
TOTALS					33.9500	2,615.11	-430.28	2,084.83

Pay your tax bill online:
<http://athensclarketax.com>

If you own and live in a home in Clarke County, you may be entitled to homestead exemption. Citizens over sixty-five, who qualify for homestead, are eligible for additional exemptions. April 1 is the deadline to apply for homestead exemption each year. Applications received after that date will be held and credited the following year.

Current Due	2,084.83
Penalty	0.00
Interest	0.00
Other Fees	0.00
Previous Payments	0.00
Back taxes	0.00
TOTAL DUE	2,084.83

Printed: 07/18/2018

HOW TO READ AND UNDERSTAND YOUR PROPERTY TAX BILL

- BILL NO.** Use the Bill Number when you contact us. Providing this number ensures you will receive the best and fastest service.
- DUE DATE** is the last day to pay, or postmark your payment, without additional fees being applied.
- TOTAL DUE** is the current year tax and any unpaid amounts for previous years.
- LOCATION** is the physical address of the property.
- TAX PAYER** is the owner of this property as it appears on the recorded deed.
- MAP CODE** is a unique identifier assigned to each tract of land by the Tax Assessor.
- EXEMPTIONS** indicate if the Owner has applied, and is qualified for, any reduction in property taxes. Each property owner is entitled to the most beneficial exemption, but is limited to one homestead exemption.
- MILLAGE RATE** (also known as the tax *rate*) is a figure applied to the taxable value of your property to calculate your property tax liability. This rate is set by each levying authority.
- PENALTY/INTEREST/OTHER FEES/PREVIOUS PAYMENTS/BACK TAXES** or any uncollected delinquent amounts and/or payments already received.
- EXEMPTIONS** indicate the value of the property that is exempt from taxation for each taxing authority.
- NET ASSESSMENT** is 40% of the fair market value.
- FAIR MARKET VALUE** is the approximate price the property would sell for on the open market.
- TAXPAYER MAILING ADDRESS** - Please verify your mailing address is correct and notify us in writing if changes are necessary.

The most common exemption codes are:

- S1 – Standard Homestead;
- SC – Homestead for Owner age 65 or greater;
- SC L1 – Homestead for Owner age 65 or greater receiving inflationary reductions for school tax.

Please don't hesitate to contact me or my staff with any questions or concerns you may have. You can reach us by calling (706) 613-3120. Or, visit our office in the Athens-Clarke County Courthouse at 325 East Washington Street Suite 250 in downtown Athens. We are available weekdays between 8AM & 5PM.

Bron: www.accgov.com.

Bijlage G: Voorbeeld interactieve kaart Brits-Columbia

Map
Neighbouring properties
Sample sold properties

37949 THIRD AVE SQUAMISH

Area-Jurisdiction-Roll: 08-338-500-0000924.000

Favourite
 Compare
 Print

Total value **\$1,424,000**

2022 assessment as of July 1, 2021

Land	\$1,129,000
Buildings	\$295,000

Previous year value	\$1,013,000
Land	\$752,000
Buildings	\$261,000

Questions about this property assessment? Visit our [Property assessment FAQ](#) or [Contact us](#) if you have questions.


Visit our [BC Assessment interactive market trends maps](#) for assessed value changes in your area, and our [Property tax page](#) to learn what your assessment value change means for your property taxes.


Find out more about BC Assessment's [Data Services](#)

Property information	Are the property details correct? ▼	Legal description and parcel ID
Year built	1980	Lot 25 Block 16 Plan VAP3960 District Lot 486 Land District 1 Land District 36 PID: 012-005-568
Description	1 STY house - Standard	
Bedrooms	4	Sales history (last 3 full calendar years) No sales history for the last 3 full calendar years
Baths	3	
Carports		
Garages	G	
Land size	6000 Sq Ft	
First floor area	1,557	
Second floor area		
Basement finish area	1,457	

Bijlage H: Voorbeelden chatbots

Singapore: chatbot 'Jamie' (bron: www.iras.sg.gov).

Digital Services 

 [LOGIN](#)

Ask Jamie @ IRAS [Feedback](#)

Popular Ask about Property Tax, Stamp Duty, Appraiser's Licence & House Number

How may I assist you today?

You selected:
How do I check the Annual Value (AV) of my property or any other property not belonging to me?

Jamie says:
If you are the owner of the property, you can check the AV of your property using our e-Service "View Property Dashboard".
If you are not the owner, you may use the Check Annual Value of Property service to search for the Annual Value of any property for a fee of \$2.50 per search. You can find out the annual value of the current year and up to past five years. The Valuation List contains the Annual Values of all local properties which have been assessed for property tax purposes.

Zweden: chatbot 'Skatti' (bron: www.skatteverket.se).

Skatteverket  

 Hej! Jag heter **Skatti** och är Skatteverkets digitala medarbetare!

Det verkar som du har en fråga som rör din bostad eller fastighet. Här nedan kommer några förslag ett antal vanliga frågor just nu.

[Fyllnadsinbetalning](#) >

[Grön teknik](#) >

[ROT & RUT](#) >

Ställ din fråga här 



Bijlage I: Voorbeeld instructievideo

The screenshot shows the BC Assessment website. At the top left is the BC Assessment logo. To the right is a search bar. Below the logo are navigation links: "Assessment search", "Services & products", and "Property information". The main heading is "Frequently Asked Questions about assessments and complaints (appeals)". Below this, there is introductory text: "Every year, BC Assessment assists property owners in understanding their most recent property assessments. Many assessment concerns can be resolved through discussion with our staff outside of the formal complaint and appeal process. Please take the time to review these frequently asked questions about complaints (appeals) by clicking on a question below. If you have additional questions, please contact us." The first question is "1. Can you help me understand my value and average percentage change?". Below the question is explanatory text: "People often look at how their value changed compared to other properties when reviewing their assessment. The most important principle in property assessment is that properties must be assessed at their market value." Below the text is a video player with a play button. The video title is "Your Value and the Average Percentage C...". Above the video are icons for "Later bekijken" and "Delen". Below the video is the second question: "2. How did you assess at market value for July 1st of the...".

Bron: www.bcasessment.ca.