

Van een jaarlijkse naar een tweejaarlijkse WOZ-beschikking?

Inventarisatie van gevolgen, voorkeuren en argumenten van een tweejarig WOZ-tijdvak



ERASMUS STUDIECENTRUM VOOR BELASTINGEN VAN LOKALE OVERHEDEN



Het ESBL verricht wetenschappelijk onderzoek op het terrein van de belastingen van lokale overheden in binnen- en buitenland.

Het onderzoek richt zich op de fiscaal-juridische en beleidsmatige aspecten van lokale heffingen en de waardering van onroerende zaken.

Een deel van het onderzoek vindt plaats in opdracht van derden, zoals gemeenten, ministeries en brancheorganisaties. We combineren academische diepgang met innovatieve en uitvoerbare oplossingen voor de praktijk. Zo dragen onze inzichten direct bij aan een eerlijk en efficiënt lokaal belastingstelsel.

© ESBL, Rotterdam, april 2025

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd, 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.



Erasmus
School of
Law



Dit onderzoek is uitgevoerd door¹:

prof. mr. dr. A.W. (Arjen) Schep

bijzonder hoogleraar heffingen van lokale over-
heden/ wetenschappelijk directeur ESBL
<https://www.eur.nl/people/arjen-schep>

R.H. (Robert) Kastelein, LL.M

wetenschappelijk onderzoeker ESBL
<https://www.eur.nl/people/robert-kastelein>

¹ Kalina Schuszler en Ceyda Topuz, respectievelijk online business manager en student-assistent bij het ESBL hebben ten behoeve van dit onderzoek diverse ondersteunende werkzaamheden verricht.

Samenvatting

1. Aanleiding, onderzoeksvragen en opzet van het onderzoek

Aanleiding voor dit onderzoek is een motie die is ingediend namens de gemeenten Katwijk en Gouda tijdens de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) op 26 juni 2024.

De motie roept op om een onderzoek te starten naar de mogelijkheden en gevolgen van een verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar. Een tweejaarlijkse herwaardering zou volgens de indieners leiden tot een verlaging van de druk op de uitvoering van de Wet WOZ en tot een verbetering van de kwaliteit van zowel de herwaardering als de behandeling van bezwaren. Ook zou daardoor meer capaciteit beschikbaar komen voor contact met de burger onder reductie van kosten.

Zowel de gevolgen voor gemeentelijke organisaties als de gevolgen voor andere heffingen en maatschappelijke bredere toepassingen van de WOZ-waarde zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn ook de gevolgen voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken (burgers en bedrijven) geïnventariseerd.

De resultaten van dit onderzoek kunnen als basis dienen voor bestuurlijke besluitvorming over de vraag naar de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak.

Achtergrond: stijgende aantallen bezwaren tegen de WOZ-beschikking

Eigenaren van onroerende zaken ontvangen jaarlijks een beschikking gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken. Sommige huurders van woningen en gebruikers van niet-woningen ontvangen eveneens een WOZ-beschikking. Deze WOZ-beschikking is gebaseerd op de waarde die de onroerende zaak een jaar eerder op 1 januari had. De WOZ-waarde vormt niet alleen de basis voor de belastingheffing van gemeenten (onroerende-zaakbelastingen (OZB)) maar wordt ook voor heffingen van andere overheden gebruikt zoals bijvoorbeeld de waterschapsbelastingen en het eigenwoningforfait van de inkomstenbelasting. Tegen de WOZ-beschikking is jaarlijks bezwaar mogelijk. De afgelopen jaren is de werkdruk bij gemeenten en de rechtspraak gestegen door jaarlijks opnieuw toeneemende aantallen bezwaar- en beroepschriften. Het aantal bezwaarschriften ingediend door gemachtigden die werken op basis van no-cure-no-pay maakt binnen het totaal een steeds groter aandeel uit.

Centrale onderzoeksvraag

Wat zijn de gevolgen van wijziging van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar voor WOZ-uitvoeringsorganisaties van gemeenten, gebruikers van en belanghebbenden bij de WOZ-waardegegevens?

Ten behoeve van dit onderzoek is onder andere een **enquête** uitgevoerd onder gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties. De enquête is door 56 organisaties ingevuld. Deze organisaties vertegenwoordigen 192 (van de 342) Nederlandse gemeenten met in totaal bijna 12 miljoen inwoners. Zowel zelfstandige gemeenten als belastingssamenwerkingsorganisaties van gemeenten en waterschappen hebben deelgenomen. De uitslag van de enquête geeft daarmee een betrouwbaar beeld van de gevolgen voor gemeentelijke organisaties en van de mate waarin het in de motie verwoorde voorstel en de daaraan ten grondslag liggende veronderstellingen en argumentatie ook breder binnen het werkveld op draagvlak kunnen rekenen.

Daarnaast is een 17-tal **interviews** afgenomen met vertegenwoordigers van gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties. Ook is gesproken met de Waarderingskamer en met vertegenwoordigers van de zogenoemde afnemers van de Wet WOZ zoals de Rijksbelastingdienst en de Unie van Waterschappen. Maar ook met vertegenwoordigers van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs, de Vereniging Eigen Huis en de Vereniging Rechtsbescherming Lokale Belastingen waarin no-cure-no-pay bedrijven zich hebben verenigd.

2. Juridisch en beleidskader

Een WOZ-tijdvak van twee jaar is niet nieuw. In het verleden had het WOZ-tijdvak reeds eenmaal deze lengte, namelijk in de jaren 2005-2006. Het betrof een zogenoemd overgangstijdvak om te komen van een vierjarig WOZ-tijdvak naar een jaarlijkse WOZ-waardering vanaf 2007. Op basis van de wet- en regelgeving en parlementaire geschiedenis van destijds komen we tot een aantal conclusies voor wat betreft de wettelijke gevolgen van een verruiming van het WOZ-tijdvak:

- a) **Bij een tweejarig WOZ-tijdvak kan maar eens per twee jaar bezwaar worden gemaakt.**
Op basis van de parlementaire geschiedenis van de Wet WOZ komen we tot de conclusie dat het niet mogelijk is om tweemaal tegen dezelfde WOZ-beschikking bezwaar te maken. Dit betekent dat bij een tweejarig WOZ-tijdvak slechts tegen de in het eerste jaar bekendgemaakte WOZ-beschikking bezwaar open staat. Deze conclusie heeft ook gevolgen voor de huidige wettelijke regelingen dat de WOZ-beschikking tegelijk met de aanslag OZB bekend wordt gemaakt en dat een bezwaar tegen de OZB-aanslag medegeacht wordt gericht te zijn tegen de WOZ-beschikking en *vice versa*.
- b) **Invoering van een regeling voor wijzigingen van de onroerende zaak gedurende het tijdvak**
De huidige Wet WOZ bevat een regeling voor wijzigingen aan een onroerende zaak in de periode vanaf de waardepeildatum tot aan de aanvang van het tijdvak. Wijzigingen die gedurende het tijdvak plaatsvinden, worden bij de start van het volgende WOZ-tijdvak meegenomen. Een verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar betekent mogelijk herintroductie van een mutatieregeling voor wijzigingen die plaats hebben gedurende het tijdvak.

3. De resultaten

Hierna volgen de resultaten van de inventarisatie van de gevolgen van een verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar en de argumentatie pro en contra verruiming van het WOZ-tijdvak, uitgesplitst naar:

- A. gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties;
- B. afnemers van de WOZ;
- C. breder gebruik van de WOZ;
- D. burgers en bedrijven.

3.A Gevolgen voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties

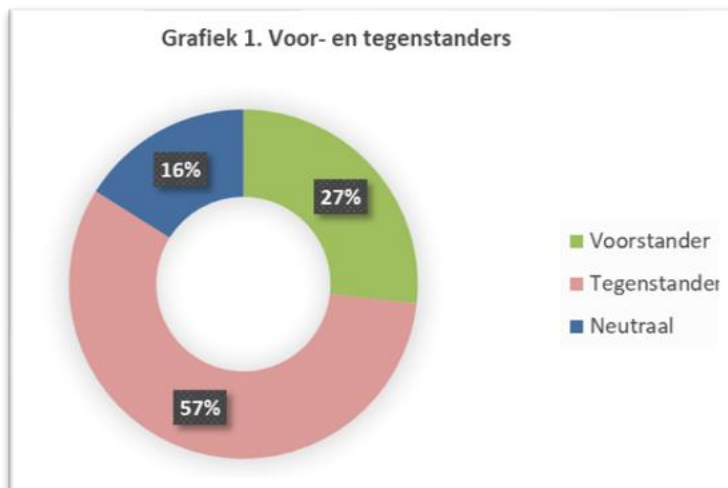
Voor- en tegenstanders

In totaal is 57% (32) van de 56 respondenten van de enquête géén voorstander van verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar. 27% (15) van de respondenten is wel voorstander van deze maatregel en 16% (9) is niet voor of tegen.

Vooraf grote organisaties en belastingsamenwerkingsorganisaties blijken tegenstander van het voorstel. Voorstanders zijn vooral kleinere organisaties en met name kleinere zelfstandige gemeenten.

Voorstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak noemen daarvoor de volgende argumenten:

- vermindering van de werkdruk;
- meer tijd voor kwaliteitsverbetering;
- het beter scheiden van processen van bezwaarafhandeling (in jaar 1) en herwaardering (in jaar 2);
- er komt meer tijd vrij voor contact en informatie-uitwisseling met burgers; en
- een jaar is te kort om aan alle door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen te kunnen voldoen.



Tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak geven daarvoor de volgende redenen:

- het leidt tot verlies aan kwaliteit, klantwaarde en vertrouwen in de overheid door verlies aan actualiteit van de waarde;
- het is een stap terug;
- het is de verkeerde oplossing voor het probleem;
- de waardesprongen tussen tijdvakken zullen tot veel onbegrip bij burgers leiden en ten koste gaan van de acceptatie van de WOZ-waarde; en
- het leidt tot een oneerlijke verdeling van lasten.

Gevolgen voor werkprocessen en formatie

Op slechts 12% van de werkprocessen zal verruiming van het WOZ-tijdvak effect hebben. Dit betreft vooral de processen rond afhandelen van bezwaren en beroepen. De meeste processen zullen ook in een tweejarig tijdvak nog jaarlijks moeten worden uitgevoerd. Ook zullen er deels processen bijkomen door herleving van mutatiebeschikkingen. Er zal wel meer tijd zijn voor herwaardering, informeel contact en voormeldingen. Verder wordt er een piekbelasting verwacht bij bezwaarafhandeling als gevolg van grotere waardeverschillen tussen tijdvakken.

Gevolgen voor de kwaliteit

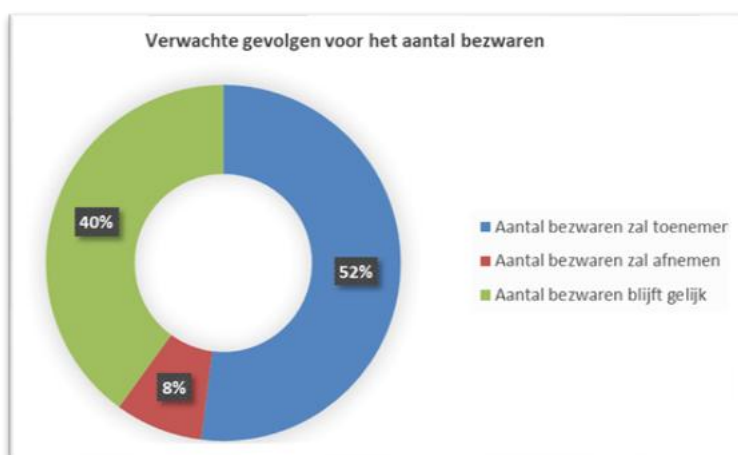
In de motie wordt verondersteld dat de werklasterlichting als gevolg van verruiming van het tijdvak zal kunnen leiden tot verbetering van de kwaliteit van de WOZ-waardering. Een

meerderheid van de respondenten (59%) is het niet eens met die veronderstelling voor zover het de WOZ-waardering van **woningen** betreft. Belangrijkste argumenten zijn dat de processen grotendeels hetzelfde blijven en dat ook in een jaarlijkse cyclus aan de kwaliteitscriteria kan worden voldaan. Degenen die wel kwaliteitsverbetering verwachten, zien die vooral bij de processen als beheer en controle van objectgegevens, permanente marktanalyse, veldwerk en in-pandige opnames en voormeldingen en communicatie met belanghebbenden.

Een ruimer WOZ-tijdvak zou volgens 57% van de respondenten wel tot kwaliteitsverbetering kunnen leiden bij de waardering van **niet-woningen**. De kwaliteitsverbetering zou kunnen worden behaald door meer veldwerk, bestandsoptimalisatie, verzamelen van huurcijfers en controle. Degenen die juist geen kwaliteitsverbetering verwachten wijzen erop dat voor aansluiting op de niet-woningenmarkt steeds betere informatie beschikbaar is (TIOX, WOZ-Datacenter en Vastgoeddata), wat een tweejaarlijkse waardering onnodig maakt.

Gevolgen voor bezwaar en beroep

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is in het tweede jaar waarin deze geldig is. Zowel in een opgaande als neergaande markt loopt deze achter op de actuele marktwaarde. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt, leidt een langer tijdvak tot een groter risico op grotere waardeverschillen tussen het ene en het andere tijdvak. Ook zullen no-cure-no-pay gemachtigden mogelijk hun inspanningen intensiveren wanneer slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt. Een meerderheid van de respondenten verwacht daarom dat het aantal bezwaren zal toenemen (52%) en 40% verwacht dat het aantal gelijk zal blijven. Ongeveer dezelfde verwachtingen zijn er wat betreft het aantal beroepsprocedures.



Gevolgen voor de uitvoeringskosten

De helft van de geënquêteerden verwacht dat de uitvoeringskosten door een verruiming van het WOZ-tijdvak zullen dalen. De besparing zit vooral in personele kosten, inhuur van derden en uitkering van proceskostenvergoedingen. Een krappe 40% verwacht dat de kosten nagenoeg gelijk zullen blijven door piekbelasting elke twee jaar, doordat de meeste processen hetzelfde blijven, er processen bij komen (mutatiebeschikkingen) en extra kosten gemaakt moeten worden voor communicatie en uitleg aan burgers en bedrijven. Ook bestaat de zorg dat vooral bij belastingsamenwerkingsorganisaties een kostenbesparing niet ten goede zal komen van kwaliteitsverbetering doordat aan de samenwerking deelnemende gemeenten en waterschappen de kostenbesparing omgezet zullen willen zien in een lagere deelnemingsbijdrage.

3.B Gevolgen voor de afnemers

De WOZ-waarde wordt onder meer gebruikt voor de belastingheffing van gemeenten, waterschappen en de Rijksoverheid. De gevolgen voor deze zogenoemde afnemers van verruiming van het WOZ-tijdvak kunnen als volgt worden samengevat.

Gevolgen voor gemeentelijke heffingen

Diverse gemeentelijke belastingen worden geheven op basis van de WOZ-waarde, waaronder de onroerende-zaakbelastingen. De verruiming naar een tweejaarlijks tijdvak heeft nauwelijks gevolgen. In een stijgende markt kunnen gemeenten het mislopen van belastingopbrengsten voorkomen door de tarieven te verhogen. Wel kunnen minder actuele waarden mogelijk tot oneerlijker verdeling van lasten leiden ten opzichte van een jaarlijkse waardering.

Gevolgen voor waterschapsheffingen

Waterschappen heffen onder andere een watersysteemheffing van eigenaren van gebouwde onroerende zaken op basis van de WOZ-waarde. De wijziging naar een tweejaarlijkse waardering betekent dat waterschappen zullen moeten werken met minder actuele waarden, wat kan leiden tot ongelijke lastenverdelingen. Als gevolg van een wetswijziging zullen per 2026 afzonderlijke tarieven worden vastgesteld voor eigenaren van woningen en van niet-woningen aan de hand van de waardeontwikkelingen van deze categorieën. Een tweejarig WOZ-tijdvak doet een deel van de doelstellingen van deze wetswijziging teniet doordat verder wordt achtergelopen op de waardeontwikkelingen.

Gevolgen voor belastingen van het Rijk

De WOZ-waarde speelt een rol bij de heffing van diverse rijksbelastingen. Voor vrijwel alle rijksbelastingen geldt dat overgang naar een tweejaarlijkse waardering kan leiden tot hogere belastingdruk in een dalende markt, doordat de belastingen zijn gebaseerd op verouderde waarden die hoger liggen dan de actuele marktwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regeling van het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. Dat kan voor de rijksbelastingdienst resulteren in meer bezwaarprocedures. De belangrijkste andere gevolgen voor verschillende fiscale regelingen van het Rijk kunnen als volgt worden samengevat:

- **Vermogensrendementsheffing:** Voor (tweede) woningen in box 3 is actualiteit van WOZ-beschikkingen extra belangrijk voor eigenaren zonder huurinkomsten. De ongerealiseerde waardeverandering van deze woningen wordt bepaald door de WOZ-waarden van twee opvolgende jaren met elkaar te vergelijken. Een tweejarig WOZ-tijdvak maakt het moeilijker het werkelijk rendement te bepalen op basis van WOZ-waardeontwikkeling. Momenteel wordt een nieuw box 3-stelsel ontwikkeld. Ook daarin is de WOZ-waarde relevant voor het bepalen van de zogenoemde vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is een percentage van de WOZ-waarde en is van toepassing wanneer een tweede woning niet danwel minder dan 90% wordt verhuurd. In een dalende markt is een minder actuele waarde nadelig voor belastingplichtigen. Ook sluit een tweejarig tijdvak niet aan bij het uitgangspunt voor de nieuwe box 3-heffing van het belasten van het werkelijke rendement.
- **Erf- en schenkbelasting:** De wijziging naar een tijdvak van twee jaar heeft vooral gevolgen voor de erfbelasting. Bij verkrijging van een woning kan worden gekozen om de WOZ-waarde van het volgende jaar als uitgangspunt te nemen bij de aangifte erfbelasting. Zonder aanvullende wetgeving zal deze mogelijkheid in een tweejarig tijdvak leiden tot vertraging in de belastingheffing. Verder wordt als uitgangspunt voor de heffing van erf- en schenkbelasting genomen de waarde in het economische verkeer op het moment van verkrijging. In de jurisprudentie is toegestaan dat van dit uitgangspunt wordt afgeweken bij verkrijging van een woning en dat in dat geval kan worden uitgegaan van de WOZ-waarde. Het is de vraag of dit ook nog geldt als het WOZ-tijdvak

wordt verruimd. Hierdoor kan de WOZ-waarde namelijk verder afwijken van de waarde in het economische verkeer dan bij een jaarlijkse WOZ-waarde.

- **Fiscale afschrijving van gebouwen:** De veranderingen in de waardering hebben invloed op de fiscale behandeling van afschrijving van bedrijfsgebouwen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Belastingplichtigen mogen niet meer afschrijven dan de WOZ-waarde, die als bodemwaarde geldt. De afschrijvingskosten komen ten laste van de belastbare winst. Bij een tweejarig WOZ-tijdvak zal er in een stijgende markt meer ruimte zijn om af te schrijven. De bodemwaarde wordt immers slechts om het jaar bijgesteld. Dat heeft een negatief effect op de schatkist. Bij een dalende markt doet het omgekeerde effect zich voor. Verder worden de waardeschommelingen tussen tijdvakken groter wat een ongewenst 'jojo-effect' kan veroorzaken.
- **Inkomensafhankelijke Regelingen:** De WOZ-waarde is verder nog van belang voor inkomensafhankelijke regelingen die zijn verbonden aan een vermogenstoets. Een voorbeeld hiervan is het recht op zorgtoeslag. Verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar zou hiervoor nadelige gevolgen kunnen hebben, omdat dan niet elk jaar een nieuwe WOZ-waarde beschikbaar is, terwijl de vermogenstoets jaarlijks plaatsvindt. Vooral in een dalende markt kan dat nadelig uitpakken voor belastingplichtigen.

3.C *Gevolgen voor breder gebruik*

WOZ-data worden geleverd aan diverse aangewezen bestuursorganen en derden, ten behoeve van de uitvoering van specifieke wettelijke taken, danwel ten behoeve van het verstrekken van diensten in het maatschappelijk verkeer. De gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor deze wettelijke en maatschappelijke toepassingen zijn geïnterpreteerd op basis van deskresearch. De conclusie luidt dat voor 13 van de 16 beschreven vormen van breder gebruik van WOZ-gegevens een tweejarig WOZ-tijdvak een negatieve gevolgen heeft. De impact loopt uiteen, maar is voor sommige vormen van breder gebruik substantieel zoals bij het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel.

3.D *Gevolgen voor burgers en bedrijven*

Direct gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak voor burgers en bedrijven is dat slechts eens per tijdvak van twee jaar bezwaar kan worden gemaakt tegen de WOZ-waarde. Dit is een verlies aan rechtsbescherming. Verder zal een langer tijdvak in een stijgende markt in het algemeen gunstig zijn voor de belastingdruk, uitgaande van gelijkblijvende belastingtarieven. Immers, de marktwaarde is in dat geval in werkelijkheid hoger dan de WOZ-waarde die als uitgangspunt voor diverse belastingen geldt. In een dalende markt geldt het omgekeerde. Een oudere WOZ-waarde zal wellicht minder vaak worden geaccepteerd door banken en verzekeraars voor bijvoorbeeld aanpassen van de risico-opslag op de hypotheekrente of (opstal)verzekeringen. Mogelijk zullen burgers en bedrijven vaker dan nu het geval is zelf kosten moeten maken voor een taxatierapport.

Een indirect gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak voor burgers en bedrijven is dat de uitlegbaarheid verslechtert. Het verband tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde is moeilijker uit te leggen. Ook zullen burgers en bedrijven eraan moeten wennen dat slechts aan het begin van het tijdvak bezwaar kan worden gemaakt en niet langer jaarlijks. Dat zal vermoedelijk in de beginperiode tot relatief veel niet-ontvankelijke bezwaren leiden.

4. Samenhang met andere beleidsmaatregelen

Er zijn reeds diverse beleidsmaatregelen in voorbereiding of reeds getroffen die gericht zijn op het verminderen van het aantal WOZ-bezwaren en de verbetering van de kwaliteit en uitlegbaarheid van de WOZ-waardering. Genoemd kunnen worden:

- invoering van de Wet herwaardering proceskostenvergoeding WOZ en bpm in 2024;
- introductie van een verplicht informeel traject waarbij gemeenten periodiek bij woningeigenaren de bij de gemeente geregistreeerde waarderelevante objectkenmerken verifiëren (in consultatie op moment van verschijnen van dit rapport);
- invoering van een verbeterd taxatieverslag (in consultatie bij verschijnen van dit rapport).

Het geheel van beleidsmaatregelen die reeds zijn getroffen en nog worden getroffen roept de vraag op naar de proportionaliteit van verruiming van het WOZ-tijdvak. Daarbij komt dat het aantal bezwaren en beroepen in 2024 inmiddels lijkt te zijn gedaald waardoor de werkdruk vermoedelijk al lager is dan ten tijde van het indienen van de motie.

5. Conclusies

De argumenten die de wetgever destijds had om te kiezen voor een jaarlijkse WOZ-waardering gelden grotendeels nog steeds:

- een actuele WOZ-waarde vergroot de acceptatie ervan;
- demping van schoksgewijze aanpassingen van de WOZ-waarde tussen tijdvakken;
- een actuele WOZ-waarde maakt breder (maatschappelijk) gebruik van de WOZ-waarde mogelijk;
- een jaarlijkse waardering voorkomt piekbelasting en verbetert de continuïteit van het uitvoeringsproces;
- jaarlijkse waardering leidt tot minder bezwaar- en beroepsprocedures ten opzichte van meerjarige waarderingen.

Er zijn op basis van dit onderzoek bovendien een aantal argumenten bijgekomen die pleiten voor handhaving van een jaarlijks WOZ-tijdvak. Die argumenten betreffen vooral de negatieve gevolgen van een minder actuele WOZ-waarde voor zowel afnemers, het bredere gebruik van de WOZ-waarde en de grotendeels negatieve gevolgen voor burgers en bedrijven. Het lijkt erop dat Wet herwaardering proceskostenvergoeding WOZ en bpm zijn werk doet en het aantal bezwaren en beroepen van no-cure-no-pay-gemachtigden afneemt, waarmee een belangrijke aanleiding voor het indienen van de motie mogelijk deels is weggevallen. Verder is regelgeving aangekondigd die erop is gericht de kwaliteit van de WOZ-waarden te verbeteren en de acceptatie ervan onder belanghebbenden te vergroten. Ten tijde van het verschijnen van dit rapport loopt een internetconsultatie voor een regeling die een verplicht informeel traject introduceert waarbij gemeenten periodiek de bij hen bekende waarderelevante objectkenmerken bij de woningeigenaar verifiëren. Ook wordt daarin een verbeterd en uitgebreid taxatieverslag voorgesteld.

Inhoud

Samenvatting	4
1. Aanleiding en opzet van het onderzoek	14
1.1 Opdrachtverlening	14
1.2 Aanleiding en achtergrond	14
1.3 Centrale onderzoeksvraag	15
1.4 Aanpak en methode	16
1.5 Leeswijzer	18
2. Juridisch en beleidskader	20
2.1 Inleiding	20
2.2 De ontwikkeling van het WOZ-tijdvak: van vierjaarlijks, via tweejaarlijks naar een jaarlijkse WOZ-waardering	20
2.3 Naar jaarlijkse waardering: argumenten van destijds	21
2.4 Met een jaarlijkse waardering samenhangende wet- en regelgeving	22
2.4.1 Inleiding	22
2.4.2 Tweejaarlijkse of jaarlijkse bezwaarmogelijkheid?	23
2.4.3 Mutaties	25
2.4.4 Herstel van te lage waardevaststelling/nieuw feit	26
2.5 Een tweejarig WOZ-tijdvak: keuzes en wettelijke gevolgen	26
2.5.1 Inleiding	26
2.5.2 Wijziging van de wettelijke formulering van het tijdvak	26
2.5.3 Juridische gevolgen van de een jaarlijkse danwel een tweejaarlijkse bezwaarmogelijkheid	27
2.5.4 Wettelijke gevolgen van herleving van de mutatiebeschikking	30
2.5.5 Mede-belanghebbendenbeschikkingen	30
2.6 Tussenconclusie van het juridische en beleidskader	31
3. Gevolgen voor gemeenten en samenwerkings-organisaties	32
3.1 Inleiding	32
3.2 Voor- en tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak	33
3.3 Gevolgen voor werkprocessen en formatie	36
3.3.1 Inleiding	36
3.3.2 Gevolgen voor inhoud en aard van de werkprocessen: enquête en interviews ...	36
3.3.3 Gevolgen voor formatie: enquête en interviews	36
3.3.4 Gevolgen voor de werkprocessen: analyse van de Stichting LLBP	37
3.4 Gevolgen voor de kwaliteit	38

3.4.1	Inleiding	38
3.4.2	Verwachte invloed op de kwaliteit van de waardering van woningen	38
3.4.3	Verwachte invloed op de kwaliteit van de waardering van niet-woningen	40
3.5	Gevolgen voor bezwaar en beroep	41
3.5.1	Inleiding	41
3.5.2	Gevolgen voor de werkdruk	42
3.5.3	Gevolgen voor het aantal bezwaarprocedures.....	44
3.5.4	Gevolgen voor informele bezwaarafhandeling.....	45
3.5.5	Gevolgen voor het aantal beroepsprocedures	46
3.6	Gevolgen voor de uitvoeringskosten.....	46
3.7	Tussenconclusie gevolgen voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties.....	48
4.	Gevolgen voor de afnemers van de WOZ	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Gevolgen voor de Landelijke Voorziening WOZ	51
4.3	Gevolgen voor gemeentelijke heffingen.....	51
4.4	Gevolgen voor waterschapsheffingen	52
4.5	Gevolgen voor de belastingen van het Rijk.....	53
4.5.1	Inleiding	53
4.5.2	Gevolgen voor het eigenwoningforfait.....	54
4.5.3	Gevolgen voor de vermogensrendementsheffing	54
4.5.4	Gevolgen voor de erf- en schenkbelasting.....	57
4.5.5	Gevolgen voor de fiscale afschrijving van gebouwen voor de winstbelastingen...	58
4.5.6	Gevolgen voor inkomensafhankelijke regelingen	59
4.6	Tussenconclusie gevolgen voor afnemers	59
5.	Gevolgen voor breder gebruik van WOZ-gegevens	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Door de wet aangewezen bestuursorganen	62
5.3	Door de wet aangewezen derden.....	64
5.4	Tussenconclusie gevolgen voor breder gebruik van WOZ-gegevens	65
6.	Gevolgen voor burgers en bedrijven	66
6.1	Inleiding	66
6.2	Directe gevolgen	66
6.3	Indirecte gevolgen.....	66
7.	Internationale literatuur	67

8.	Samenhang met andere beleidsmaatregelen	70
8.1	Inleiding	70
8.2	Ingevoerde maatregelen.....	70
8.3	Maatregelen in ontwikkeling.....	71
8.4	Reflectie samenhang verruiming WOZ-tijdvak met andere maatregelen	72
9.	Conclusies.....	73
	Bijlagen	77
Bijlage 1	Tekst van de Motie.....	77
Bijlage 2	Samenstelling klankbordgroep.....	78
Bijlage 3	Enquêtevragen	79
Bijlage 4	Uitslag Enquête Onderzoek verruiming WOZ-tijdvak	90
Bijlage 5	Overzicht van interviews	109
Bijlage 6	Overzichtsverslag van de interviews met gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties.....	110
Bijlage 7	Wetteksten die bij verruiming van het tijdvak mogelijk moeten worden geherintroduceerd	120
Bijlage 8	Onderzoeksvoorstel	124

1. Aanleiding en opzet van het onderzoek

1.1 Opdrachtverlening

Dit onderzoek is door het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL) uitgevoerd in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Onderzocht zijn de gevolgen van het wijzigen van de duur van het huidige WOZ-tijdvak van één naar twee jaar.

1.2 Aanleiding en achtergrond

Tijdens de algemene ledenvergadering van de VNG van 26 juni 2024 is een motie aangenomen die is ingediend door de colleges van B&W van de gemeenten Katwijk en Gouda en die is getiteld “Tweejaarlijkse herwaardering WOZ”.² De volledige tekst van de motie is opgenomen als Bijlage 1. De motie schetst een ontwikkeling waarin een explosieve groei is te zien van ingediende bezwaren die heeft geleid tot een kostenstijging en een grotere tijdsinspanning ten aanzien van bezwaarafhandeling door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties. Volgens de indieners van de motie komt de uitvoering van de WOZ daarmee onder druk te staan terwijl er juist meer behoefte is aan het vrij maken van capaciteit voor (informeel) contact met de burger. Er wordt geconstateerd dat Nederland het enige land in de wereld is, waar sprake is van een jaarlijkse herwaardering. Veel landen hanteren een periode van 5 jaar, aldus de indieners van de motie. Een tweejaarlijkse herwaardering zou volgens hen leiden tot een verlaging van de druk op de uitvoering van de Wet WOZ en tot een verbetering van de kwaliteit van zowel de herwaardering als de behandeling van bezwaren. Ook zou daardoor meer capaciteit beschikbaar komen voor contact met de burger onder reductie van kosten, vooral aan proceskosten en inhuur. De indieners van de motie verzoeken het bestuur van de VNG:

“om in nauwe samenspraak met de uitvoering, vertegenwoordigd door de LVLB (Landelijke Verenigingen voor Lokale Belastingen) en in afstemming met de betrokken ministeries op korte termijn een onderzoek te starten naar de mogelijkheden van een tweejaarlijkse herwaardering waarbij ook betrokken wordt wat de gevolgen zijn voor andere belastingen of instrumenten waarvoor de WOZ-waarde wordt benut. En gaat over tot de orde van de dag.”

Het preadvies waarin het VNG-Bestuur adviseert de motie aan te nemen, bevat de volgende toelichting:

“Het bestuur adviseert de motie over te nemen. De druk op de uitvoering van de WOZ is, mede door het aantal bezwaren, enorm toegenomen. Om deze druk te verlagen en de kwaliteit een impuls te geven lijkt een tweejaarlijkse herwaardering ruimte te geven die kwaliteit te verbeteren.

² De motie is mede ondertekend door wethouders van de gemeenten Velsen, Leiderdorp, Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen, Zoeterwoude, Voorschoten en Wassenaar.

Er zijn echter mogelijke complicaties in de uitvoering en bovendien wordt de WOZ-waarde niet alleen door gemeenten voor verschillende belastingen gebruikt, maar ook door diverse andere gebruikers zoals de Belastingdienst en de Waterschappen voor rijks- en waterschapsbelastingen en andere instanties die de WOZ-waarde (en andere WOZ-gegevens) gebruiken voor diverse doeleinden (onder andere de notaris bij vastgoedfraude, de huurcommissie voor vaststelling van de huur). Het lijkt het bestuur dan ook verstandig hier op korte termijn onderzoek naar te doen en op basis van de uitkomsten vervolgstappen te zetten.”

1.3 Centrale onderzoeksvraag

Verruiming van het huidige WOZ-tijdvak van één naar twee jaar heeft een aantal objectief vast te stellen algemene gevolgen:

- het leidt tot een minder actuele WOZ-waarde. Ten opzichte van het huidige WOZ-tijdvak van 1 jaar, is de WOZ-waarde het tweede jaar waarvoor deze zou gaan gelden minder actueel;
- er zal sprake kunnen zijn van grotere waardesprongen tussen tijdvakken dan nu het geval is doordat de waardepeildata voor opvolgende WOZ-tijdvakken een jaar verder uit elkaar liggen;
- er is sprake van verlies aan rechtsbescherming van belastingplichtigen wanneer het uitgangspunt wordt gehanteerd dat slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt tegen de vastgestelde WOZ-waarde.³

De consequenties van deze algemene gevolgen voor de wettelijke taakuitoefening van afnemers en gebruikers van het WOZ-waardegegevens (of daarbij behorende temporele en meta-kenmerken) kunnen verschillen. Ook zullen de gevolgen verschillen al naar gelang de WOZ-waarden als gevolg van marktontwikkelingen stijgen danwel dalen en de mate waarin een waardeverandering plaatsvindt gedurende het WOZ-tijdvak.

Verruiming van het WOZ-tijdvak heeft niet alleen gevolgen voor gemeenten en uitvoeringsorganisaties maar ook voor diverse andere belanghebbenden bij en gebruikers van de WOZ-waarde en andere WOZ-gegevens.

Gelet op deze constatering en gelet op de tekst van de motie, luidt de centrale onderzoeksvraag van dit onderzoek:

Wat zijn de gevolgen van wijziging van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar voor WOZ-uitvoeringsorganisaties van gemeenten, gebruikers van en belanghebbenden bij de WOZ-waardegegevens?

Doel van dit onderzoek is het inventariseren van de verschillende voor- en nadelen, argumenten pro en contra en gevolgen van de in de motie voorgestelde maatregel. De resultaten van dit

³ Onderzocht is of verlenging van het WOZ-tijdvak in de systematiek van het huidige wettelijke stelsel betekent dat slechts eens in de twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, of dat ook verdedigbaar is dat jaarlijks bezwaar kan worden gemaakt. Zie onderdelen 2.4.2 en 2.5.3.

onderzoek kunnen zo een solide basis vormen voor een bestuurlijke afweging van de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar.

1.4 Aanpak en methode

Het onderzoek zal zich richten op de gevolgen van de in de motie voorgestelde maatregel (verruiming van het WOZ-tijdvak) voor:

- A. de wet- en regelgeving;
- B. de uitvoering van de WOZ door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties;
- C. andere belanghebbenden bij WOZ-data (afnemers e.d.);
- D. eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Ten slotte zal het onderzoek ook een beknopte internationale literatuurstudie bevatten over de waarderingscyclus. Ook zal een analyse worden gemaakt waarbij de verruiming van het WOZ-tijdvak zal worden afgezet tegen de context van de maatregelen die reeds zijn of worden getroffen om het aantal bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde te verminderen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de deelvragen van het onderzoek, wordt verwezen naar Bijlage 8.

Een aantal vragen van dit onderzoek is beantwoord middels deskresearch, zoals de gevolgen voor wet- en regelgeving. De gevolgen voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties is onderzocht middels een enquête en een aantal verdiepende interviews. De gevolgen voor afnemers, instanties en zelfstandig beroepsbeoefenaren en voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken zijn onderzocht middels deskresearch en een aantal verdiepende interviews.

Diverse keren is input opgehaald van een ten behoeve van dit onderzoek door de opdrachtgever samengestelde klankbordgroep.

Klankbordgroep

Ten behoeve van dit onderzoek is een **klankbordgroep** samengesteld. Hierin waren de volgende organisaties vertegenwoordigd:⁴

- de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB);
- het Ministerie van Financiën;
- het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ;
- de Rijksbelastingdienst;
- de Vereniging Eigen Huis;
- de Unie van Waterschappen.

De klankbordgroep is gevraagd hun reactie te geven op de onderzoeksopzet, de enquêtevragen en een concept van het onderzoeksrapport.

⁴ Voor de samenstelling van de klankbordgroep wordt verwezen naar Bijlage 2.

Opzet enquête

De motie is ingediend namens een aantal gemeenten maar met brede ondersteuning aangenomen tijdens de algemene ledenvergadering van de VNG. Belangrijk onderdeel van het onderzoek is het draagvlak te peilen voor de voorgestelde motie en de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd. Daarom is een **enquête** opgesteld. De enquêtevragen zijn door de onderzoekers geformuleerd, waarbij feedback is opgehaald bij de opdrachtgever en de klankbordgroep. De enquête is verspreid onder vertegenwoordigers van uitvoeringsorganisaties van het WOZ-proces (gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties) en diende een drietal doelen:

- het beantwoorden van de vraag of en in hoeverre gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties voor- danwel tegenstander zijn van verruiming van het WOZ-tijdvak.
- het in kaart brengen van de argumenten voor- en tegen verruiming van het WOZ-tijdvak vanuit het perspectief van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties ;
- het in kaart brengen van de mogelijke gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de genoemde gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties;

De enquête is via de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) in december verspreid onder de bij hen aangesloten organisaties middels een e-mail aan de directeuren/hoofden van de betreffende organisaties. Daarnaast is door VNG via het interne forum opgeroepen tot het invullen van de enquête. In de loop van januari is nog een reminder verstuurd via de besloten internetfora van zowel LVLB als VNG.

De enquêtevragen zijn opgenomen in Bijlage 3. De uitslagen van de enquête zijn verwerkt in diverse onderdelen van dit rapport. Voor een volledige uitslag wordt verwezen naar Bijlage 4.

Opzet interviews

Daarnaast is een 17-tal **interviews** afgenomen met zowel gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties als andere belanghebbenden bij de WOZ-waarde en vertegenwoordigers van andere afnemers van de WOZ.⁵ Doel van de interviews was om ten aanzien van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties het inzicht in de argumentatie te verdiepen. Wat betreft de selectie van geïnterviewden met vertegenwoordigers van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties zijn verschillende uitgangspunten gehanteerd. Zowel kleine als grote organisaties zijn geselecteerd. Ook zijn zowel zelfstandige gemeenten als belastingsamenwerkingsorganisaties geïnterviewd. Daarnaast zijn zowel organisaties geselecteerd die voorstander zijn als organisaties die tegenstander zijn van verruiming van het WOZ-tijdvak. Daarnaast is gesproken met vertegenwoordigers van de Stichting Landelijke Lokale Belasting Processen (LLBP) die inzicht hebben gegeven in de interne werkprocessen die zullen worden geraakt bij een verruiming van het WOZ-tijdvak. Naast gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties is gesproken met de Waarderingskamer en met vertegenwoordigers van de zogenoemde afnemers van de Wet WOZ zoals de Rijksbelastingdienst en de Unie van Waterschappen. Maar ook met vertegenwoordigers van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs, de Vereniging Eigen Huis en een vertegenwoordiger van de Vereniging Rechtsbescherming Lokale Belastingen waarin no-cure-no-pay gemachtigden zich hebben verenigd.

De tijdens de interviews opgedane inzichten zijn verwerkt in diverse onderdelen van dit rapport. Een lijst met geïnterviewden is opgenomen in Bijlage 5. Een overzichtsverslag van de interviews met gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties is opgenomen in Bijlage 6.

⁵ Zie voor een overzicht van de interviews en geïnterviewden, Bijlage 5.

1.5 Leeswijzer

- In **onderdeel 2** van dit rapport worden de wettelijke gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak geanalyseerd in een **juridisch en beleidskader**. Ook worden daarin de argumenten van destijds beschreven voor de keuze voor jaarlijkse waardering. Verder wordt geanalyseerd welke gevolgen de keuze voor een tweejaarlijkse WOZ-waardering heeft voor andere wettelijke regelingen. Tot slot worden concrete voorstellen gedaan voor (her)introduktie van wettelijke regelingen die nodig zijn bij een tweejaarlijks WOZ-tijdvak.
- In **onderdeel 3** worden de gevolgen voor de **gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties** beschreven van een tweejaarlijks WOZ-tijdvak. Basis voor die analyse zijn de resultaten van de enquête en interviews.
- Naast de eigen heffingen van de gemeente, vormt de WOZ-waarde ook de basis voor diverse heffingen van waterschappen en het Rijk. De gevolgen voor de verschillende heffingen van deze zogenoemde **afnemers** van de WOZ worden beschreven in **onderdeel 4**.
- Er zijn ook in WOZ-wet- en regelgeving aangewezen bestuursorganen en derden die WOZ-gegevens gebruiken voor de publieke taakuitoefening, danwel ten behoeve van diverse diensten in het maatschappelijk verkeer. Ook voor dit **breder gebruik van de WOZ-gegevens** door deze stakeholders kan verruiming van het tijdvak gevolgen hebben. Deze zijn beschreven in **onderdeel 5**.
- In **onderdeel 6** worden de gevolgen beschreven voor **burgers en bedrijven** (eigenaren en gebruikers van onroerende zaken).
- In **onderdeel 7** wordt een vergelijking gemaakt met **andere jurisdicties**. Onder andere komt aan bod wat internationaal gezien een gebruikelijke lengte van een tijdvak is voor waardevaststelling van onroerende zaken ten behoeve van belastingheffing.
- Inmiddels is door de wetgever ingegrepen om het aantal bezwaarschriften ingediend door gemachtigden die werken op basis van no-cure-no-pay (ncnp-bedrijven) in te dammen. De proceskostenvergoedingen in WOZ-procedures zijn flink verlaagd. Ook wordt gewerkt aan een nieuw taxatieverslag, een vorm van verificatie van waarderelevante objectgegevens van woningen door woningeigenaren (in dit rapport ook wel aangeduid als 'voormelding')⁶ en wordt ingezet op informele bezwaarafhandeling door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties. Hoe relateren deze ontwikkelingen zich tot verruiming van het WOZ-tijdvak? Met andere woorden, hoe is de **samenhang met andere beleidsmaatregelen**? Dit wordt beschreven in **onderdeel 8**.

⁶ In de loop van het onderzoek (op 8 april 2025) is een internetconsultatie verschenen van een voorstel tot wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Dat voorstel behelst de modernisering van het taxatieverslag van woningen, introduceert een verplichting voor gemeenten om bij verkoop van een woning bij de nieuwe woningeigenaar de waarderelevante objectgegevens te verifiëren. Ook wordt voorgesteld dat gemeenten eens per 4 jaar de secundaire objectkenmerken verifiëren bij de woningeigenaar. Zie: <https://www.internetconsultatie.nl/wijzigingurwoz/b1>. De inhoud van deze internetconsultatie was nog niet bekend bij de onderzoekers in de periode dat de onderzoeksdata middels enquête en interviews zijn verzameld.

- Tenslotte bevat **Onderdeel 9** een samenvatting van de belangrijkste bevindingen en **conclusies**.

2. Juridisch en beleidskader

2.1 Inleiding

Een wijziging van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar vereist wetgeving. Een tweejarig WOZ-tijdvak is echter niet nieuw. In de jaren 2005-2006 was het WOZ-tijdvak eenmalig twee jaar. Hierna zal dan ook eerst worden teruggekeken naar de ontwikkeling van het WOZ-tijdvak ([onderdeel 2.2](#)).

Ook zal de argumentatie worden beschreven op basis waarvan destijds is gekozen voor een tweejaarlijks en vervolgens een jaarlijks WOZ-tijdvak ([onderdeel 2.3](#)).

Vervolgens wordt een aantal wettelijke regelingen beschreven die samenhangen met een jaarlijks tijdvak en die mogelijk zullen wijzigen wanneer het WOZ-tijdvak wordt verruimd naar twee jaar ([onderdeel 2.4](#)). Onder meer zal ingegaan worden op de vraag of een tweejarig WOZ-tijdvak ook betekent dat slechts eenmaal per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt.

Ten slotte zullen de keuzes worden geanalyseerd waarvoor de wetgever zich gesteld ziet wanneer besloten wordt tot een tweejarig WOZ-tijdvak en worden deze uitgewerkt in concrete voorstellen tot wetswijziging ([onderdeel 2.5](#)).

[Onderdeel 2.6](#) bevat een samenvatting van de **belangrijkste conclusies** ten aanzien van de gevolgen van een tweejarig WOZ-tijdvak voor wet- en regelgeving.

2.2 De ontwikkeling van het WOZ-tijdvak: van vierjaarlijks, via tweejaarlijks naar een jaarlijkse WOZ-waardering

“De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een kalenderjaar”, zo bepaalt de huidige Wet WOZ.⁷ In Nederland werd de waarde van onroerende zaken op basis van de Wet WOZ niet altijd jaarlijks vastgesteld. Gedurende de eerste twee WOZ-tijdvakken⁸ vond de waardering van WOZ-objecten eens in de vier jaar plaats. De wettekst luidde gedurende die WOZ-tijdvakken als volgt:⁹

“De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een tijdvak van vier achtereenvolgende jaren.”

De waardepeildatum lag in de beginjaren van de Wet WOZ twee jaar voor het begin van het tijdvak (respectievelijk op 1 januari 1995 en 1 januari 2002). Desondanks bestond reeds ten tijde van de introductie van de Wet WOZ de intentie om op termijn te komen tot een jaarlijkse herwaardering zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis uit 1993/1994:¹⁰

⁷ Art. 22 lid 2 Wet WOZ.

⁸ Het eerste WOZ-tijdvak liep van 1997 tot en met 2000. Het tweede van 2001 tot en met 2004.

⁹ Artikel 22 lid 2 Wet WOZ (oud, geldend van 1-1-1995 tot 1-1-2005).

¹⁰ *Kamerstukken II*, 1993/1994, 22 885, nr. 6, p. 40.

“Voor de toepassing van de WOZ-waarde voor het huurwaardeforfait en de vermogensbelasting, en ook meer algemeen voor de rijksbelastingen, is een actuele waarde wel geboden. Daarom streven wij er naar te komen tot een jaarlijkse herwaardering.”

Na de eerste twee tijdvakken van vier jaar werd besloten toe te werken naar een jaarlijkse waardering. Om dit geleidelijk te laten verlopen, was het WOZ-tijdvak in de jaren 2005 en 2006 eenmalig twee jaar. De wettekst luidde destijds:¹¹

“De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een tijdvak van twee achtereenvolgende jaren.”

Sinds 2007 is het WOZ-tijdvak één jaar en wordt jaarlijks gewaardeerd. Vanaf 2008 ligt de waardeprijsdatum niet meer twee jaar maar één jaar voor het begin van het WOZ-tijdvak.

Geconstateerd kan derhalve worden dat een tweejarig WOZ-tijdvak niet nieuw is. Het is dan relevant om stil te staan bij de motivatie en argumentatie die destijds in de wetsgeschiedenis is gegeven voor de overgang van een meerjarig naar een jaarlijks WOZ-tijdvak.

2.3 Naar jaarlijkse waardering: argumenten van destijds

De motivatie en argumentatie om over te stappen op jaarlijkse waardering van onroerende zaken, is terug te vinden in de parlementaire geschiedenis van het parlementaire jaar 2003-2004:¹²

- **Een actuele WOZ-waarde vergroot de acceptatie ervan**
Jaarlijkse waardering zorgt voor een actuelere waarde die beter aansluit bij de daadwerkelijke marktontwikkelingen. Hierdoor zou de waardebepaling meer aansluiten bij de beleving van burgers en bedrijven en dit komt de acceptatie van de WOZ-waarde ten goede.
- **Demping van schoksgewijze aanpassingen**
De acceptatie van de WOZ-waarde neemt eveneens toe doordat de schokken in de WOZ-waarde als gevolg van meerjaarlijkse tijdvakken worden gedempt, met name wanneer sprake is van een dalende marktontwikkeling.
- **Een actuele WOZ-waarde maakt breder (maatschappelijk) gebruik van de WOZ-waarde mogelijk**
Jaarlijks geactualiseerde WOZ-gegevens bieden meer mogelijkheden voor een breder maatschappelijk gebruik. Dit argument komt meermaals terug in de parlementaire geschiedenis.¹³ Blijkens de parlementaire geschiedenis werd hierbij destijds onder meer gedacht aan het gebruik bij een hypothecaire zekerheidsverstrekking, het aanvragen

¹¹ Artikel 22 lid 2 Wet WOZ (oud, geldend van 1-1-2005 tot 1-1-2007).

¹² *Kamerstukken II 2003/04*, 29 612, nr. 3 (MvT).

¹³ Zie bijvoorbeeld ook: *Kamerstukken II 2003/04*, 29612, nr. 10 (NaV).

van bouwvergunningen, toekenning van planschade en de beoordeling van aangiften voor successierecht.

- **Verbetering van de continuïteit van het uitvoeringsproces**

De wetgever verwachtte dat de continuïteit van het uitvoeringsproces zou worden vergroot bij een jaarlijkse vaststelling van WOZ-waarden. De bestaande piekbelastingen in bepaalde werkzaamheden, zoals de afhandeling van bezwaarschriften, zouden kunnen worden verminderd doordat de WOZ-werkzaamheden gelijkmatiger over de tijd worden verdeeld.

- **Jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde leidt tot minder bezwaar- en beroepsprocedures en minder ergernis**

Men verwachtte minder bezwaar- en beroepsprocedures bij een jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde, mede doordat minder snel sprake zou zijn van grote mutaties in de waarde en doordat de waarde beter aansluit bij marktontwikkelingen. Naar verwachting zou het aantal bezwaar- en beroepsprocedures dalen met vijftien procent. In aanvulling hierop wordt genoemd dat minder snel sprake zou zijn van 'ergernis' onder belanghebbenden.

- **Vermindering administratieve lasten en uitvoeringskosten**

Vooraf vanwege de verwachte daling van bezwaar- en beroepsprocedures werd destijds verwacht dat de administratieve lasten voor gemeenten, burgers en bedrijven zouden dalen bij een jaarlijkse herwaardering. Op basis van het standaardkostenmodel werd een administratieve lastenverlichting van € 2,75 miljoen per jaar verwacht.

Onderdeel 9 bevat de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Daarin wordt onder meer op basis van de onderzoeksresultaten geanalyseerd of en in hoeverre de hiervoor beschreven argumenten nog steeds in gelijke mate gelden.

2.4 Met een jaarlijkse waardering samenhangende wet- en regelgeving

2.4.1 Inleiding

De overgang van een meerjaarlijks WOZ-tijdvak naar een jaarlijkse herwaardering ging gepaard met een aantal wetwijzigingen. Een wijziging van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar roept de vraag op naar de noodzaak van herintroduceren van bepaalde regelingen die destijds zijn vervallen. Het betreft met name de volgende kwesties:

- **Tweejaarlijkse of jaarlijkse bezwaarmogelijkheid?**

Betekent een tweejaarlijks WOZ-tijdvak dat slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, of volgt uit de wetssystematiek dat jaarlijks bezwaar maken mogelijk moet blijven? Zie hierna onderdeel 2.4.2.

- **Tussentijds verwerken van mutaties**

Met een jaarlijks tijdvak worden wijzigingen van de onroerende zaak gedurende het tijdvak automatisch verwerkt in de volgende waarderingsronde. Bij een tweejaarlijks tijdvak is er vermoedelijk behoefte om bepaalde wijzigingen die invloed hebben op de WOZ-waarde alsnog mee te nemen. Er zullen dan zogenoemde mutatiebeschikkingen moeten worden vastgesteld. Zie hierna onderdeel 2.4.3.

- **Herziening van de WOZ-beschikking**

Wanneer het tijdvak langer wordt, zal er vaker gebruik worden gemaakt van de

mogelijkheid om een herzieningsbeschikking vast te stellen wanneer gedurende het tijdvak blijkt dat de WOZ-waarde te laag is vastgesteld. Zie hierna onderdeel 2.4.4.

2.4.2 Tweejaarlijkse of jaarlijkse bezwaarmogelijkheid?

Tegelijk met de wetswijziging waarbij de jaarlijkse waardebepaling werd ingevoerd, is de bepaling ingevoerd dat de WOZ-beschikking voortaan tezamen met de OZB-aanslag bekend wordt gemaakt.¹⁴ Voorheen ontvingen belanghebbenden aan het begin van het tijdvak een afzonderlijke WOZ-beschikking. Achterliggende reden voor invoering van deze wetswijziging was dat in de praktijk door belastingplichtigen vaak bezwaar werd gemaakt tegen de jaarlijkse OZB-aanslag, terwijl uit de motivering van het bezwaar bleek dat het bezwaar feitelijk gericht was tegen de WOZ-waarde. Het bezwaar tegen de OZB-aanslag was in die gevallen niet-ontvankelijk omdat belanghebbenden tegen de afzonderlijk bekendgemaakte WOZ-beschikking bezwaar hadden moeten maken.

De WOZ-beschikking werd destijds slechts één keer in de vier danwel twee jaar vastgesteld en bekendgemaakt. Hierdoor kon slechts eens per vier, danwel twee jaar bezwaar worden gemaakt tegen de WOZ-waarde. Dit leidde tot onbegrip bij de betrokkenen. Om dit onbegrip weg te nemen en onnodige bezwaar- en beroepsprocedures te voorkomen, werd voor het tweejarige tijdvak 2005-2006 voorgesteld dat ook het jaar waarin geen nieuwe WOZ-waarde werd vastgesteld, de eerder vastgestelde waarde tegelijk met de OZB-aanslag voor bezwaar en beroep vatbaar te maken.¹⁵ De WOZ-beschikking had in het tweede jaar (van het tijdvak 2005-2006) de vorm van een zogenoemde **herhalingsbeschikking**, of bevestigingsbeschikking. Wettelijk basis hiervoor was het inmiddels vervallen artikel 29a van de Wet WOZ.¹⁶ Het betrof de bekendmaking in het tweede jaar van het tijdvak van de waarde die bij het begin van het tijdvak is vastgesteld en bekendgemaakt.¹⁷

Voorbeeld 1

In het jaar 2005 wordt met een WOZ-beschikking de waarde van de woning van X vastgesteld. In 2005 kan X bezwaar maken en beroep instellen tegen deze waarde. In 2006 wordt, in combinatie met de OZB-aanslag, opnieuw de WOZ-waarde via een beschikking aan X formeel bekendgemaakt. X kan hier, net als in 2005, weer bezwaar tegen instellen ondanks dat de WOZ-waarde in 2006 niet opnieuw is vastgesteld.

Zowel in jaar 1 als in jaar 2 werd derhalve de WOZ-beschikking tegelijk met de OZB-aanslag bekend gemaakt. Redenen om de WOZ-beschikking te combineren met de OZB-aanslag waren om verwarring bij belanghebbenden tegen te gaan en om te voorkomen dat twee afzonderlijke bezwaarschriften zouden worden geschreven tegen de WOZ-beschikking enerzijds en de OZB-aanslag anderzijds voor hetzelfde jaar. Daarnaast zou het irritatie wegnemen en de doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ en het gebruik van WOZ-gegevens voor woningen

¹⁴ Zie art. 24 lid 9 Wet WOZ en *Kamerstukken II* 2003/04, 29 612.

¹⁵ Ook de Waarderingskamer adviseerde positief over dit voorstel. Zie *Kamerstukken II* 2003/04, 29 612, nr. 3 (MvT).

¹⁶ De toenmalige wettekst is opgenomen in onderdeel 2.5.3.

¹⁷ Artikel 29a lid 1 Wet WOZ (oud, geldend van 1-1-2005 tot 1-1-2007).

optimaliseren. Verder was de verwachting dat het een verlaging van de uitvoeringslasten voor gemeenten en de rechterlijke macht zou opleveren die bovendien een jaarlijkse besparing zou opleveren van € 4,5 miljoen.¹⁸

Sinds 2005 geldt eveneens dat indien men bezwaar maakt tegen een WOZ-beschikking die is bekendgemaakt en verenigd in één geschrift met een OZB-aanslag, dat dit bezwaar wordt geacht tevens gericht te zijn tegen die aanslag en *vice versa*.¹⁹

Niet iedereen was positief over een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid in combinatie met een tweejaarlijkse WOZ-waardering. Destijds uitte de Raad van State ernstige bezwaren tegen de mogelijkheid om meerdere keren bezwaar te maken of beroep in te stellen tegen dezelfde WOZ-waarde.²⁰

“De Raad heeft ernstige bezwaren tegen dit onderdeel van het voorstel. Indien een beschikking al dan niet na onderworpen te zijn geweest aan het rechterlijk oordeel onherroepelijk vaststaat, dient die beschikking niet opnieuw vatbaar te zijn voor bezwaar en beroep. Het is in strijd met zwaarwegende uitgangspunten van het rechtsstelsel, zoals de formele rechtskracht van beschikkingen en de kracht van gewijsde van rechterlijke vonnissen, indien een belastingplichtige dezelfde beschikking meer dan één keer kan voorleggen aan de rechter. De noodzaak voor de voorgestelde inbreuk op deze uitgangspunten kan ook niet gevonden worden in het verminderen van de irritatie, aangezien de irritatie volgens de Waarderingskamer in het bijzonder is terug te voeren op het gemeentebeleid in het algemeen en het systeem van heffing omdat binnen een beperkte periode de aanslag moet worden betaald en geen verrekening mogelijk is met andere betalingen (Advies van 30 september 2003, blz. 5/6).”²¹

Uiteindelijk adviseerde de Raad van State om het voorstel te beperken tot het gelijktijdig toezenden van de WOZ-beschikking met de eerste OZB-aanslag waarbij de vastgestelde waarde een rol speelt. Daarnaast was het advies van de Raad om artikel 29a van de Wet WOZ te schrappen, het artikel op grond waarvan een herhalingsbeschikking kon worden genomen in het tweede jaar van het tijdvak.²²

Ook in de politiek werden bezwaren geuit tegen de mogelijkheid dat een eenmaal na bezwaar en beroep vastgestelde beschikking in een volgend jaar opnieuw ter discussie kon worden gesteld. Zo zou het volgens de SGP-fractie voor burgers juist bevreemdend werken als tegen een beschikking die voor meerdere jaren geldt meerdere keren bezwaar en beroep kon worden ingesteld. Dit zou de onherroepelijkheid van beslissingen ondermijnen, wat vanuit het perspectief van rechtsstatelijkheid en rechtszekerheid onwenselijk zou zijn. Bovendien zou het

¹⁸ *Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 3 (MvT).*

¹⁹ Artikel 30 tweede en derde lid, Wet WOZ.

²⁰ Zie *Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 4.*

²¹ Dit advies van de Waarderingskamer die kennelijk destijds als bijlage bij het wetsvoorstel was gevoegd, hebben we niet meer kunnen terugvinden in de online bronnen. Overigens zou volgens de SGP-fractie de door de RvS genoemde irritatie kunnen worden weggenomen door een duidelijke uitleg bij zowel de WOZ-beschikking als de OZB-aanslag. Zie *Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 6.*

²² *Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 4.*

herhaaldelijke openstellen van een bezwaar- en beroepsprocedure naar verwachting juist leiden tot een toename van het gebruik ervan.²³

Het toenmalige kabinet erkende dat de regeling in zekere zin een inbreuk zou maken op het beginsel van formele rechtskracht. Desondanks werd deze inbreuk aanvaardbaar geacht, omdat het ging om een tijdelijke maatregel die moest leiden naar de beoogde structurele situatie van jaarlijkse waardering. Door deze aanpak hoefden gemeenten hun programmatuur slechts één keer aan te passen, wat hen behoedde voor extra kosten binnen korte tijd. Bovendien werd voorkomen dat burgers in opeenvolgende jaren te maken zouden krijgen met een wisselende combinatie van OZB-aanslagen en WOZ-beschikkingen: een OZB-aanslag mét WOZ-beschikking in 2005, een OZB-aanslag zonder WOZ-beschikking in 2006, en vervolgens weer een OZB-aanslag mét WOZ-beschikking in 2007.²⁴

- *In onderdeel 2.5.3 zijn mogelijke wettelijke gevolgen bij invoering van een tweejarig WOZ-tijdvak nader uitgewerkt.*

2.4.3 Mutaties

De regeling in de Wet WOZ ten aanzien van bepaalde mutaties aan een onroerende zaak die tot wijziging van de WOZ-waarde moeten leiden, is gewijzigd sinds er is overgegaan op jaarlijkse waardering. Indien zich een van de wettelijk omschreven gebeurtenissen of wijziging van omstandigheden ten aanzien van een onroerende zaak voordoen in het kalenderjaar voorafgaand aan het begin van het tijdvak, zal daarmee rekening worden gehouden bij de waardebepaling. Er wordt dan afgeweken van het uitgangspunt dat de waarde van onroerende zaken op waardepeildatum wordt vastgesteld naar de staat die de onroerende zaak heeft op die waardepeildatum.²⁵ Als bijvoorbeeld in genoemde periode de onroerende zaak wordt verbouwd of afgebroken of van bestemming verandert, wordt de waarde ervan nog steeds naar waardepeildatum vastgesteld, maar er wordt bij de waardebepaling dan rekening gehouden met de gewijzigde staat van de onroerende zaak. De wetgever achtte het onredelijk om in deze situaties strikt de waardebepaling naar de staat van de onroerende zaak op waardepeildatum te handhaven. Deze regeling is in de huidige Wet WOZ opgenomen in art. 18 lid 3 Wet WOZ.

Gedurende de jaren waarin het tijdvak langer was dan één jaar, gold een andere regeling ten aanzien van mutaties van onroerende zaken. Er werd daarbij onderscheid gemaakt tussen wijzigingen die plaatsvonden in de periode tussen waardepeildatum en begin van het tijdvak enerzijds en wijzigingen die plaatsvonden gedurende het tijdvak anderzijds. Tot 1 januari 2007 dienden gemeenten ten aanzien van wijzigingen die plaatsvonden gedurende het WOZ-tijdvak een zogenoemde mutatiebeschikking vast te stellen.²⁶ Ook een mutatiebeschikking was een voor bezwaar vatbare beschikking. Door de jaarlijkse waardering is de mutatiebeschikking vervallen. Wijzigingen die in de loop van het tijdvak (kalenderjaar) plaatsvinden, worden bij de volgende herwaardering meegenomen.

²³ Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 6.

²⁴ Kamerstukken II 2003/04, 29 612, nr. 6.

²⁵ Art. 18 lid 1 Wet WOZ.

²⁶ De mutatiebeschikking kon worden vastgesteld op grond van artikel 25 Wet WOZ (oud, geldend van 1-1-1995 tot 1-1-2007).

Bij invoering van een WOZ-tijdvak van twee jaar, is herinvoering van de mutatieregeling gedurende het tijdvak opnieuw aan de orde. De als gevolg van de mutatie gewijzigde waarde zal opnieuw moeten worden vastgesteld en bekendgemaakt in de vorm van een mutatiebeschikking. Tegen een dergelijke mutatiebeschikking staat bezwaar en beroep open. Het vaststellen van mutatiebeschikkingen compliceert de uitvoering en zal ook leiden tot bezwaarprocedures. Dit kan onder meer worden afgeleid uit jurisprudentie afkomstig uit de periode van meerjarige WOZ-tijdvakken. Het gaat dan bijvoorbeeld over geschillen over de verhouding tussen de reguliere WOZ-beschikking en de mutatiebeschikking.²⁷ Dit kan dan ook als een nadeel van introductie van een tweejarig WOZ-tijdvak worden beschouwd.

- *In onderdeel 2.5.4 zijn mogelijke wettelijke gevolgen bij invoering van een tweejarig WOZ-tijdvak nader uitgewerkt.*

2.4.4 Herstel van te lage waardevaststelling/nieuw feit

Art. 27 Wet WOZ biedt de mogelijkheid voor een gemeente om een te laag vastgestelde WOZ-waarde te herzien. De oorzaak van de onderwaardering mag niet gelegen zijn in een feit dat de gemeente al bekend was of redelijkerwijs bekend had kunnen zijn ten tijde van het vaststellen van de oorspronkelijke WOZ-beschikking. Bij een tweejaarlijkse waardering zullen gemeenten wellicht vaker gebruik maken van de mogelijkheid om een vastgestelde WOZ-beschikking te herzien. Er wordt dan een (voor bezwaar vatbare) herzieningsbeschikking vastgesteld.

2.5 Een tweejarig WOZ-tijdvak: keuzes en wettelijke gevolgen

2.5.1 Inleiding

Het wijzigen van de lengte van het WOZ-tijdvak zal wettelijk moeten worden vastgelegd. Zoals uit het hiervoor gaande is gebleken, zal er aanpalend ook een aantal keuzes gemaakt moeten worden die gevolgen hebben voor de wettelijke wijzigingen die dan nodig zijn. Hierna volgt een analyse hiervan. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- de wijziging van de wettelijke formulering van het tijdvak (onderdeel 2.5.2);
- de juridische gevolgen van de keuze om al dan niet jaarlijks bezwaar toe te staan (onderdeel 2.5.3);
- de wettelijke gevolgen van herleving van de mutatiebeschikking (onderdeel 2.5.4).

2.5.2 Wijziging van de wettelijke formulering van het tijdvak

De formulering van het WOZ-tijdvak in **art. 22 lid 2 Wet WOZ** luidt als volgt:

De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een kalenderjaar.

Deze zal bij verruiming van het tijdvak naar verwachting wijzigen in:

De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een tijdvak van twee achtereenvolgende jaren.

²⁷ Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 31 mei 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW8787, HR 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4147 en HR 24 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:102.

In een aantal bepalingen van de Wet WOZ wordt gesproken van ‘kalenderjaar’. Deze formulering zal moeten wijzigen in ‘tijdvak’. Dit geldt bijvoorbeeld voor [art. 24 lid 1 Wet WOZ](#) dat luidt: “De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt”. Maar het woord ‘kalenderjaar’ komt ook voor in de formuleringen van [art. 24 lid 3 onder a en onder b](#) en [art. 26 lid 1 aanhef Wet WOZ](#).

2.5.3 Juridische gevolgen van de een jaarlijkse danwel een tweejaarlijkse bezwaarmogelijkheid

Inleiding

Uit art. 22 lid 1 Wet WOZ volgt dat tegen een WOZ-beschikking bezwaar open staat. Zoals hiervoor in onderdeel 2.4.2 beschreven, kan bij een tijdvak dat twee jaar duurt ervoor worden gekozen om slechts eenmaal per tijdvak een voor bezwaar vatbare beschikking vast te stellen. Dit was immers het geval gedurende de eerste twee tijdvakken van de Wet WOZ. Een andere mogelijkheid is om ook in het tweede jaar van het tijdvak, waarbij geen nieuwe WOZ-waarde wordt vastgesteld, een bezwaarmogelijkheid te creëren. Dit kan de vorm krijgen van een herhalingsbeschikking/bevestigingsbeschikking, zoals dat in het tijdvak 2005-2006 het geval was. Beide keuzes vereisen wetgeving.²⁸ Die beleidskeuzes worden hierna uitgewerkt.

Wel of niet herinvoeren van de herhalingsbeschikking in jaar 2

Wanneer een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid wenselijk wordt geacht ondanks een WOZ-tijdvak van twee jaar, zal in het tweede jaar een **herhalingsbeschikking** kunnen worden vastgesteld zoals ook het geval was in het tijdvak 2005-2006. Immers, alleen tegen een beschikking kan bezwaar worden gemaakt. In dat geval kan worden overwogen een regeling in te voeren zoals destijds in [art. 29a Wet WOZ](#) was opgenomen.²⁹

Een succesvolle procedure tegen een op basis art. 29a Wet WOZ vastgestelde herhalingsbeschikking had in beginsel slechts gevolgen voor het betreffende kalenderjaar waarvoor deze beschikking was afgegeven. Aan deze regel lagen overwegingen van doelmatigheid ten grondslag. Een uitzondering gold echter indien een bepaalde mutatiedrempel werd overschreden.³⁰ In dat geval gold de verlaagde waarde met terugwerkende kracht tot de waarde die was vastgesteld aan het begin van het tijdvak.³¹

Wij verwachten dat een dergelijke drempel onder de huidige stand van de jurisprudentie geen stand zou houden. In 2010 achtte de Hoge Raad de destijds in art. 26a Wet WOZ opgenomen bezwaardrempel in strijd met het ongestoorde genot van eigendom als bedoeld in art. 1 Eerste Protocol EVRM.³² De in art. 29a Wet WOZ opgenomen drempel vertoont grote gelijkenis met

²⁸ Zie Bijlage 7 voor een compleet overzicht van alle wettelijke bepalingen die gewijzigd zouden kunnen of desgevenst (opnieuw) kunnen worden ingevoerd bij introductie van een tweejarig WOZ-tijdvak.

²⁹ Het eerste lid van art. 29a Wet WOZ luidde destijds: In een kalenderjaar waarin ter zake van een onroerende zaak een aanslag onroerende-zaakbelastingen als bedoeld in artikel 220 van de Gemeentewet wordt vastgesteld doch ter zake van die onroerende zaak in dat kalenderjaar geen beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid, of artikel 25, eerste lid, wordt genomen, maakt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar, binnen acht weken na het begin van dat kalenderjaar, bij voor bezwaar vatbare beschikking de ingevolge de wet laatst vastgestelde waarde van die onroerende zaak bekend in één geschrift met het aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen. Het niet naleven van de voorwaarden van de eerste volzin brengt geen nietigheid van de beschikking mee.

³⁰ Wanneer de waarde tenminste 20% en € 4.538 lager was dan de eerder vastgestelde waarde, volgde een mutatiebeschikking.

³¹ Zie artikel 29a lid 2 Wet WOZ (oud, geldend van 1-1-2005 tot 1-1-2007).

³² HR 22 oktober 2010, nr. 08/02324, ECLI:NL:HR:2010:BL1943.

genoemde bezwaardrempel. Wanneer in het tweede jaar vast komt te staan dat de WOZ-beschikking te hoog is en er derhalve teveel belasting is betaald, dan geldt dit evenzeer voor het eerste jaar met een gelijke WOZ-waarde. Het niet corrigeren van de WOZ-waarde naar het begin van het tijdvak komt dan vermoedelijk in strijd met het ongestoorde genot van eigendom als bedoeld in art. 1 Eerste Protocol EVRM. Mocht er worden besloten tot invoeren een herhalingsbeschikking, dan raden wij derhalve af om een drempel voor correctie in te voeren na een geslaagde procedure tegen de herhalingsbeschikking. Zowel in jaar 1 als in jaar 2 zal een aanpassing van de WOZ-waarde op basis van een tegen de in dat jaar afgegeven beschikking in alle gevallen terugwerken naar het begin van het tijdvak. Dat heeft vermoedelijk uitvoeringsconsequenties zowel voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties als voor andere afnemers van de WOZ-waarde. Er zal dan een correctie moeten volgen ten aanzien van teveel betaalde belasting van zowel jaar 1 als jaar 2. Dit is een gevolg/nadeel van een tweejaarlijks WOZ-tijdvak.

Ten opzichte van destijds geldt bovendien dat een WOZ-waarde ook hoger kan worden vastgesteld in een procedure. De tekst van art. 29a Wet WOZ zal dan ook dienovereenkomstig moeten worden aangepast.

Tussenconclusie: slechts eenmaal per tijdvak bezwaar mogelijk

Zoals beschreven in onderdeel 2.4.2 uitte de Raad van State destijds ernstige bezwaren tegen de mogelijkheid om tweemaal tegen dezelfde WOZ-waarde te kunnen procederen. Dit zou in strijd komen met zwaarwegende uitgangspunten van het rechtsstelsel zoals de formele rechtskracht van beschikkingen en de rechtskracht van rechterlijke vonnissen (kracht van gewijsde). Zodra een beschikking onherroepelijk vaststaat, of dit nu het gevolg is van verloop van de bezwaartermijn danwel het gevolg is van een bezwaar- danwel rechterlijke procedure, zou deze niet opnieuw vatbaar moeten zijn voor bezwaar, danwel beroep, aldus de Raad van State. De reden dat het toenmalige kabinet toch hiervoor koos was gelegen in het feit dat het een tijdelijke maatregel betrof die moest leiden naar de beoogde structurele situatie van jaarlijkse waardering. Door deze aanpak hoefden gemeenten hun programmatuur slechts één keer aan te passen, wat hen behoedde voor extra kosten binnen korte tijd. Wanneer heden ten dage zou worden gekozen voor een niet tijdelijke invoering tweejaarlijks WOZ-tijdvak zou er ons inziens onvoldoende rechtvaardiging zijn om een uitzondering te rechtvaardigen op de formele rechtskracht van beschikkingen en de kracht van gewijsde van rechterlijke vonnissen.

Wij komen op basis van het bovenstaande tot de conclusie dat in een situatie van een tweejaarlijks WOZ-tijdvak op grond van het systeem van de Wet WOZ in verbinding met zwaarwegende uitgangspunten van het rechtsstelsel het uiterst onwenselijk is om de mogelijkheid te scheppen om in het tweede jaar van het tijdvak bezwaar te maken tegen een WOZ-waarde die reeds onherroepelijk vaststaat, al dan niet als gevolg van een in het eerste jaar van het tijdvak tegen de WOZ-beschikking gevoerde procedure.

Deze conclusie sluit overigens aan bij de bedoeling van de motie. Gelet op de toelichting bij de ingediende motie is deze juist ingegeven vanuit de wens om het beslag dat de grote hoeveelheid bezwaarprocedures legt op de capaciteit en middelen van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties te verminderen. Het creëren van een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid zou deze doelstelling van de motie aanzienlijk ondermijnen.

Gelet op de genoemde strijdigheid met zwaarwegende uitgangspunten van het rechtstelsel en gelet op het doel en de achtergrond van de motie gaan wij er derhalve vanuit dat bij een invoering van een tweejarig WOZ-tijdvak slechts tegen de in het eerste jaar bekendgemaakte WOZ-beschikking bezwaar open staat. Er zal dan in het tweede jaar geen herhalingsbeschikking volgen.

Deze conclusie heeft ons inziens ook gevolgen voor de bekendmaking van de WOZ-beschikking welke gevolgen hierna worden beschreven.

[Wel of niet bekendmaken van WOZ-beschikking tegelijk met OZB-aanslag](#)

Art. 24 lid 9 Wet WOZ maakt mogelijk dat de WOZ-beschikking tegelijk met de aanslag OZB wordt bekendgemaakt. Er hoeft niet een afzonderlijke WOZ-beschikking en een afzonderlijke aanslag OZB te worden verstuurd. Dit is reeds beschreven in onderdeel 2.4.2. Deze bepaling hangt samen de regeling dat een bezwaar tegen de WOZ-beschikking wordt geacht mede gericht te zijn tegen de OZB-aanslag en *vice versa* (art. 30 lid 2 en lid 3 Wet WOZ). Met beide regelingen wordt voorkomen dat:

- afzonderlijke WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen moeten worden verstuurd;
- belanghebbenden abusievelijk tegen de OZB-aanslag bezwaar maken terwijl beoogd wordt tegen de WOZ-waarde bezwaar te maken.

Zoals hiervoor betoogd, is bij een tweejaarlijks WOZ-tijdvak het niet meer mogelijk om tegen een in jaar 1 vastgestelde WOZ-waarde in jaar 2 (opnieuw) bezwaar te maken. Dit zal op een of andere wijze duidelijk moeten worden gemaakt aan belanghebbenden. Wellicht zullen gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties ertoe overgaan om afzonderlijke WOZ-beschikkingen te versturen om duidelijk te maken dat alleen door bezwaar te maken tegen die beschikking de vastgestelde WOZ-waarde kan worden aangevochten. Art. 24 lid 9 Wet WOZ staat tegen het afzonderlijk bekendmaken van WOZ-beschikkingen niet in de weg. Ook zal de eerste jaren van de wijziging duidelijk aan belanghebbenden moeten worden gecommuniceerd dat alleen aan het begin van het tweejarige tijdvak bezwaar tegen de WOZ-beschikking kan worden gemaakt en dat de waarde voor twee jaren geldt. Met name het aspect dat in het tweede jaar van het tijdvak geen bezwaar mogelijk is tegen de WOZ-waarde maar wel tegen de OZB-aanslag, zal mogelijk voor veel belanghebbenden moeilijk te begrijpen zijn. Dit is voorstelbaar, omdat men al vele jaren bekend is met het feit dat de WOZ-beschikking tegelijk met de OZB-aanslag wordt verzonden en dat eveneens jaarlijks bezwaar kan worden gemaakt. In die gevallen waarin belanghebbenden via een OZB-aanslag in bezwaar gaan tegen een WOZ-beschikking, zal dit in ieder geval in jaar 2 leiden tot onverbindendheid van het bezwaar. Dit zal vermoedelijk veel onbegrip en weerstand oproepen bij belanghebbenden.

[Wel of niet handhaven van onderlinge koppeling van bezwaar tegen OZB en WOZ-beschikking](#)

De in art. 30 lid 2 en lid 3 Wet WOZ opgenomen regeling waardoor een bezwaar tegen een OZB-aanslag wordt geacht mede gericht te zijn tegen de WOZ-beschikking en *vice versa* is gekoppeld aan art. 24 lid 9 Wet WOZ dat er vanuit gaat dat de WOZ-beschikking tegelijk met de OZB-aanslag bekendgemaakt wordt. Wanneer slechts eenmaal per twee jaar een WOZ-beschikking wordt vastgesteld waartegen bezwaar kan worden gemaakt, is deze regeling derhalve niet logisch. Hooguit zou deze nog kunnen gelden in het eerste jaar van het WOZ-tijdvak in de situatie waarin de gemeente ervoor kiest om de WOZ-waarde gelijk met de OZB-aanslag bekend te maken. De wettelijke bepaling zal dan voor het tweede jaar een uitzonderingsbepaling moeten bevatten.

2.5.4 Wettelijke gevolgen van herleving van de mutatiebeschikking

Zoals in onderdeel 2.4.3 beschreven, is onze verwachting dat bij introductie van een tweejarig WOZ-tijdvak een mutatieregeling moeten worden heringevoerd voor met name de periode van het begin tot het einde van het tijdvak. In bepaalde, wettelijk beschreven, gevallen op basis waarvan de onroerende zaak wijzigingen ondergaat die gevolgen hebben voor de WOZ-waarde, zal een herwaardering moeten plaatsvinden, gevolgd door een tussentijdse WOZ-beschikking, ook wel een mutatiebeschikking genoemd. Voor mutaties van de onroerende zaak in de periode vanaf de waardepeildatum tot aan de start van het tijdvak is reeds een regeling opgenomen in art. 18 lid 3 Wet WOZ. Voorheen bestond er eveneens een mutatieregeling voor wijzigingen van de onroerende zaak gedurende het tijdvak.³³

Wanneer een mutatieregeling voor wijzigingen gedurende het tijdvak wordt ingevoerd, dan zal op andere plaatsen in de Wet WOZ eveneens naar die mutatiebeschikking moeten worden verwezen.³⁴

Zoals hiervoor beschreven, waren in het voormalige artikel 19 tweede en derde lid Wet WOZ mutatiedrempels opgenomen. Alleen wanneer boven die drempels werd uitgekomen, volgde een herwaardering en een mutatiebeschikking waarin met de gewijzigde staat van de onroerende staat rekening werd gehouden. De wenselijkheid van deze drempels zal opnieuw moeten worden beoordeeld. Ook zal de hoogte van de drempels vermoedelijk worden herzien om deze te laten aansluiten bij het huidige waardeniveau.

2.5.5 Mede-belanghebbendenbeschikkingen

Bij wijziging van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar kan niet geheel worden uitgesloten dat niet tweemaal tegen dezelfde WOZ-beschikking bezwaar wordt gemaakt. Art. 28 Wet WOZ geeft namelijk een regeling voor zogenoemde mede-belanghebbenden bij een WOZ-beschikking. Degene die geen WOZ-beschikking heeft ontvangen en die aannemelijk kan maken dat het waardegegeven op grond van een wettelijk voorschrift wordt gebruikt en bovendien door dat gebruik in zijn individuele belang wordt geraakt, kan verzoeken om een WOZ-beschikking. Dit kan bijvoorbeeld een (huwelijks)partner zijn of een erfgenaam van degene die wel een WOZ-beschikking heeft ontvangen. Maar ook bijvoorbeeld een huurder uit het gereguleerde huursegment. In geval van bijvoorbeeld partners die gezamenlijk eigenaar zijn van een woning kan de partner aan wie aanvankelijk de primaire WOZ-beschikking niet is verzonden, voor zichzelf ook een mede-belanghebbendebeschikking aanvragen. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt. Op deze wijze kan ook na een verlopen bezwaartermijn nog tegen de WOZ-waarde van de woning bezwaar worden gemaakt. In een tweejarig WOZ-tijdvak kan op deze wijze in jaar 1 door degene aan wie de primaire WOZ-beschikking is verzonden bezwaar worden gemaakt. In het tweede jaar kan vervolgens door de partner een mede-belanghebbendebeschikking worden aangevraagd waartegen eveneens bezwaar open staat. Bij een tweejarig WOZ-tijdvak zal het wellicht vaker voor komen dat van deze mogelijkheid gebruik zal worden gemaakt, vooral in een dalende woningmarkt wanneer de WOZ-waarde hoger is dan de daadwerkelijke marktwaarde.

³³ In art. 19 (het huidige art. 18 lid 3) en art. 25 Wet WOZ. Zie Bijlage 7 voor een compleet overzicht van alle wettelijke bepalingen die gewijzigd zouden kunnen of desgewenst (opnieuw) kunnen worden ingevoerd bij introductie van een tweejarig WOZ-tijdvak.

³⁴ Namelijk in art. 26 lid 1 sub a en sub b en lid 2 van de Wet WOZ.

2.6 Tussenconclusie van het juridische en beleidskader

Een WOZ-tijdvak van twee jaar is niet nieuw. In het verleden had het WOZ-tijdvak reeds eenmaal deze lengte, namelijk in de jaren 2005-2006. Het betrof een zogenoemd overgangstijdvak om te komen van een vierjarig WOZ-tijdvak naar een jaarlijkse WOZ-waardering vanaf 2007. De argumentatie uit de parlementaire geschiedenis op basis waarvan destijds is gekozen voor een jaarlijks tijdvak is beschreven in onderdeel 2.3. In onderdeel 9 (Conclusies) zal op basis van de resultaten van dit onderzoek de vraag worden beantwoord of en in hoeverre aan die argumenten nog evenveel gewicht toekomt.

We constateren dat een ruimer WOZ-tijdvak wellicht vaker aanleiding zal geven tot het vaststellen van herzieningsbeschikkingen (zie onderdeel 2.4.4) en mede-belanghebbendenbeschikkingen (zie onderdeel 2.5.5).

Verder komen we tot de conclusie dat verruiming van het WOZ-tijdvak diverse beleidsmatige gevolgen heeft. De gevolgen hangen vooral samen met:

- c) De conclusie dat slechts eens per tijdvak van twee jaar bezwaar mogelijk is.
- d) Een regeling voor bepaalde veranderingen van de onroerende zaak gedurende het tijdvak.

Ad a) Conclusie: slechts eens per tijdvak van twee jaar bezwaar mogelijk

We komen tot de conclusie dat in een situatie van een tweejarig WOZ-tijdvak slechts tegen de in het eerste jaar bekendgemaakte WOZ-beschikking bezwaar open kan staan. Er zal dan in het tweede jaar niet nogmaals een voor bezwaar vatbare herhalingsbeschikking volgen. Wij komen tot deze conclusie op basis van ernstige bezwaren die destijds zijn geuit door de Raad van State tegen een dergelijke mogelijkheid. Een in het tweede jaar gemaakt bezwaar tegen een WOZ-waarde die reeds onherroepelijk vaststaat zou in strijd komen met zwaarwegende uitgangspunten van het rechtsstelsel. Zie verder onderdeel 2.5.3. Deze conclusie sluit ons inziens ook aan bij de bedoeling van de motie die de aanleiding vormt voor dit onderzoek. Verruiming van het WOZ-tijdvak dient vooral vermindering van het beslag dat de grote hoeveelheid bezwaarprocedures legt op de capaciteit en middelen van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties. Het creëren van een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid zou deze doelstelling van de motie aanzienlijk ondermijnen. Voor het vervolg van het onderzoek gaan wij er derhalve vanuit dat bij invoering van een tweejarig WOZ-tijdvak, slechts eenmaal bezwaar tegen de voor dat tijdvak vastgestelde WOZ-beschikking mogelijk is.

Deze conclusie heeft ook gevolgen voor de regeling dat de WOZ-beschikking tegelijk met de aanslag OZB bekend wordt gemaakt (art. 24 lid 9 Wet WOZ) en voor de regeling dat een bezwaar tegen de OZB-aanslag mede geacht wordt gericht te zijn tegen de WOZ-beschikking en *vice versa* (Art. 30 lid 2 en lid 3 Wet WOZ). Zie onderdeel 2.5.3.

Ad b) Herinvoering mutatiebeschikking

Art. 18 lid 3 Wet WOZ geeft een regeling voor wijzigingen aan een onroerende zaak in de periode vanaf de waardepeildatum tot aan de aanvang van het tijdvak. Wijzigingen die gedurende het tijdvak plaatsvinden, worden bij de start van het volgende WOZ-tijdvak meegenomen. Een verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar maakt een mutatieregeling voor wijzigingen die plaats hebben gedurende het tijdvak nodig (bijvoorbeeld door herintroductie van art. 25 Wet WOZ). Zie verder onderdeel 2.5.4.

3. Gevolgen voor gemeenten en samenwerkingsorganisaties

3.1 Inleiding

In dit onderdeel komt specifiek aan bod wat de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar zouden kunnen zijn voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties van gemeenten. Basis voor de analyse vormt de enquête die onder gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties is verspreid en interviews die we met een aantal vertegenwoordigers van hen hebben gehouden.³⁵ De belangrijkste resultaten hiervan worden in dit onderdeel beschreven. Voor een complete uitslag van de enquête wordt verwezen naar Bijlage 4. Voor een overzichtsverslag van de interviews met gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties verwijzen we naar Bijlage 6. Daarbij hebben we geconstateerd dat het zijn van voor- of tegenstander van verruiming van het WOZ-tijdvak de beantwoording van veel van de vervolgvragen kleurt. De beschrijving bevat dan ook niet alleen een weergave van mogelijke gevolgen van een tweejarig WOZ-tijdvak maar ook een weergave van de belangrijkste argumenten op basis waarvan respondenten en geïnterviewden tot hun antwoord zijn gekomen. Indien en voor zover in de interviews aanvullende argumenten naar voren zijn gekomen, worden deze afzonderlijk benoemd.

De enquête is door de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) in december verspreid onder de bij hen aangesloten organisaties middels een e-mail aan de directeuren/hoofden van de betreffende organisaties. Daarnaast is door VNG via het interne forum opgeroepen tot het invullen van de enquête.

De **enquête** is door vertegenwoordigers in totaal **56 gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties** ingevuld.³⁶ Daarvan is door vertegenwoordigers van een zestal organisaties de enquête slechts gedeeltelijk ingevuld. De resultaten van deze 6 organisaties zijn slechts meegenomen in de analyse van de het aantal voor- en tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak.

Gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeenten waarvoor deze 56 uitvoeringsorganisaties het WOZ-proces en de belastingheffing uitvoeren, **vertegenwoordigen zij bijna 12 miljoen inwoners** van Nederlandse gemeenten, overeenkomend met 66% van de totale bevolking van Nederland. **Ook vertegenwoordigen zij in totaal 192 (56%) van de in totaal 342 Nederlandse gemeenten.**

De enquête is ingevuld namens 20 belastingsamenwerkingsorganisaties van gemeenten en waterschappen en 36 zelfstandige gemeenten. Ingedeeld naar grootte (uitgaande van het aantal inwoners van de (aangesloten) gemeente(n)) hebben 29 grote organisaties deelgenomen aan de enquête (≥ 100.000 inwoners), negen middelgrote organisaties (≥ 50.000 - 100.000) en 18 kleine organisaties (≤ 50.000 inwoners).

³⁵ Zie voor de enquêtevragen Bijlage 3 en voor een overzicht van de geïnterviewden Bijlage 5.

³⁶ Zie voor een lijst met organisaties die hebben deelgenomen aan de enquête de aan het einde van deze rapportage van de uitslagen opgenomen Bijlage.

Tabel 1. Deelnemende organisaties enquête

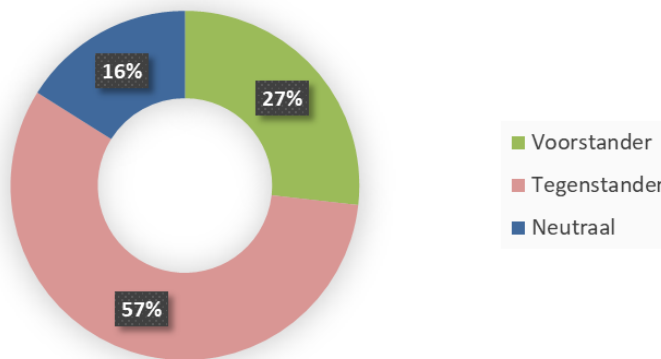
	<i>aantal</i>	<i>klein</i>	<i>middel</i>	<i>groot</i>
Samenwerkingsorganisaties	20	2	2	16
Zelfstandige gemeenten	36	16	7	13
Totaal	56	18	9	29

Achtereenvolgens beschrijven we hierna:

- een inventarisatie van de voor- en tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak en de belangrijkste argumenten van beide groepen ([onderdeel 3.2](#));
- de verwachte gevolgen werkprocessen en formatie ([onderdeel 3.3](#));
- de verwachte gevolgen voor de kwaliteit van de uitvoering van het WOZ-proces ([onderdeel 3.4](#));
- de verwachte gevolgen voor bezwaar- en beroepsprocedures ([onderdeel 3.5](#));
- de verwachte gevolgen voor de uitvoeringskosten ([onderdeel 3.6](#)).

3.2 Voor- en tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak

In totaal is 57% (32) van de 56 respondenten van de enquête géén voorstander van verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar. 27% (15) van de respondenten is wel voorstander van deze maatregel en 16% (9) is niet voor of tegen.

Grafiek 1. Voor- en tegenstanders

De voor- en tegenstanders uitgesplitst naar het type organisatie (zelfstandige gemeenten versus belastingsamenwerkingsorganisaties) is weergegeven in Tabel 2. Daaruit blijkt dat binnen de groep belastingsamenwerkingsorganisaties 65% tegenstander is van het voorstel tegen 20% voorstanders. Binnen de groep zelfstandige gemeenten is 50% tegen het voorstel ten opzichte van 33% voorstanders. Het aantal organisaties dat neutraal staat tegenover het voorstel is nagenoeg gelijk (15% van de belastingsamenwerkingsorganisaties en 17% van de zelfstandige gemeenten).

Tabel 2. Voor- en tegenstanders naar organisatievorm

	voorstander		tegenstander		neutraal	
	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>
Samenwerkingsorganisaties	4	20%	13	65%	3	15%
Zelfstandige gemeenten	12	33%	18	50%	6	17%

Tabel 3 geeft de uitslag weer naar grootte van organisatie. Daaruit komt het beeld naar voren dat vooral grote organisaties tegenstander zijn van het voorstel (69%). Voorstanders zijn vooral kleinere organisaties (50%) tegenover slechts 14% van de grote organisaties.

Tabel 3. Voor- en tegenstanders naar grootte van de organisatie

	voorstander		tegenstander		neutraal	
	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>
<i>Groot</i>	4	14%	20	69%	5	17%
<i>Middel</i>	3	33%	4	44%	2	22%
<i>Klein</i>	9	50%	7	39%	2	11%

De argumenten die door **voorstanders van verruiming** van het WOZ-tijdvak in de enquête worden gegeven, kunnen als volgt worden samengevat:³⁷

- [Vermindering van de werkdruk](#). Meer rust in het proces van afhandeling van bezwaren en beroepen. Kleinere gemeenten hebben moeite om aan alle gevraagde kwalificaties te voldoen, daar komt dan meer tijd voor.
- [Kwaliteitsverbetering](#). Meer tijd beschikbaar voor verbetering van de kwaliteit van primaire en secundaire objectkenmerken en herwaardering.
- [Scheiden van processen](#). Door tweejaarlijkse cyclus kan het proces van bezwaarafhandeling en herwaardering van elkaar worden gescheiden. Deze processen lopen nu door elkaar heen.

Aanvullend wordt in interviews door voorstanders nog aanvullend als argumenten genoemd:

- Een tweejaarlijkse cyclus kan voor een kwaliteitsimpuls van de waardebeoordeling zorgen als er [meer tijd wordt genomen voor informatie-uitwisseling tussen burger en gemeente](#).
- De focus van de [uitvoering zou meer op kwalitatieve dan op kwantitatieve criteria gelegd moeten worden](#), ook als het gaat om de beoordelingscriteria van de Waarderingskamer. Of op tijd bepaalde processen zijn afgerond, zegt niet zoveel over de kwaliteit, maar kost je wel een ster als je hieraan niet voldoet.
- [Jaar is te kort om aan alle kwaliteitscriteria gesteld door de Waarderingskamer te kunnen voldoen](#). Jaarlijks waarderen komt met een 'trade off' in de vorm van kwaliteitsverlies.

De argumenten die door **tegenstanders van verruiming** van het WOZ-tijdvak worden gegeven, kunnen als volgt worden samengevat:³⁸

- [Verlies aan kwaliteit door minder actuele WOZ-waarden](#).
 - Jaarlijkse herwaardering zorgt ervoor dat de WOZ-waarden beter aansluiten bij actuele marktprijzen, wat de betrouwbaarheid van de waarderingen verhoogt.
 - In het verleden is juist voor jaarlijkse waardering gekozen om waardeschokken te voorkomen.

³⁷ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. Een 14-tal respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

³⁸ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. In totaal 31 respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

- Naar een tweejaarlijkse WOZ-waardering [is een stap terug](#). De ontwikkeling van de techniek gaat richting een systeem van continue waardebeoordeling, ondersteund door technische ontwikkeling zoals kunstmatige intelligentie.
- [Huidige processen zijn ingericht voor jaarlijkse waardering](#). De organisaties hebben hun processen afgestemd op jaarlijkse herwaardering en een overstap zal veel aanpassingen vereisen zonder daadwerkelijke voordelen voor de kwaliteit of werklast.
- Beheersbaarheid van bezwaarafhandeling. Jaarlijkse herwaardering bevordert de tijdige afhandeling van bezwaren. Het proces wordt daarmee gelijkmatiger verdeeld en voorkomt piekbelasting.
- [Verkeerde oplossing voor het probleem](#).
 - Is symptoombestrijding en geen oplossing voor het echte probleem: WOZ-bezwaren ingediend door ncnp-bedrijven.
 - Tegenstanders vinden de maatregel niet passen voor verlichting van de werkdruk in de bezwaarfase. De reeds ingevoerde wettelijke beperking van de proceskostenvergoedingen doet zijn werk.
 - Veel van de processen zoals mutaties zullen nog steeds moeten worden uitgevoerd.
 - Mogelijk meer bezwaren in plaats van minder door grotere waardesprongen.
- [Verlies aan klantwaarde en betrouwbaarheid](#). Naarmate de actualiteit van de WOZ-waarden afneemt, neemt ook de klantwaarde af. Gaat ten koste van de uitlegbaarheid waardoor inwoners minder vertrouwen zullen hebben in de overheid en haar processen.
- [Oneerlijke verdeling van lasten](#). Minder actuele waarden leiden tot een oneerlijke verdeling van lasten, wat de uitlegbaarheid en het begrip bij inwoners in gevaar kan brengen.

Aanvullend wordt in interviews door tegenstanders nog als argumenten genoemd:

- Internationale ervaringen laten zien dat hogere waarderingsfrequentie juist bijdraagt aan maatschappelijke acceptatie.

De argumenten van de respondenten die **neutraal** staan tegenover verruiming van het WOZ-tijdvak, kunnen als volgt worden samengevat:³⁹

- [De voor- en nadelen wegen tegen elkaar op](#).
 - Voordelen zijn minder werkdruk om te komen tot goede waarden en minder focus op bezwaarafhandeling; nadelen zijn de grotere waardeschommelingen en het minder geschikt worden van de WOZ-waarde voor breder gebruik.
 - Wanneer de kwaliteit omhoog gaat, dan is dat een voordeel als dit niet te borgen is met een jaarlijkse waardering. Het belang van de afnemers moet echter ook worden meegenomen.
- [Dit voorstel is voorbarig](#). Eerst het effect van wettelijke beperking van proceskosten afwachten.
- [Eventuele voordelen voor uitvoerders gaan ten koste van nadelen voor de afnemers van de WOZ-waarden](#).

³⁹ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. Een 9-tal respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

3.3 Gevolgen voor werkprocessen en formatie

3.3.1 Inleiding

Een 50-tal respondenten heeft de vraag beantwoord naar de gevolgen voor inhoud en aard van de werkprocessen (hierna onderdeel 3.3.2) en de personele inzet (hierna onderdeel 3.3.3) van een verruiming van het WOZ-tijdvak. Naast de kwalitatieve data uit de enquête en de interviews hebben vertegenwoordigers van de Stichting Landelijke Lokale Belasting Processen (LLBP) ons voorzien van een analyse van de werkprocessen die door verruiming van het WOZ-tijdvak wijziging zullen ondergaan.⁴⁰ Een samenvatting van die analyse is beschreven in onderdeel 3.3.4.

3.3.2 Gevolgen voor inhoud en aard van de werkprocessen: enquête en interviews

De mate waarin organisaties veranderingen van de werkzaamheden en processen verwachten, hangt deels samen met hun standpunt ten aanzien van de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak. Er zijn organisaties die nauwelijks wijziging van de werkzaamheden en processen verwachten, terwijl anderen die wel degelijk zien. Hierna een samenvatting van de meest voorkomende verwachtingen zoals blijkt uit zowel de enquête als interviews.

- [Inzet voor bezwaarafhandeling zal wellicht toenemen door grotere waardesprongen en complexere gevallen door grotere afwijking van marktwaarde.](#)
- [De gevolgen zullen voor veel processen beperkt zijn doordat een groot deel van de werkzaamheden hetzelfde blijven, zoals:](#) registratie objectkenmerken, LV BRP, BAG, permanente marktanalyse, verwerken van mutaties (wijzigingen in eigendom, sloop en samenvoeging en splitsing), bezwaren, etc. Ook zijn gemeenten gehouden om structureel aan te tonen dat marktontwikkelingen zijn bijgehouden, ongeacht de duur van het tijdvak.
- [Deels komen er processen bij door herleving mutatiebeschikkingen.](#)
- [Verandering van een continu proces in meer *ad hoc* handelen.](#)
- [Meer tijd voor herwaardering, informeel contact en voormeldingen.](#)
- [Informeel contact \(informeel bezwaar\) krijgt ander karakter.](#) Nu jaarlijks contactmoment over waarde. Dit wordt anders.
- [Onjuiste gegevens blijven langer onzichtbaar.](#) Fouten blijven langer onopgemerkt wat mogelijk ook gevolgen heeft voor kwaliteit van waardering van andere objecten

3.3.3 Gevolgen voor formatie: enquête en interviews

Wat betreft de gevolgen voor de benodigde formatie lopen de verwachtingen uiteen. Waar de ene organisatie geen, of nauwelijks wijzigingen verwacht, rekent een ander erop met een kleinere formatie toe te kunnen. Hierna volgt een weergave van de argumentatie bij de uiteenlopende verwachtingen zoals blijkt uit zowel de enquête als interviews:

- [Inefficiënte inzet van medewerkers door piekbelasting.](#) Gevolg is een piekbelasting in capaciteitsplanning zowel wat inzet van vaste medewerkers betreft als van inhuur.

⁴⁰ De LLBP vormt een informeel kenniscentrum voor belastingprocessen (www.llbp.nl). Bij de LLBP is een 20-tal lokale belastingorganisaties aangesloten, die samen de lokale belastingen verzorgen voor ongeveer 100 gemeenten en 10 waterschappen.

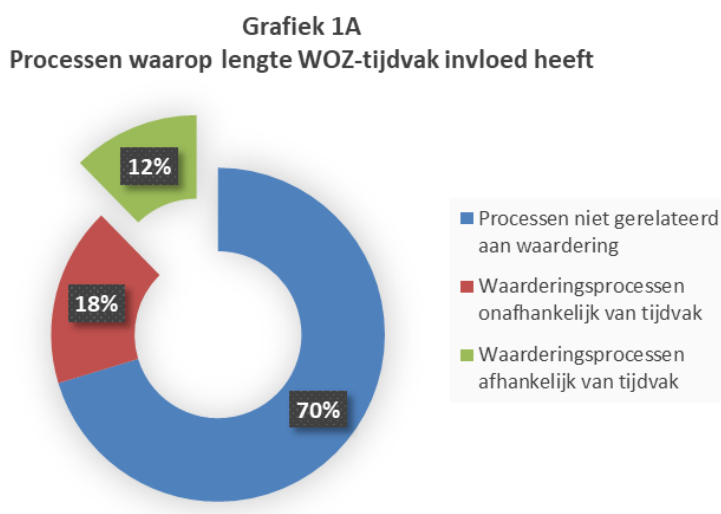
Landelijk ontstaat er tweejaarlijks een extra schaarste aan beschikbaar gekwalificeerd personeel voor bezwaarafhandeling, danwel herwaardering. In het 'tussenjaar' kunnen mensen minder worden ingezet voor structurele werkzaamheden wat leidt tot inefficiënte inzet van medewerkers. Dat leidt op den duur weer tot vermindering van capaciteit binnen de uitvoeringsorganisaties.

- [Behoefte aan medewerkers die voor meerdere processen inzetbaar zijn.](#) Medewerkers zullen vermoedelijk in het ene jaar bezig zijn met bezwaarafhandeling en het andere jaar met herwaarderen. Dat betekent vanuit het perspectief van personele inzet dat er meer behoefte zal zijn aan medewerkers die in beide processen kunnen worden ingezet.
- [Verwachting dat formatie \(nagenoeg\) gelijk zal blijven, danwel mogelijk zal toenemen](#)
 - Proces is op basis van formatie ingericht (zonder inhuur) waardoor er geen besparing op personeel wordt verwacht.
 - Mogelijk extra werk gelet op de mutaties die voor 2 jaar moeten worden bijgehouden en in het model moeten worden gecorrigeerd, etc..
 - Werkzaamheden blijven gelijk en daarom geen gevolgen voor personele inzet.
 - Bezwaren zullen toenemen door grotere waardesprongen. Dat vereist tweejaarlijks extra capaciteitsbehoefte (externe inhuur).
 - Eventuele tijdsbesparing kan ten goede komen aan bijvoorbeeld meer veldcontroles wat de kwaliteit ten goede zou komen.
- [Verwachting dat formatie zal kunnen afnemen](#)
 - Personele behoefte rond herwaardering worden wellicht minder wanneer deze over twee jaar verspreid kan plaatsvinden.
 - Piekbelasting leidt wellicht tot meer inhuur en afname vaste medewerkers.
 - Vermoedelijk kan formatie worden ingekrompen doordat de werkzaamheden na elkaar in plaats van tegelijkertijd uitgevoerd kunnen worden.
 - Over een periode van 2 jaar bezien hoeven vermoedelijk minder bezwaren te worden verwerkt dan bij een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid; vanuit dat perspectief vermoedelijk minder personele inzet nodig.

3.3.4 *Gevolgen voor de werkprocessen: analyse van de Stichting LLBP*

In totaal zijn door de LLBP 219 processen beschreven die verband houden met het lokale belastingdomein. Daarbij zijn 154 processen niet relevant voor dit onderzoek omdat ze niet

direct bijdragen aan de processen die verband houden met de WOZ-waardering. Van de 65 wel relevante processen zijn er 38 processen waarbij het geen of weinig verschil maakt of de waardering jaarlijks of om de twee jaar plaatsvindt.⁴¹ De LLBP concludeert op basis hiervan dat voor een groot deel van de processen de frequentie van waardering minder invloed heeft op de operationele uitvoering. Op 27 processen (12% van het totaal aantal belastingprocessen) heeft een tweejaarlijkse WOZ-waardering wel direct invloed.⁴² Deze zullen minder vaak hoeven te worden uitgevoerd. Van de 27 processen zijn 20 processen gerelateerd aan bezwaar en beroep. Zie Grafiek 1A voor een grafische weergave van het relatieve aandeel (12%) van de processen waarop verruiming van het WOZ-tijdvak invloed heeft gerelateerd aan het totaal aantal belastingprocessen (binnen de bij de LLBP aangesloten organisaties).



3.4 Gevolgen voor de kwaliteit

3.4.1 Inleiding

De motie veronderstelt dat een ruimer WOZ-tijdvak ten goede zal kunnen komen van de kwaliteit van de WOZ-waardering. Zowel in de enquête als de interviews zijn respondenten daarop bevraagd. Hierna worden de resultaten daarvan beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kwaliteit van de waardering van woningen (onderdeel 3.4.2) en van niet-woningen (onderdeel 3.4.3).

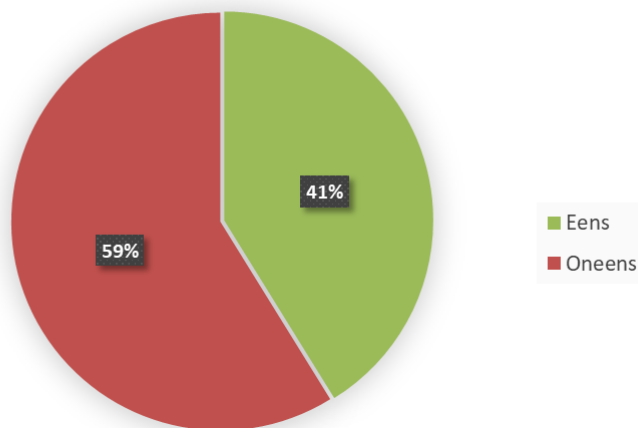
3.4.2 Verwachte invloed op de kwaliteit van de waardering van woningen

Zoals weergegeven in Grafiek 2 verwacht bijna 60% van de respondenten dat een verruiming van het WOZ-tijdvak niet zal leiden tot kwaliteitsverbetering van het WOZ-proces. Zie Grafiek 2.

⁴¹ Het gaat dan om bijvoorbeeld het verwerken van samengestelde BAG mutaties naar WOZ; verwerken WOZ-object constatering; controleren volledigheid BAG en BRK; aanleveren mutatie- en synchronisatieberichten aan LV WOZ; verwerken van WOZ terugmeldingen, signalen ontbrekende WOZ-objecten, vraagprijسادvertenties, koopformulieren, huurinformatieformulieren courante niet-woningen, etc.

⁴² Het gaat dan om bijvoorbeeld om processen rond herwaardering die minder hoeven plaatsvinden; aanvragen goedkeuring Waarderingskamer; behandelen van bezwaren en pro forma bezwaren, van ambtshalve bezwaren, van beroepen, hoger beroepen en beroepen in cassatie; behandelen van ingebrekestellingen; gemachtigden; verwerken proceskostenvergoedingen, etc.

Grafiek 2
Stelling: Verruiming WOZ-tijdvak leidt tot betere WOZ-waarden van woningen

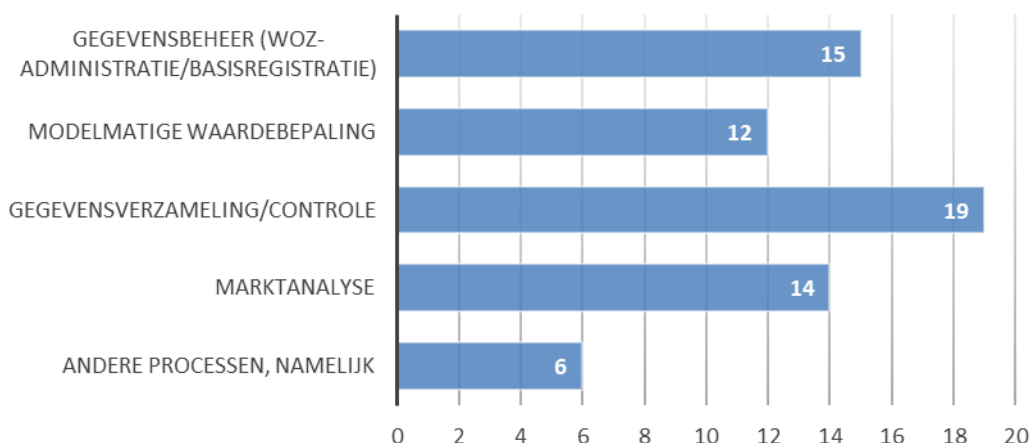


Degenen die wel kwaliteitsverbetering verwachten, is vervolgens gevraagd om een uitsplitsing te maken welk proces of welke processen met name aan kwaliteit zullen winnen bij een tweejaarlijkse waardering. De onderstaande staafdiagram (Grafiek 3) geeft daarvan de uitslag. Hoewel de respons enigszins gelijk is verdeeld over de genoemde processen springt vooral de verwachte kwaliteitsverbetering ten aanzien de gegevensverzameling (registratie van objectkenmerken) en controle eruit.

Andere processen die aan kwaliteit zouden kunnen winnen die door respondenten worden genoemd, zijn:

- afhandeling van bezwaren en beroepen;
- BAG en LV-WOZ;
- veldwerk/inpandige opnames;
- voormeldingen en communicatie met belanghebbenden.

Grafiek 3.
Processen waarvan de kwaliteit zou kunnen toenemen

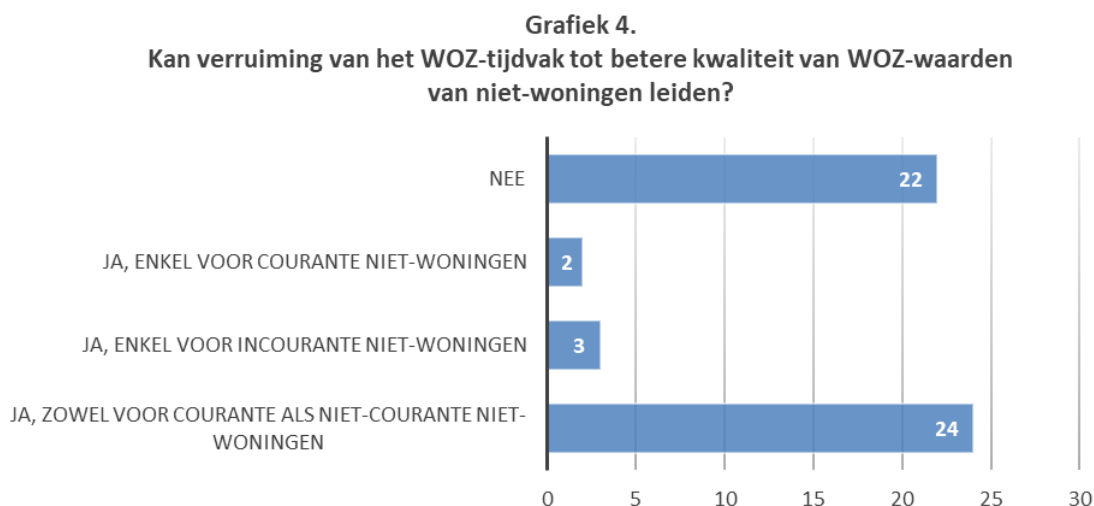


Degenen die **geen kwaliteitsverbetering verwachten** van de verruiming van het WOZ-tijdvak geven daarvoor de volgende argumenten:

- Grootste knelpunt is kwaliteit van objectgegevens. Dat vereist maandelijks bijhouden en mutatiesignalering dat eenmalig goed moet worden neergezet.
- Kwaliteitsverbetering is een continu proces dat relatief los staat van de frequentie van herwaarderen. Een waarderingsmodel vraagt om het voortdurend voeden met gegevens (verkoopcijfers). Een tweejarige herwaardering gaat de kwaliteit daarom niet verbeteren.
- Doordat veel processen hetzelfde blijven, zal de kwaliteit niet toenemen.
- Organisaties stellen zich 'mentaal' in op het uitvoeren van dezelfde processen, maar dan uitgesmeerd over twee jaar. Dat leidt tot gemakzucht.
- Kwaliteitsverbetering van objectkenmerken en permanente marktanalyse is ook in een jaarlijkse cyclus mogelijk.
- Maatregel zal leiden tot bezuinigingen en inkrimping van formatie waardoor kwaliteitsverbetering niet zal plaatsvinden.
- Voor een organisatie die de kwaliteit al op orde heeft, leidt verruiming van het tijdvak tot vertraging en mogelijk extra kosten door extra mutatiebeschikkingen en dergelijke.
- Tweejaarlijkse waardering leidt tot niet accuratere WOZ-waarden en het verlies aan actualiteit leidt grotere ongelijkheid, onrechtvaardige belastingheffing en meer bezwaren. Kortom: verlies aan kwaliteit.

3.4.3 *Verwachte invloed op de kwaliteit van de waardering van niet-woningen*

Ten aanzien van de verwachte kwaliteitsverbetering voor de WOZ-waarden van niet-woningen door een langer WOZ-tijdvak verwachten meer respondenten een positief effect van verruiming van het WOZ-tijdvak. 43% van de respondenten verwacht geen kwaliteitsverbetering, terwijl ongeveer 57% dat wel verwacht. Een klein deel van de respondenten maakt daarbij onderscheid tussen courante en incourante niet-woningen. Zie Grafiek 4.



Er is gevraagd naar motivering van de gemaakte keuzes. Daarbij worden deels dezelfde antwoorden gegeven als hiervoor beschreven in onderdeel 3.4.2 weergegeven. Hieronder worden de argumenten weergegeven voor zover die specifiek zien op de categorie niet-woningen.

Degenen die **wel kwaliteitsverbetering verwachten** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Meer tijd voor veldwerk, bestandsoptimalisatie, verzamelen van huurcijfers, controle en herwaardering.
- Meer tijd voor verwerken van wijzigingen in objectkenmerken of wijzigingen van gebruiker.
- Eliminatie van marktfluctuaties.
- Taxaties zijn intensief en tijdrovend. Vooral voor kleinere gemeenten met veel grote agrarische bedrijven.

Degenen die **geen kwaliteitsverbetering verwachten**, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

Ten aanzien van beide categorieën niet-woningen:

- Aantal niet-woningen is veel minder (10%) dan woningen. Ook in de jaarlijkse cyclus reeds genoeg ruimte voor maatwerk.
- Kwaliteit valt of staat met kwaliteit van taxateurs. Gemeenten hebben moeite met goede, gekwalificeerde taxateurs te vinden. Meer tijd lost dit probleem niet op.

Ten aanzien van courante niet-woningen:

- Verbetering zit bij deze categorie niet op bezwaarafhandeling, maar op automatiseren van het model.
- De markt van courante niet-woningen is zeer conjunctuurgevoelig. Tweejaarlijkse waardering leidt tot problemen en structurele onderwaardering.
- Risico op kwaliteitsverlies in mutatieregistratie.
- Referentiedata verouderen, wat de complexiteit en ongelijkheid vergroot.
- Voor aansluiting op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed is steeds betere marktinformatie beschikbaar (TIOX, WOZ-Datacenter en Vastgoeddata). Macro- en microcijfers worden jaarlijks bijgewerkt. Geen reden voor tweejaarlijkse herwaardering.
- Meer wisselingen in gebruikssituatie maakt belang bij actuele waarde juist groter.

Ten aanzien van incurante niet-woningen:

- Veel uitgangspunten ten aanzien van de waardering van incurante niet-woningen liggen vast in meerjarige convenanten (havengebonden objecten, windmolenparken, voetbalstadions). Meer tijd maakt daarvoor niet uit.

3.5 Gevolgen voor bezwaar en beroep

3.5.1 Inleiding

Hierna worden de gevolgen voor bezwaar en beroep beschreven. Achtereenvolgens worden de gevolgen beschreven voor:

- de werkdruk bij gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties (onderdeel 3.5.2);
- het aantal bezwaarprocedures (onderdeel 3.5.3);
- informele bezwaarafhandeling (onderdeel 3.5.4);
- het aantal beroepsprocedures (onderdeel 3.5.5);

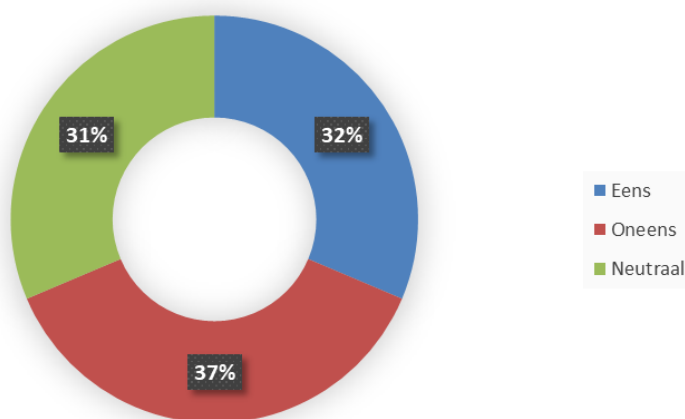
3.5.2 Gevolgen voor de werkdruk

Belangrijke aanleiding voor het indienen van de motie was een vermindering van de werkdruk die vooral werd/wordt ervaren bij de afhandeling van bezwaarprocedures. Respondenten zijn bevraagd op deze vooronderstelling. Gevraagd is te reageren op de volgende stelling:

Stelling: Verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot minder werkdruk bij de afhandeling van bezwaren en beroepen.

Met deze stelling is 32% het eens, 37% van de respondenten het oneens en 31% is neutraal, of kan dat niet inschatten. Zie hierna Grafiek 5.

Grafiek 5.
Stelling: Verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot minder werkdruk
bij bezwaren en beroepen



Degenen die het eens zijn met de stelling en een **afname van de werkdruk** verwachten, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

- Betere kwaliteit leidt tot minder bezwaren.
- Dezelfde druk met bezwaarafhandeling, maar dan eens in de twee jaar, daardoor over hele linie minder werkdruk.
- Eerste jaar bezwaarafhandeling, tweede jaar herwaardering.
- Taxateurs hebben in eerste jaar niet de druk van de herwaardering.
- Inhuur is minder nodig.
- Minder aantrekkelijk verdienmodel voor no-cure-no-pay. Daardoor mogelijk minder bezwaarschriften.

Degenen die het oneens zijn met de stelling en **geen afname van de werkdruk** verwachten, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

- Bezwaar moet nog steeds binnen een jaar worden afgedaan.
- Minder accurate WOZ-waarden leidt tot hogere slagingskansen voor bezwaren en beroepen ingediend door ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven.
- Belang van het bezwaar wordt groter. Daardoor meer bezwaren.
- Er zullen mogelijk meer bezwaren komen door verouderde, niet-actuele WOZ-waarden.

- Korte termijnen voor afhandeling van bezwaren moet het streven zijn/vergroot dienstverlening en klantvriendelijkheid.
- Toename van bezwaarcomplexiteit.
- Tussentijdse mutaties kunnen leiden tot meer bezwaren.
- Mogelijk toch ook in tweede jaar bezwaar mogelijk, afhankelijk van de wettelijke uitwerking.
- Veel extra bezwaren in tweede jaar tegen combi-aanslag die eigenlijk over de WOZ-waarde gaan. Vooral tweede jaar herkennen belanghebbenden WOZ-waarde niet.
- Verlies aan vertrouwen leidt tot meer beroepsprocedures.

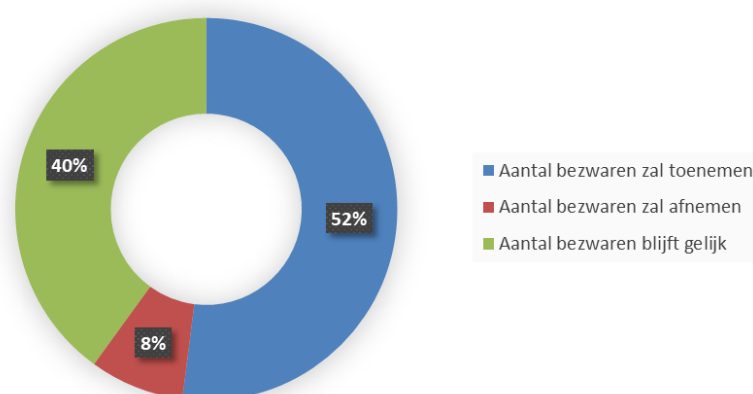
Degenen die **neutraal** staan tegenover deze stelling, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

- Onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn.
- Bezwaren zullen nog steeds in het eerste jaar moeten worden afgehandeld.
- Mogelijk over twee jaar bezien wel minder werkdruk, maar tweejarige WOZ-waardering kan wel tot extra bezwaren en piekbelasting leiden. Bovendien ook extra processen door meer mutatiebeschikkingen.
- Afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven: meer belang leidt mogelijk tot nog hogere bezwaar- en beroepsprocedures.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen.
- Afhankelijk van de beslissing om de personele capaciteit te verminderen naar aanleiding van deze maatregel. Als dat het geval is, blijft de werkdruk hetzelfde.

3.5.3 Gevolgen voor het aantal bezwaarprocedures

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is in het tweede jaar waarin deze geldig is. Zowel in een opgaande als neergaande markt loopt deze achter op de actuele marktwaarde. In de enquête is gevraagd naar het verwachte effect daarvan op het aantal bezwaren. Grafiek 6 geeft een weergave van de gegeven antwoorden. Een 26-tal (52%) respondenten verwacht dat het aantal bezwaren zal toenemen. Verder verwacht een 20-tal (40%) respondenten dat het aantal bezwaren ongeveer gelijk zal blijven ten opzichte van de huidige situatie. Een klein aantal (4 respondenten (8%)) verwacht dat het aantal bezwaren zal afnemen.

Grafiek 6.
Verwachte gevolgen voor het aantal bezwaren



Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren zal toenemen** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Doordat maar eens in de twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, neemt het belang daarvan toe. Dit leidt tot meer bezwaren: er staat meer op het spel.
- Meer bezwaren door meer mutaties.
- Grotere schommelingen in WOZ-waarde in volatiele woningmarkt leidt tot meer bezwaren, zo leert de ervaring.
- Vooral in neergaande markt zal het aantal bezwaren stijgen.
- Door minder aansluiting op marktwaarde neemt vertrouwen in de kwaliteit van het proces af en het wantrouwen toe, wat leidt tot meer bezwaren.
- ncnp-bedrijven zullen profiteren van minder actuele waarden. Burger zal meer geneigd zijn te geloven dat de waardebepaling niet klopt.
- Extra bezwaren in periode waarin wordt overgegaan van jaarlijkse naar tweejaarlijkse bezwaarmogelijkheid.
- Vooral ook bij niet-woningen zal het aantal bezwaren toenemen in een dalende markt.

Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren (ongeveer) gelijk zal blijven**, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Verdienmodel van ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven wordt aangetast. Anderzijds zullen zij meer gaan inzetten om eens in de twee jaar bezwaar te maken.
- Onduidelijk waartoe het zal leiden. Mogelijk in tweede jaar meer bezwaren op combi-aanslag.

- Gevolgen hangen af van de marktontwikkelingen.
- Is afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven: zullen zij in bulk bezwaar gaan maken?
- Geeft meer gedoe. In stijgende markt voor mensen die WOZ-waarde nodig hebben voor bijvoorbeeld een hypotheek en in dalende markt voor verkoop, danwel echtscheiding en dergelijke.
- Veel zal afhangen van een duidelijke communicatie.

Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren zal dalen**, geven daarvoor de volgende motivatie:

- Wanneer het verdienmodel van ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven wordt aangetast, leidt dit tot minder bezwaren.
- Betere objectgegevens en kwaliteit leidt tot minder bezwaren.

Interviews

Sommige geïnterviewden wijzen erop dat de kern van het probleem niet bij de frequentie van de waardering ligt, maar bij de werkdruk als gevolg van het aantal bezwaren. Specifiekere maatregelen zijn nodig om dit te verminderen. De daling van het aantal bezwaren in 2024 en het afnemen van NCNP-activiteiten tonen aan dat het probleem grotendeels is afgenomen zonder wijziging van de waarderingscyclus. Het idee voor tweejaarlijkse waardering ontstond in 2023, toen het aantal WOZ-bezwaren sterk steeg en de werkdruk toenam. Inmiddels is het aantal bezwaren en beroepen weer gedaald, waardoor de noodzaak voor deze wijziging afneemt..

3.5.4 Gevolgen voor informele bezwaarafhandeling

Veel gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties bieden woningeigenaren de mogelijkheid om op informele wijze contact te zoeken met de gemeente nadat zij hun WOZ-beschikking hebben ontvangen (bijvoorbeeld telefonisch). Op basis van telefonisch contact kan uitleg worden gegeven over de vastgestelde WOZ-waarde, vragen worden beantwoord en de waarde eventueel worden aangepast. Door deze aanpak kan het aantal formele bezwaarprocedures worden beperkt. Voor (formele) bezwaren tegen de WOZ-beschikking geldt dat deze binnen het kalenderjaar waarvoor de beschikking is afgegeven, door de gemeente moeten worden afgehandeld.

Uit de enquête blijkt dat 44% (22) van de respondenten geen idee/geen mening heeft wat een tweejaarlijkse waarderingscyclus zal betekenen voor de uitvoerbaarheid van de informele bezwaarafhandeling. Een 17-tal (34%) respondenten verwacht dat dit de uitvoering zal bemoeilijken. Een 11-tal respondenten (22%) acht de uitvoering van informele bezwaarafhandeling beter uitvoerbaar bij een tweejarig WOZ-tijdvak.

Degenen die verwachten dat informele bezwaarafhandeling door verruiming van het WOZ-tijdvak **moeilijker uitvoerbaar** wordt, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Eens in de twee jaar de kans voor informeel contact komt de kwaliteit niet ten goede.
- Doordat waardesprong groter is, is waarde slechter uitlegbaar, ook in het informele contact.

- Complexere bezwaren door verouderde gegevens en meer wantrouwen bemoeilijken de communicatie.

Degenen die verwachten dat informele bezwaarafhandeling **beter uitvoerbaar** wordt, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Meer tijd voor informeel contact verhoogt de kwaliteit ervan.⁴³
- Kwalitatief betere en meer onderliggende gegevens, vergemakkelijken de informele bezwaarafhandeling.
- Uitgaande van afname van het aantal bezwaren, zal de uitvoerbaarheid toe kunnen nemen.

3.5.5 *Gevolgen voor het aantal beroepsprocedures*

Er vanuit gaande dat op WOZ-bezwaren binnen hetzelfde kalenderjaar moeten worden beslist, zou er bij een tweejarig WOZ-tijdvak in theorie in het tweede jaar van het tijdvak meer ruimte moeten zijn voor het voeren van beroepsprocedures.

Respondenten zijn bevraagd naar hun verwachtingen ten aanzien van het aantal beroepsprocedures na verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar. De resultaten zijn grotendeels vergelijkbaar met het aantal verwachte bezwaarschriften. De helft van de respondenten verwacht dat het aantal beroepen ongeveer gelijk zal blijven. De toelichtingen die respondenten geven bij hun keuze komen eveneens grotendeels overeen met de toelichtingen die zijn gegeven bij de inschatting van de gevolgen voor het aantal bezwaren. Specifiek ten aanzien van beroepsprocedures kunnen daar aanvullend nog de volgende argumenten nog worden genoemd:

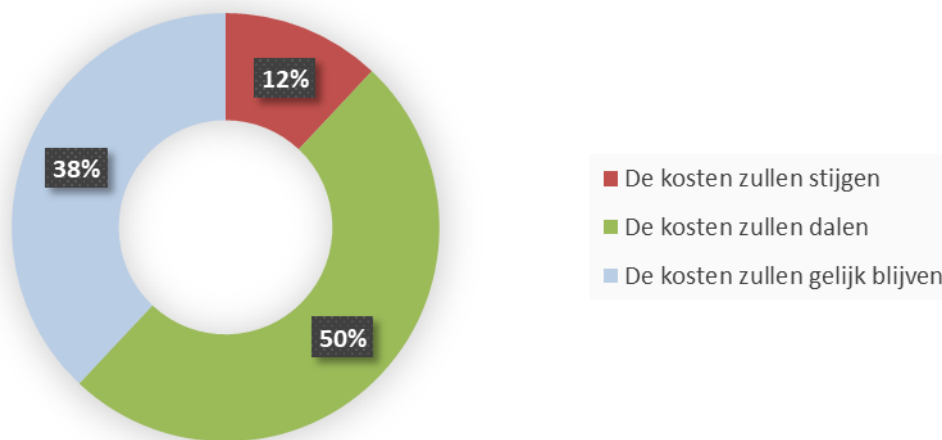
- Ook ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven zullen hun werkzaamheden wellicht spreiden en in het tweede jaar meer focus leggen op beroepsprocedures en dus meer beroepsprocedures aanspannen.
- Het aantal beroepsprocedures wordt vooral bepaald door de hoogte van de proceskostenvergoedingen en niet/minder door de lengte van het WOZ-tijdvak.
- Deels afhankelijk van de doorlooptijden bij rechtbanken en gerechtshoven die de hoeveelheid (hoger) beroepsprocedures bepalen.

3.6 *Gevolgen voor de uitvoeringskosten*

Respondenten is gevraagd naar hun verwachtingen ten aanzien van de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de kosten van de uitvoering van de WOZ. 50% (25) van de respondenten verwacht dat de kosten van de WOZ zullen dalen. 38% (19) verwacht dat de kosten (ongeveer) gelijk zullen blijven en 12% (6) dat zij zullen stijgen. Daarbij kan worden opgemerkt dat elke wezenlijke wijziging tijdelijk tot extra kosten zal leiden vanwege kosten van aanpassing van systemen en extra communicatie en dergelijke.

⁴³ Deze respondenten waren zich er vermoedelijk niet van bewust dat de termijn voor het afhandelen van bezwaar hetzelfde blijft bij verruiming van het WOZ-tijdvak.

Grafiek 11
Gevolgen voor de uitvoeringskosten



Degenen die verwachten dat de **kosten zullen dalen** als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak, noemen daarbij met name de kosten van:

- Personeel.
- Inhuur van derden voor afhandeling bezwaren en beroepen en taxaties.
- Uitkering van proceskosten.
- Herwaardering (kosten worden uitgesmeerd over 2 jaar).

Degenen die verwachten dat de **kosten (nagenoeg) gelijk zullen blijven, danwel zelfs zullen stijgen** als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak, geven daarvoor de volgende argumentatie:

- Afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven op deze wijziging. Gaan zij juist extra inzetten op bezwaar en/of beroep?
- Tegenover mogelijk minder kosten van herwaardering staan meer verwachte kosten voor bezwaarafhandeling door inhuur vanwege piekbelasting in jaar 1.
- Werkzaamheden veranderen niet wezenlijk. Veel processen blijven hetzelfde.
- Er worden meer mensen en middelen ingezet voor verbetering van kwaliteit van bestanden.
- Er moet meer worden geïnvesteerd in communicatie met belanghebbenden.
- Veel onderdelen van de data-analyse zullen dubbel worden uitgevoerd vanwege toename van fluctuaties in periode van twee jaar.

Ten slotte spreken meerdere respondenten hun zorg uit dat verruiming van het WOZ-tijdvak op termijn zal leiden tot bezuinigingen en inkrimping van de formatie waardoor de beoogde kwaliteitsverbetering door afname van de werkdruk bij bezwaarafhandeling niet zal plaatsvinden. Met andere woorden: hoewel een kostenbesparing niet direct wordt beoogd met de motie, zal deze wanneer die zich voordoet mogelijk leiden tot een ongewenst gevolg. Dit argument wordt genoemd door vertegenwoordigers van belastingsamenwerkingsorganisaties. Daarbij wordt aangegeven dat de deelnemende overheden in de samenwerking vermoedelijk al snel de druk zullen opvoeren om minder bij te hoeven dragen aan de uitvoeringskosten van de belastingsamenwerkingsorganisatie wanneer zij constateren dat een aantal werkzaamheden nog slechts eens per twee jaar hoeven te worden uitgevoerd. Een van de voorstanders van

verruiming van het WOZ-tijdvak spreekt die verwachting tegen. Volgens deze respondent is een directie van een belastingsamenwerkingsorganisatie prima in staat om de deelnemende overheden te overtuigen dat de financiële bijdrage niet omlaag kan vanwege benodigde investeringen in kwaliteit.

3.7 Tussenconclusie gevolgen voor gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties

Voor- en tegenstanders

Slechts 27% vooral kleinere zelfstandige gemeenten voorstander

Slechts 27% bestaande uit vooral kleinere zelfstandige gemeenten is voorstander van verruiming van het WOZ-tijdvak. Uit de uitgevoerde enquête onder 56 uitvoeringsorganisaties (gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties) blijkt dat 57% van hen geen voorstander is van verruiming van het WOZ-tijdvak tegenover 27% voorstanders. Vooral belastingsamenwerkingsorganisaties zijn tegenstander van het voorstel. Voorstander zijn vooral kleinere zelfstandige gemeenten.

Argumentatie van voor- en tegenstanders

De belangrijkste argumenten **van voorstanders** van verruiming van het WOZ-tijdvak zijn de behoefte aan vermindering van de werkdruk bij de afhandeling van bezwaren en beroepen. Door een te grote focus op bezwaarafhandeling kan niet aan alle kwaliteitscriteria worden voldaan die onder andere door de Waarderingskamer aan de uitvoering van het WOZ-proces worden gesteld. Het jaarlijks waardenen komt voor deze organisaties met een 'trade off' in de vorm van kwaliteitsverlies van de WOZ-waardering. Het scheiden van het proces van bezwaarafhandeling in het eerste jaar van het tijdvak en het proces van herwaardering in het tweede jaar, komt de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen ten goede, zo is de redenering. Ook is er dan meer ruimte voor informatie-uitwisseling en contact met burgers en bedrijven.

Tegenstanders betogen dat jaarlijkse waardering beter aansluit bij de beleving van burgers en bedrijven van de actuele marktprijzen wat het vertrouwen in de WOZ-waarde ten goede komt. Grotere waardeschokken tussen tijdvakken leiden volgens hen tot meer bezwaren en piekbelasting. Bovendien zijn alle interne processen gericht op jaarlijkse waardering en voelt dit als een stap terug. Verder wordt het voorstel door de tegenstanders als voorbarig ervaren. De wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en BPM heeft dit jaar pas effect en leidt reeds tot afnemende bezwaren. Ook wordt het voorstel ervaren als een verkeerde oplossing voor het probleem.

Gevolgen voor werkprocessen en formatie

Grootste deel van werkprocessen blijft hetzelfde

Op slechts 12% van de werkprocessen zal verruiming van het WOZ-tijdvak effect hebben. Dit betreft vooral de processen rond afhandelen van bezwaren en beroepen. De meeste processen zullen ook in een tweejarig tijdvak nog jaarlijks moeten worden uitgevoerd. Ook zullen er deels processen bijkomen door herleving van mutatiebeschikkingen. Er zal wel meer tijd zijn voor herwaardering, informeel contact en verificatie van objectgegevens bij woningeigenaren. Verder zal er een vorm van piekbelasting ontstaan in bezwaarafhandeling.

Onzekerheid over omvang van formatie

Het is onzeker welk effecten verruiming van het WOZ-tijdvak voor de formatie zal hebben. Doordat bezwaren binnen een kalenderjaar moeten worden afgehandeld, is er behoefte aan medewerkers die niet alleen voor bezwaarafhandeling kunnen worden ingezet, maar in het tweede jaar van het tijdvak ook herwaardering gerelateerde werkzaamheden kunnen verrichten. Voor zover dat niet lukt, leidt de maatregel deels tot inefficiënte inzet van medewerkers. De verwachting is dat door grotere waardeschokken er meer bezwaren zullen binnen komen. Doordat echter over de gehele tweejaarsperiode bezien naar verwachting minder werkzaamheden hoeven te worden verricht, zal de maatregel wellicht kunnen leiden tot inkrimping van de formatie, danwel verschuiving van bezwaarafhandelaars naar aantrekken van medewerkers met andere kwalificaties. De piekbelasting zal vermoedelijk tweejaarlijks de vraag naar inhuurkrachten doen toenemen voor bezwaarafhandeling.

Gevolgen voor de kwaliteit

In de motie wordt verondersteld dat de werklastverlichting als gevolg van verruiming van het tijdvak zal kunnen leiden tot verbetering van de kwaliteit van de WOZ-waardering. Een meerderheid van de respondenten (59%) is het niet eens met die veronderstelling voor zover het de WOZ-waardering van **woningen** betreft. Belangrijkste argumenten zijn dat de processen grotendeels hetzelfde blijven en dat ook in een jaarlijkse cyclus aan de kwaliteitscriteria kan worden voldaan. Ook wordt door organisaties die de kwaliteit al op orde hebben aangegeven dat een groter WOZ-tijdvak tot vertraging leidt en mogelijk tot extra kosten door extra mutatiebeschikkingen en dergelijke. In totaal 41% van de geënquêteerden verwacht wel kwaliteitsverbetering. Degenen die wel kwaliteitsverbetering verwachten, wijzen daarbij op processen als beheer en controle van objectgegevens, permanente marktanalyse, veldwerk en inplandige opnames en voormeldingen en communicatie met belanghebbenden.

Een ruimer WOZ-tijdvak zou volgens 57% van de respondenten wel tot kwaliteitsverbetering kunnen leiden bij de waardering van **niet-woningen**. De kwaliteitsverbetering zou kunnen worden behaald door meer veldwerk, bestandsoptimalisatie, verzamelen van huurcijfers en controle. Verder hebben kleinere gemeenten met veel grote agrarische bedrijven moeite met de jaarlijkse herwaardering van deze categorie objecten vanwege tijdrovende en intensieve taxaties. Degenen die juist geen kwaliteitsverbetering verwachten wijzen erop dat het aantal niet-woningen in Nederland slechts een fractie betreft van het aantal woningen.⁴⁴ De markt voor courante niet-woningen is bovendien zeer conjunctuurgevoelig. Een tweejaarlijkse waardering zou dan tot structurele onderwaardering leiden. Bovendien is voor aansluiting op de markt steeds betere informatie beschikbaar (TIOX, WOZ-Datacenter en Vastgoeddata), wat een tweejaarlijkse waardering onnodig maakt. Voor incourante niet-woningen geldt dat veel uitgangspunten ten aanzien van de waardering vastliggen in meerjarige convenanten. Ook daar is meer tijd niet nodig, aldus tegenstanders.

Gevolgen voor bezwaar en beroep

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is in het tweede jaar waarin deze geldig is. Zowel in een opgaande als neergaande markt loopt deze

⁴⁴ In 2023 was dit percentage 13,5% ten opzichte van woningen (bron: CBS, Voorraad woningen en niet-woningen)

achter op de actuele marktwaarde. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt, leidt een langer tijdvak tot een groter risico op grotere waardesprongen tussen het ene en het andere tijdvak. Ook zullen ncnp-bedrijven mogelijk hun inspanningen intensiveren wanneer slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt. Een meerderheid van de respondenten verwacht daarom dat het aantal bezwaren zal toenemen (52%) en 40% verwacht dat het aantal gelijk zal blijven. Ongeveer dezelfde verwachtingen zijn er wat betreft het aantal beroepsprocedures.

Gevolgen voor de uitvoeringskosten

De helft van de geënquêteerden verwacht dat de uitvoeringskosten door een verruiming van het WOZ-tijdvak zullen dalen. Met name zou worden bespaard op personele kosten, inhuur van derden en uitkering van proceskostenvergoedingen. Een krappe 40% verwacht dat de kosten nagenoeg gelijk zullen blijven door piekbelasting elke twee jaar, doordat de meeste processen hetzelfde blijven, er processen bij komen (mutatiebeschikkingen) en extra kosten gemaakt moeten worden voor communicatie en uitleg aan burgers en bedrijven. Ook bestaat de zorg dat vooral bij belastingsamenwerkingsorganisaties een kostenbesparing niet ten goede zal komen van kwaliteitsverbetering doordat deelnemende gemeenten en waterschappen de kostenbesparing omgezet willen zien in een lagere bijdrage.

4. Gevolgen voor de afnemers van de WOZ

4.1 Inleiding

De WOZ-waarde wordt door verschillend bestuursorganen gebruikt ten behoeve van hun eigen wettelijke taken. Dit worden ook wel afnemers genoemd.⁴⁵ De wettelijke term is ruimer dan oorspronkelijk het geval was. Omdat de *governance* en de financiering van de Wet WOZ nog gestoeld is op de afnemers die de WOZ-waarde voor de belastingheffing gebruiken, wordt in dit hoofdstuk alleen van die afnemers uitgegaan. Naast de gemeenten, zijn dit waterschappen en het Rijk. De gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de afnemers zijn geïnventariseerd middels deskresearch, de enquête (gemeenten) en interviews. Hierna worden de geïnventariseerde gevolgen beschreven voor:

- gemeentelijke heffingen (onderdeel 4.3);
- waterschapsheffingen (onderdeel 4.4);
- belastingen van het Rijk (onderdeel 4.5).

Er wordt afgesloten met een samenvattende tussenconclusie (onderdeel 4.6).

Daaraan vooraf gaat een korte analyse van de gevolgen voor de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) (onderdeel 4.2).

4.2 Gevolgen voor de Landelijke Voorziening WOZ

De LV WOZ is een centrale geautomatiseerde voorziening waarin de gegevens uit de gemeentelijke basisregistraties WOZ terecht komen, naast aanvullende informatie die voor bepaalde afnemers relevant is om de WOZ-waarde daadwerkelijk te kunnen gebruiken. Er worden weinig gevolgen verwacht aangezien de levering op de LV WOZ een continu proces is dat grotendeels is geautomatiseerd.

4.3 Gevolgen voor de gemeentelijke heffingen

De WOZ-waarde is voor diverse gemeentelijke belastingen voorgeschreven als heffingsmaatstaf. Dat zijn de onroerende-zaakbelastingen, de roerende woon- en bedrijfsruimtebelastingen en de BIZ-bijdrage.⁴⁶ Verder hebben gemeenten de vrijheid om, voor zover er wettelijk geen maatstaf is voorgeschreven, zelf een maatstaf vast te stellen. In de praktijk wordt de WOZ-waarde dan ook door diverse gemeenten als maatstaf gebruikt voor bijvoorbeeld de baatbelasting, de forensenbelasting, de reclamebelasting en de rioolheffing. Verruiming van het WOZ-tijdvak zal echter weinig onoverkomelijke consequenties hebben voor de gemeentelijke heffingen. In een stijgende markt (WOZ-waarde loopt achter) kunnen gemeenten het mislopen van belastingopbrengsten voorkomen tariefaanpassingen. Wel kunnen minder actuele waarden mogelijk tot oneerlijker verdeling van lasten leiden ten opzichte van een jaarlijkse waardering.

⁴⁵ Een afnemer is een bestuursorgaan dat op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd is tot gebruik van het waardegegeven (art. 2 Wet WOZ).

⁴⁶ Wat betreft de BIZ-bijdrage is er een keuzemogelijkheid om de heffingsmaatstaf op een voor alle bijdrageplichtigen gelijk bedrag vast te stellen danwel daarvoor de WOZ-waarde te gebruiken (al dan niet ingedeeld in waardeklassen). Zie art. 2 Wet op de bedrijveninvesteringszones.

Een BIZ-verordening wordt voor de gehele BIZ-periode vastgesteld. Voor bedrijveninvesteringszones geldt wellicht dat er van het ene op het andere tijdvak meer of minder inkomsten zijn, afhankelijk van de waardeontwikkeling. Tussentijdse aanpassing van de tarieven is dan niet mogelijk. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de te realiseren activiteiten.

4.4 Gevolgen voor de waterschapsheffingen

Waterschappen hebben de bevoegdheid om een zogenoemde watersysteemheffing te heffen, met als doel de bestrijding van kosten die zijn verbonden aan het beheer van watersystemen.⁴⁷ Belastingplichtig voor de watersysteemheffing zijn onder andere eigenaren van gebouwde onroerende zaken.⁴⁸ Van deze categorie subjecten kan overigens ook een wegenheffing worden geheven. Deze laten we verder buiten beschouwing.⁴⁹ De watersysteemheffing wordt geheven naar de WOZ-waarde voor het kalenderjaar, waarbij het tarief wordt gesteld op een vast percentage van de waarde.⁵⁰

Indien het WOZ-tijdvak wijzigt van één naar twee jaar, dan zal de wettekst in de Waterschapswet hierop moeten worden aangepast.⁵¹ De waarde van de onroerende zaak wordt namelijk niet langer bepaald voor het kalenderjaar, maar voor een tijdvak van twee achtereenvolgende jaren. De watersysteemheffing gebouwd zal hierdoor gebaseerd zijn op een minder actuele WOZ-waarde dan nu het geval is.

Een wet tot aanpassing van het belastingstelsel van waterschappen is begin februari 2025 door de Eerste Kamer aangenomen.⁵² De beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2026. Als gevolg van deze wet zullen afzonderlijke tarieven worden vastgesteld tussen eigenaren van woningen enerzijds en eigenaren van niet-woningen anderzijds. Aanleiding daarvoor vormde de ongelijke lastenontwikkeling in de heffing van de categorie eigenaren van gebouwen doordat waarde van woningen de afgelopen jaren aanzienlijk sneller is gestegen dan die van niet-woningen. Daardoor zijn woningeigenaren een steeds groter aandeel in de lasten zijn gaan dragen, zonder dat daar een hoger voorzieningenniveau tegenover staat. Met de invoering van twee afzonderlijke tarieven blijft de lastenverdeling meer in evenwicht.

De nieuwe tarieven zullen worden bepaald op basis van het verschil in waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen in het desbetreffende waterschap.⁵³ De WOZ-waarde wordt dan ook een belangrijke verdeelsleutel bij het bepalen van de tarieven binnen de categorie gebouwde eigendommen. De verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar heeft dan ook gevolgen voor de kostenverdeling van de watersysteemheffing.

⁴⁷ Art. 117 lid 1 Waterschapswet.

⁴⁸ Art. 117 lid 1 onderdeel d Waterschapswet.

⁴⁹ Art. 122a lid 2 onderdeel d Waterschapswet. De wegenheffing wordt slechts door een viertal waterschappen geheven.

⁵⁰ Art. 121 lid 1 onderdeel d jo. art. 117 lid 1 onderdeel d Waterschapswet.

⁵¹ De tekst van art. 117 lid 1 onderdeel d Waterschapswet. Er vindt verwijzing plaats naar hoofdstuk IV Wet WOZ. Hierin staat onder meer dat de bij beschikking vastgestelde waarde geldt voor één kalenderjaar. Zie art. 22 lid 2 Wet WOZ. Bij verruiming van het WOZ-tijdvak zal dit niet meer gelden voor één kalenderjaar, maar voor een tijdvak van twee achtereenvolgende jaren.

⁵² *Kamerstukken II 2022/23*, 36 412. De wet wijzigt ook de Waterwet en de Algemene wet bestuursrecht. De wetswijzigingen zien op het versterken van de toepassing van het profijtbeginsel bij de watersysteemheffing, het geven van ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en het oplossen van enkele knelpunten.

⁵³ De tariefdifferentiatie kan twee kanten opwerken: wanneer de waarde van niet-woningen meer stijgt dan de waarde van woningen, dan zal het tarief voor niet-woningen lager zijn en vice versa. Zie *Kamerstukken II 2022/23*, 36 412, nr. 3 (MvT), p. 12.

De peildatum van de waardeontwikkeling zal overigens twee jaren voorafgaand aan het begin van een kalenderjaar liggen. Dit komt omdat de waardeontwikkeling van onroerende zaken pas aan het begin van een volgend kalenderjaar bekend is. Zo is de waardeontwikkeling voor het jaar 2025 pas in 2026 bekend. De tarieven voor de waterschapsbelastingen voor een aankomend jaar worden echter al halverwege het jaar berekend.⁵⁴ Een verruiming van het WOZ-tijdvak zal invloed hebben op die regeling. Reden voor wijziging van deze regeling in de Waterschapswet is dat meer wordt aangesloten bij waardeontwikkelingen van woningen en niet-woningen. Als gevolg van een tweejarig WOZ-tijdvak, wordt weer verder achtergelopen op die waardeontwikkelingen. Een deel van de effectiviteit van deze regeling zal daarmee teniet worden gedaan.

Bij een tweejaarlijkse waardering is de kans groter dat zich grotere veranderingen van de WOZ-waarde voordoen tussen WOZ-tijdvakken. Dit heeft gevolgen voor de waterschappen, die hun belastingtarieven zullen moeten aanpassen op basis van de veranderde WOZ-waarde. Wanneer sprake is van mogelijk grote tariefwijzigingen, zullen de waterschappen deze veranderingen duidelijk moeten uitleggen aan de burgers. Vragen die specifiek betrekking hebben op de WOZ-waarde zullen de waterschappen doorverwijzen naar de gemeenten.⁵⁵

4.5 Gevolgen voor de belastingen van het Rijk

4.5.1 Inleiding

De WOZ-waarde wordt voor diverse rijksbelastingen gebruikt. Verruiming van het WOZ-tijdvak heeft dan ook gevolgen voor deze belastingen. De gevolgen zijn geïnventariseerd aan de hand van deskresearch en een aantal interviews.⁵⁶ Het betreft de gevolgen voor:

- het eigenwoningforfait (box 1) in de inkomstenbelasting (onderdeel 4.5.2);
- de vermogensrendementsheffing (box 3) in de inkomstenbelasting (onderdeel 4.5.3);
- de erf- en schenkbelasting (onderdeel 4.5.4);
- de fiscale afschrijving van gebouwen voor het bepalen van de belastbare winst in de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting (onderdeel 4.5.5).

Gedurende dit onderzoek heeft de Tweede Kamer de Staatssecretaris van Financiën Van Oostenbruggen om een reactie gevraagd op de motie tot onderzoek van een tweejarig WOZ-tijdvak. Bij de beantwoording van de Kamervragen geeft de staatssecretaris aan dat een reactie vanuit het kabinet op dat moment nog prematuur zou zijn. Wel merkt hij het volgende op:⁵⁷

“Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek kan wel worden opgemerkt dat een tweejaarlijkse waardering niet in lijn is met de huidige beleidslijn om bij belastingheffing waar mogelijk te heffen op basis van

⁵⁴ Kamerstukken II 2023/24, 36 412, nr. 10.

⁵⁵ Voor zover een waterschap de heffing zelf uitvoert. Dit geldt uiteraard niet voor een waterschap waarvan de heffingen worden uitgevoerd door een belastingssamenwerkingsorganisatie van gemeenten en waterschappen. Maar ook daar kan dit voordoen omdat niet alle in het waterschapsgebied liggende gemeenten ook bij een belastingssamenwerking hoeven te zijn aangesloten.

⁵⁶ Zie Bijlage 5 voor een overzicht van de interviews en geïnterviewden.

⁵⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2025/02/25/beantwoording-kamervragen-over-de-verplichte-jaarlijkse-woz-waardebepaling-door-gemeenten>

actualiteit. Dat neemt niet weg dat het kabinet met belangstelling uitkijkt naar de uitkomsten van het onderzoek.”

4.5.2 Gevolgen voor het eigenwoningforfait

Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van een woning die als hoofdverblijf dient.⁵⁸ Dit bedrag moeten huiseigenaren optellen bij hun inkomen, waarna het als onderdeel van de belastbare inkomsten uit eigen woning in box 1 van de inkomstenbelasting in aanmerking wordt genomen.

Verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar kan in dit kader nadelig uitpakken. Bij tweejaarlijkse waardering is het eigenwoningforfait gekoppeld aan een minder actuele WOZ-waarde. In een dalende huizenmarkt kan dit ertoe leiden dat het eigenwoningforfait nog gebaseerd is op een hogere WOZ-waarde. Dit leidt niet alleen tot een hogere belastingdruk voor woningeigenaren, maar mogelijk ook tot een toename van het aantal bezwaren bij de rijksbelastingdienst. In een stijgende woningmarkt hebben achterlopende WOZ-waarden zonder aanpassing van het forfait negatieve gevolgen voor de belastingopbrengst.

Op dit moment loopt de grondslag van het eigenwoningforfait eigenlijk al achter. De waardepeildatum ligt immers één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld.⁵⁹ Dit is ook van toepassing op het eigenwoningforfait. Als de WOZ-waardering slechts eens in de twee jaar plaatsvindt, wordt deze achterstand verdubbeld. Hierdoor zal sprake zijn van een minder op de actuele waarde gebaseerde manier van belastingheffing.

4.5.3 Gevolgen voor de vermogensrendementsheffing

Over inkomsten uit en ter zake van vermogen moet men in box 3 inkomstenbelasting betalen, de zogenoemde vermogensrendementsheffing.⁶⁰ Daaronder valt ook het rendement op woningen.⁶¹ Het gaat hierbij om andere woningen dan de eigen woning, aangezien de eigen woning al in box 1 in de belastingheffing wordt betrokken. Ook voor de woningen die in box 3 vallen, is de WOZ-waarde relevant. De woningwaarde voor het bepalen van het inkomen wordt namelijk gesteld op de WOZ-waarde of met overeenkomstige toepassing van de Wet WOZ.⁶²

Verruiming van het WOZ-tijdvak kan nadelige gevolgen hebben voor de vermogensrendementsheffing. In een tijdvak van twee in plaats van één jaar is de woningwaarde minder actueel. Dit geldt ook voor woningen in box 3, omdat de waarde daarvan voor de berekening van het vermogensrendement in aanmerking wordt genomen op basis van de WOZ-waarde. In een dalende markt zal weerstand bij belastingplichtigen ontstaan wanneer bij een belastingaangifte uitgegaan wordt van een waarde die in werkelijkheid lager ligt. Dit kan leiden tot meer bezwaar- en beroepsprocedures.

De Hoge Raad heeft in een arrest van 20 december 2024 bepaald dat ook de ‘ongerealiseerde waardeverandering’ als rendement moet worden gezien in het kader van de tegenbewijsregeling.⁶³ Dit rendement wordt afgeleid door twee WOZ-waarden met elkaar te vergelijken.

⁵⁸ Zie art. 3.112 lid 1 en lid 2 Wet IB 2001. Voor het begrip ‘eigen woning’ in dit kader, zie art. 3.111 Wet IB 2001.

⁵⁹ Art. 18 lid 2 Wet WOZ.

⁶⁰ Zie hoofdstuk 5 Wet IB 2001.

⁶¹ Zo volgt uit art. 5.2 lid 1 jo. art. 5.3 lid 2 onderdeel a Wet IB 2001.

⁶² Art. 5.20 Wet IB 2001.

⁶³ HR 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788.

Hierdoor wordt de tijdigheid van WOZ-beschikkingen extra belangrijk voor eigenaren van tweede woningen zonder huurinkomsten. Voor de belastingaangifte over 2025 zijn bijvoorbeeld zowel de WOZ-waarde van 2025 als die van 2026 nodig.⁶⁴ Dit betekent dat eigenaren van een box 3-woning de actuele WOZ-waarde al in 2026 moeten hebben om hun aangifte over het voorgaande jaar correct te kunnen indienen. Een verlenging van de waarderingscyclus naar twee jaar zou betekenen dat er steeds een jaar is waarin er géén waardemutatie is en een jaar waarin er een waardemutatie is die feitelijk een periode van twee jaar betreft. Daarmee wordt het moeilijker om het werkelijk rendement op basis van de WOZ-waardeontwikkeling te bepalen.

Toekomstig stelsel

De wettelijke regeling van box 3 wordt momenteel herzien. Naar verwachting zal het nieuwe stelsel per 1 januari 2028 worden ingevoerd.⁶⁵ Het uitgangspunt van deze hervorming is dat voortaan het werkelijke rendement wordt belast.⁶⁶ Dit omvat zowel het directe rendement, zoals rente, huurinkomsten en dividend (na aftrek van kosten), als het indirecte rendement, oftewel de waardeontwikkeling van bezittingen.

Ook in het nieuwe box 3-stelsel zal het rendement uit onroerende zaken worden belast. Voor inkomsten uit en ter zake van onroerende zaken wordt de belastingheffing op basis van een vermogenswinstsystematiek voorbereid. Het rendement op onroerende zaken bestaat ook in die systematiek uit twee componenten: een direct en een indirect rendement.

- **Indirect rendement** verwijst naar de waardestijging (of waardedaling) van het pand gedurende de periode dat de eigenaar het bezit. Deze vermogenswinst wordt in principe pas belast op het moment van verkoop of overdracht.
- **Direct rendement** betreft de jaarlijkse opbrengsten uit het onroerend goed, zoals huur- of pachtinkomsten. Dit rendement kan zowel in geld als in natura zijn, bijvoorbeeld bij eigen gebruik. Voor de belastingheffing op direct rendement zijn drie categorieën vastgesteld, afhankelijk van het gebruik van de onroerende zaak:
 - Gehele jaar verhuur (minimaal 90% van het jaar): de ontvangen huur- of pachtinkomsten worden belast, met aftrek van onderhouds- en andere kosten;
 - Gehele jaar niet-verhuur: belast via een zogenoemde vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is een vast percentage van de WOZ-waarde;
 - Gemengd gebruik (minder dan 90% verhuurd): in dit geval wordt het hoogste bedrag belast van óf de ontvangen huurinkomsten óf de vastgoedbijtelling.

Het bovenstaande is toegelicht in de hiernavolgende figuur:⁶⁷

⁶⁴ Met als waardeprijzen respectievelijk 1 januari 2024 en 1 januari 2025.

⁶⁵ Zie *Kamerstukken II* 2024/25, 32140, nr. 216.

⁶⁶ Onder meer het arrest van de Hoge Raad van 3 april 2015 (ECLI:NL:HR:2015:812) laat zien dat het gebruik van forfaitaire berekeningen kan leiden tot een te grote afwijking van de werkelijke situatie. De Hoge Raad oordeelde dat sprake was van een stapeling van forfaits. Wanneer deze stapeling ertoe leidt dat de waardering van verhuurde woningen aanzienlijk hoger uitvalt dan de werkelijke waarde – in dit geval met 10% of meer – dan wordt niet voldaan aan de doelstelling van de wetgever. Die doelstelling was in dit geval om de WOZ-waarde te corrigeren, zodat rekening wordt gehouden met de waardedrukkende werking van de verhuur.

⁶⁷ Zie Kamerbrief van 19 juni 2024, kenmerk 2024-0000351785, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/06/19/kamerbrief-stand-van-zaken-wetsvoorstel-wet-werkelijk-rendement-box-3>.

Hoe wordt de belasting over onroerende zaken in het nieuwe wetsvoorstel box 3 berekend?

Onroerende zaken in box 3 zijn bijvoorbeeld de vakantiewoning of verhuurde beleggingspanden. In het nieuwe box 3-stelsel wordt gekeken of sprake is van **verhuur** of van **niet-verhuur**, naar de huurinkomsten, naar de vermogenswinst of -verlies en naar kosten. De eigen woning (het hoofdverblijf) valt in box 1; daar gelden deze regels niet voor. De jaarlijkse box 3-belasting van onroerende zaken zal op één van de volgende drie manieren worden berekend:

1

Gehele jaar verhuur

De totale huurinkomsten worden belast

- De onroerende zaak is minimaal 90% van het kalenderjaar verhuurd: 328 dagen (of 329 dagen in een schrikkeljaar).
- Alle huurinkomsten worden opgeteld.
- Jaarlijkse onderhoudskosten worden hiervan afgetrokken.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

2

Gehele jaar niet-verhuur

De beschikbaarheid van bijvoorbeeld een vakantiewoning voor de eigenaar wordt belast met een vastgoedbijtelling

- De eigenaar gebruikt zelf de onroerende zaak.
- Dit wordt belast met een vastgoedbijtelling van 2,65% over de (WOZ-)waarde.
- In het percentage is rekening gehouden met onderhoudskosten. Deze zijn niet afzonderlijk aftrekbaar.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

3

Gemengd gebruik

Het hoogste bedrag wordt belast: of de huurinkomsten of de vastgoedbijtelling

- De onroerende zaak wordt minder dan 90% van het kalenderjaar verhuurd.
- Er wordt gekeken naar de hoogte van de huurinkomsten (minus de onderhoudskosten) en naar de hoogte van de vastgoedbijtelling.
- Het bedrag dat het hoogste is, wordt belast, zie daarvoor de stappen bij groep 1 of 2.
- Verbeteringskosten worden verrekend met de vermogenswinst, bijvoorbeeld bij verkoop.

Welke kosten kun je in mindering brengen?

Wat zijn onderhoudskosten?
Onderhoudskosten zijn kosten voor het repareren van bestaande elementen aan het huis, zoals het schilderen van bestaande kozijnen.

Wat zijn verbeteringskosten?
Verbeteringskosten zijn kosten van toevoegingen aan een onroerende zaak, zoals een aanbouw van een serre of zonnepanelen.



De WOZ-waarde is derhalve ook in het toekomstige stelsel van box 3 relevant voor het bepalen van de vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is van belang om jaarlijks het inkomen te bepalen. Om te voorkomen dat belastingplichtigen jaarlijks zelf de waarde van woningen moeten bepalen, is het van belang dat een actuele WOZ-beschikking beschikbaar is. Verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar kan in dit kader nadelig uitpakken voor belastingplichtigen. In een dalende markt is de belastinggrondslag namelijk gebaseerd op een hogere, minder actuele WOZ-waarde. Hoe minder actueel de waarde, hoe minder aangesloten wordt bij het uitgangspunt van het belasten van het werkelijke rendement.

Overigens geldt dat als de onroerende zaak bij aanvang van het kalenderjaar 2028 al bij de belastingplichtige in bezit is, de verkrijgingsprijs wordt gesteld op de waarde in het economische verkeer die aan het begin van het kalenderjaar 2028 aan de onroerende zaak kan worden toegerekend.⁶⁸ Zoals eerder vermeld, worden woningen in box 3 gewaardeerd op basis van de WOZ-waarde. De waarde loopt daardoor al een jaar achter. Bij tweejaarlijkse waardering zou men te maken krijgen met een grondslag die nog verder achterloopt.

⁶⁸ Dit leiden wij af uit de Kamerbrief van 25 januari 2024, kenmerk 2024-000009211, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/01/25/reacties-internetconsultatie-wetsvoorstel-werkelijk-rendement-box-3>.

4.5.4 Gevolgen voor de erf- en schenkbelasting

Uitgangspunt binnen de Successiewet, de wet waarin de erf- en schenkbelasting zijn uitgewerkt, is dat het verkregene in aanmerking wordt genomen naar de waarde welke daaraan op het tijdstip van de verkrijging in het economische verkeer kan worden toegekend.⁶⁹ Sinds 2010 geldt voor woningen hierop een uitzondering. Deze worden niet in aanmerking genomen naar de waarde in het economische verkeer (WEV), maar naar de WOZ-waarde.⁷⁰

Bij verkrijging van een woning kan er enerzijds voor worden gekozen om de WOZ-waarde van het kalenderjaar van verkrijging in aanmerking te nemen. Aangezien de regels van de Wet WOZ worden gevolgd, ligt de waardepeildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.⁷¹ Anderzijds kunnen verkrijgers op grond van de Successiewet ervoor kiezen om de WOZ-waarde van het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar in aanmerking te nemen.⁷² Oftewel, als iemand in 2025 een woning verkrijgt krachtens erfrecht of schenking, dan is de waarde van de verkregen woning de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024 of de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2025.

Wanneer het WOZ-tijdvak wordt verruimd naar twee jaar, dan zal de wettekst hierop moeten worden aangepast.⁷³ Immers, als de regels van de Wet WOZ worden gevolgd, gaat het niet meer om het ‘kalenderjaar’ waarin de verkrijging plaatsvindt, maar om het ‘tijdvak’. Bij een tijdvak van twee jaar zou bij een verkrijging in 2025 moeten worden gekeken naar de WOZ-waarde van 1 januari 2023. Daarnaast speelt de vraag hoe het zit met de hiervoor genoemde keuzemogelijkheid van verkrijgers om de WOZ-waarde van het volgende kalenderjaar in aanmerking te nemen. Blijft dit het volgende ‘kalenderjaar’, of verandert dit in het volgende ‘tijdvak’?⁷⁴ Vooral in het laatste geval kan dit veel vertraging opleveren bij het voldoen van de belasting. Dit zou mogelijk kunnen worden ondervangen met een vangnetbepaling, waarin belastingplichtigen bij wijze van uitzondering de WEV in plaats van de WOZ-waarde in aanmerking nemen, maar voor de erfbelasting heeft dat ook nadelen: er is met een reden gekozen voor aansluiting bij de WOZ-waarde in plaats van de WEV. Het aansluiten bij de WOZ-waarde is qua uitvoering makkelijker voor de rijksbelastingdienst. Bovendien zullen tussentijdse taxaties op basis van de WEV eveneens leiden tot discussies.

In jurisprudentie is al eerder ter discussie gesteld of bij de erfbelasting mag worden uitgegaan van de WOZ-waarde bij de verkrijging van een woning, aangezien deze afwijkt van de WEV. De Hoge Raad oordeelde destijds dat dit is toegestaan, omdat hiervoor uit doelmatigheidsoverwegingen is gekozen.⁷⁵ Deze discussie zal wellicht opnieuw oplaaien als het WOZ-tijdvak wordt verruimd. Hierdoor kan de WOZ-waarde namelijk verder afwijken van de WEV dan bij een jaarlijkse WOZ-waarde.

De gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak hangen ook samen met de marktsituatie. In een stijgende markt is het in aanmerking nemen van de WOZ-waarde juist gunstig voor

⁶⁹ Art. 21 lid 1 Successiewet.

⁷⁰ Art. 21 lid 5 Successiewet.

⁷¹ Art. 18 lid 2 Wet WOZ.

⁷² Art. 21 lid 5 Successiewet.

⁷³ Hier wordt bedoeld de wettekst van art. 21 lid 5 Successiewet.

⁷⁴ In het voorbeeld van de woningverkrijging in 2025 zou men ofwel kunnen kiezen tussen aansluiting bij de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 of 1 januari 2024, ofwel tussen aansluiting bij de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 of 1 januari 2025.

⁷⁵ Zie bijvoorbeeld HR 21 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:339.

belastingplichtigen indien deze waarde minder actueel is. Het effect is nadelig voor het Rijk, omdat er in die situatie relatief minder belastingopbrengsten zijn.

Bij een dalende markt is het effect andersom. Dit is gunstig voor de schatkist. Belastingplichtigen zijn echter belasting verschuldigd over een WOZ-waarde die in werkelijkheid lager ligt. Dit zal leiden tot onbegrip, met als mogelijk gevolg een toename in het aantal bezwaar- en beroepsprocedures.

Voor de schenkbelasting zal verlenging van het WOZ-tijdvak minder verstrekkende gevolgen hebben dan voor de erfbelasting. Dit komt doordat in de praktijk de schenking van een woning zo kan worden vormgegeven dat onder omstandigheden de WOZ-waarde niet in aanmerking hoeft te worden genomen.⁷⁶ Voor de schenkbelasting, in tegenstelling tot de erfbelasting, zou het mogelijk kunnen zijn om af te stappen van de verplichte waardering op basis van de WOZ-waarde. Dit vereist echter een wetswijziging. Het verschil tussen beide belastingen hangt deels samen met de overdrachtsbelasting. Bij de schenking van een woning is overdrachtsbelasting verschuldigd, waardoor de waarde in het economische verkeer (WEV) doorgaans bekend is.⁷⁷ Bij een verkrijging krachtens erfrecht, wat geen belastbaar feit is voor de overdrachtsbelasting, hoeft de WEV niet bekend of beschikbaar te zijn. Vanuit doelmatigheidsoverwegingen blijft daarom voor de erfbelasting de aansluiting bij de WOZ-waarde wenselijk.

De optie om voor de schenkbelasting over te stappen op de WEV (door middel van wetswijziging) staat overigens los van de discussie over het WOZ-tijdvak. Mocht dat tijdvak worden verlengd, waardoor de WOZ-waarde minder actueel wordt, dan zal de behoefte aan aansluiting bij de WEV waarschijnlijk toenemen.

4.5.5 Gevolgen voor de fiscale afschrijving van gebouwen voor de winstbelastingen

De verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar zal gevolgen hebben voor zowel de inkomstenbelasting (IB) als de vennootschapsbelasting (Vpb) als het gaat om afschrijven op gebouwen.⁷⁸ Hierna zal dit kort worden besproken.

Voor het vaststellen van de winst is onder meer de waarde van bedrijfspanden relevant. De WOZ-waarde geldt voor zowel de IB als voor de Vpb als zogenoemde bodemwaarde.⁷⁹ Dit betekent dat belastingplichtigen niet meer mogen afschrijven als de WOZ-waarde van het pand is bereikt. Afschrijving op het bedrijfspand in een kalenderjaar is slechts mogelijk indien de boekwaarde van het gebouw hoger is dan de bodemwaarde daarvan. Verder mag de jaarlijkse afschrijving over het bedrijfspand niet groter zijn dan het verschil tussen de boekwaarde en de bodemwaarde.⁸⁰

Welke gevolgen verruiming van het WOZ-tijdvak in dit kader zal hebben voor de IB en de Vpb, hangt af van de marktsituatie. Hierin kan een onderscheid worden gemaakt tussen een stijgende markt en een dalende markt. Bij een stijgende markt zal er meer ruimte zijn om af te schrijven (met name in de eerste jaren na aankoop / activering op de balans). Immers, in plaats van dat de bodemwaarde elk jaar naar boven wordt bijgesteld, zal dit bij tweejaarlijkse waardering slechts eens in de twee jaar gebeuren. Bij een dalende markt zal het omgekeerde effect

⁷⁶ Zie bijvoorbeeld HR 26 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:319.

⁷⁷ Zie art. 9 jo. art. 52 Wet op belastingen van rechtsverkeer en art. 24 lid 2 Successiewet.

⁷⁸ Verruiming van het WOZ-tijdvak zal ook indirecte gevolgen hebben voor andere onderdelen binnen de IB en Vpb, zoals de herinvesteringsreserve en bedrijfsopvolgingsfaciliteiten.

⁷⁹ Art. 3.30a lid 3 Wet IB 2001 en art. 8 lid 1 Wet Vpb 1969 jo. art. 3.30a lid 3 Wet IB 2001.

⁸⁰ Art. 3.30a lid 1 Wet IB 2001 en art. 8 lid 1 Wet Vpb 1969 jo. art. 3.30a lid 1 Wet IB 2001.

plaatsvinden. De bodemwaarde zakt niet meer jaarlijks, maar eens per twee jaar. In deze situatie zullen belastingplichtigen juist minder ruimte hebben om af te schrijven op hun bedrijfspand.

De effecten zullen vooral budgettair merkbaar zijn. In een stijgende markt kunnen belastingplichtigen relatief gezien meer afschrijven. Zij hoeven daardoor minder belasting te betalen. Dit is nadelig voor de schatkist, er zijn dan namelijk minder belastingopbrengsten.

Bij een tweejaarlijkse waardering zullen grotere waardeschommelingen plaatsvinden. Dit kan een zogenoemd 'jojo-effect' veroorzaken: de bodemwaarde van een bedrijfspand kan sterk afwijken van de voorafgaande bodemwaarde. Dit wordt als onwenselijk gezien. Bovendien sluit een jaarlijkse waardering beter aan bij de economische realiteit.

Al met al verwacht de rijksbelastingdienst voor wat betreft het afschrijven op gebouwen in de IB en de Vpb uitvoeringstechnisch gezien weinig problemen. Wel is het denkbaar dat een wijziging van de frequentie waarmee de WOZ-waarde wordt vastgesteld bestaande discussies over bijvoorbeeld het onderscheid tussen onderhoud en verbetering van gebouwen zal verscherpen. Bij onderhoud kunnen de kosten in de regel in één keer ten laste van de winst worden gebracht. Bij verbetering zullen de uitgaven geactiveerd worden, waarbij de lasten in de vorm van afschrijving tot uitdrukking komen in het fiscale resultaat. In geval de bodemwaarde is bereikt, kan er echter niet worden afgeschreven (omdat verbeteringskosten bij een tweejaarstijdvak vertraagd in de WOZ-waarde tot uitdrukking komen, wordt de kans groter dat er tijdelijk meer afschrijvingsruimte ontstaat).

Er worden geen wetswijzigingen nodig geacht wat betreft de regelingen van afschrijven op gebouwen in de IB en de Vpb.

4.5.6 Gevolgen voor inkomensafhankelijke regelingen

De WOZ-waarde is verder nog van belang voor inkomensafhankelijke regelingen die zijn verbonden aan een vermogenstoets. Een voorbeeld hiervan is het recht op zorgtoeslag. Verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar zou hiervoor nadelige gevolgen kunnen hebben, omdat dan niet elk jaar een nieuwe WOZ-waarde beschikbaar is, terwijl de vermogenstoets jaarlijks plaatsvindt. Vooral in een dalende markt kan dat nadelig uitpakken voor belastingplichtigen. In een opgaande markt pakt dit voor belastingplichtigen positief uit doordat een gestegen WOZ-waarde pas later in aanmerking wordt genomen in de belastingaangifte en de belastingaanslag.

4.6 Tussenconclusie gevolgen voor afnemers

Gevolgen voor gemeentelijke heffingen

Diverse gemeentelijke belastingen worden geheven op basis van de WOZ-waarde, waaronder de onroerende-zaakbelastingen. De verruiming naar een tweejaarlijks tijdvak heeft voornamelijk budgettaire gevolgen. In een stijgende markt kunnen gemeenten belastingopbrengsten missen, maar dit kan worden verholpen door jaarlijkse tariefaanpassingen.

Gevolgen voor waterschapsheffingen

Waterschappen heffen onder andere een watersysteemheffing van eigenaren van gebouwde onroerende zaken op basis van de WOZ-waarde. De wijziging naar een tweejaarlijkse waardering betekent dat waterschappen zullen moeten werken met minder actuele waarden, wat kan leiden tot ongelijke lastenverdelingen. Als gevolg van een wetswijziging zullen per 2026

afzonderlijke tarieven worden vastgesteld voor eigenaren van woningen en van niet-woningen aan de hand van de waardeontwikkelingen van deze categorieën. Een tweejarig WOZ-tijdvak doet een deel van de doelstellingen van deze wetswijziging weer teniet doordat verder wordt achtergelopen op de waardeontwikkelingen.

Gevolgen voor belastingen van het Rijk

De WOZ-waarde speelt een rol bij de heffing van diverse rijksbelastingen. Voor vrijwel alle rijksbelastingen geldt dat overgang naar een tweejaarlijkse waardering kan leiden tot hogere belastingdruk in een dalende markt, doordat de belastingen zijn gebaseerd op verouderde waarden die hoger liggen dan de actuele marktwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld voor de regeling van het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. Dat kan voor de rijksbelastingdienst resulteren in meer bezwaarprocedures. De belangrijkste andere gevolgen voor verschillende fiscale regelingen van het Rijk kunnen als volgt worden samengevat:

- **Vermogensrendementsheffing:** Voor (tweede) woningen in box 3 is actualiteit van WOZ-beschikkingen extra belangrijk voor eigenaren zonder huurinkomsten. De ongerealiseerde waardeverandering van deze woningen wordt bepaald door de WOZ-waarden van twee opvolgende jaren met elkaar te vergelijken. Een tweejarig WOZ-tijdvak maakt het moeilijker het werkelijk rendement te bepalen op basis van WOZ-waardeontwikkeling. Momenteel wordt een nieuw box 3-stelsel ontwikkeld. Ook daarin is de WOZ-waarde relevant voor het bepalen van de zogenoemde vastgoedbijtelling. De vastgoedbijtelling is een percentage van de WOZ-waarde en is van toepassing wanneer een tweede woning niet dan wel minder dan 90% wordt verhuurd. Een minder actuele waarde is nadelig voor belastingplichtigen in dalende markt. Ook sluit een tweejarig tijdvak niet aan bij het uitgangspunt voor de nieuwe box 3-heffing van het belasten van het werkelijke rendement.
- **Erf- en schenkbelasting:** De wijziging naar een tijdvak van twee jaar heeft vooral gevolgen voor de erfbelasting. Bij verkrijging van een woning kan worden gekozen om de WOZ-waarde van het jaar volgend op de verkrijging te nemen bij de aangifte erfbelasting. Zonder aanvullende wetgeving zal deze mogelijkheid in een tweejarig tijdvak leiden tot vertraging in de belastingheffing. Verder is uitgangspunt van de waarde in het economische verkeer op het moment van verkrijging. In de jurisprudentie is toegestaan dat van dit uitgangspunt wordt afgeweken bij verkrijging van een woning. Vanwege doelmatigheidsoverwegingen is het toegestaan dat in dat geval wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Deze discussie zal wellicht opnieuw oplaaien als het WOZ-tijdvak wordt verruimd. Hierdoor kan de WOZ-waarde namelijk verder afwijken van de waarde in het economische verkeer dan bij een jaarlijkse WOZ-waarde.
- **Fiscale afschrijving van gebouwen:** De veranderingen in de waardering hebben invloed op de fiscale behandeling van afschrijving van bedrijfsgebouwen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting. Belastingplichtigen mogen niet meer afschrijven dan de WOZ-waarde, die als bodemwaarde geldt. De afschrijvingskosten komen ten laste van de belastbare winst. Bij een tweejarig WOZ-tijdvak zal er in een stijgende markt meer ruimte zijn om af te schrijven. De bodemwaarde wordt immers slechts om het jaar bijgesteld. Dat heeft een negatief effect op de schatkist. Bij een dalende markt doet het omgekeerde effect zich voor. Verder worden de waardeschommelingen tussen tijdvakken groter wat een ongewenst 'jojo-effect' kan veroorzaken.

- **Inkomensafhankelijke Regelingen:** De WOZ-waarde is verder nog van belang voor inkomensafhankelijke regelingen die zijn verbonden aan een vermogenstoets. Een voorbeeld hiervan is het recht op zorgtoeslag. Verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar zou hiervoor nadelige gevolgen kunnen hebben, omdat dan niet elk jaar een nieuwe WOZ-waarde beschikbaar is, terwijl de vermogenstoets jaarlijks plaatsvindt. Vooral in een dalende markt kan dat nadelig uitpakken voor belastingplichtigen.

Concluderend

We constateren dat verruiming van het WOZ-tijdvak voor de belastingheffende afnemers van de WOZ verschillende gevolgen heeft. Bij de watersysteemheffing doet het afbreuk aan de per 2026 in werking tredende verbetering van de lastenverdeling tussen de categorieën gebouwd en ongebouwd. Ten aanzien van de rijksheffingen zijn vooral de gevolgen voor de vermogensrendementsheffing, de erfbelasting en de inkomensafhankelijke regelingen negatief. Ook voor de afschrijvingsregels in de winstbelastingen werkt een langer WOZ-tijdvak negatief uit.

5. Gevolgen voor breder gebruik van WOZ-gegevens

5.1 Inleiding

WOZ-data worden geleverd aan door de wet WOZ aangewezen bestuursorganen en derden, ten behoeve van de uitvoering van specifieke wettelijke taken. In dit onderdeel zijn de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor deze toepassingen in het maatschappelijk verkeer beschreven. Deze analyse is gebaseerd op deskresearch. Allereerst worden de gevolgen voor het breder gebruik van WOZ-gegevens door bij wet aangewezen bestuursorganen beschreven (onderdeel 5.2). Vervolgens volgen de gevolgen voor wettelijke derden (onderdeel 5.3). Er wordt afgesloten met een tussenconclusie (onderdeel 5.4).

5.2 Door de wet aangewezen bestuursorganen

Op basis van de Wet WOZ worden bij algemene maatregel van bestuur bestuursorganen aangewezen die bevoegd zijn tot gebruik van een waardegegeven of de daarbij horende temporele en meta-kenmerken van de bij die algemene maatregel van bestuur aan te wijzen doeleinden.⁸¹ In het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ staat welke bestuursorganen hiervoor zijn aangewezen.⁸² Hierna zal per aangewezen bestuursorgaan schematisch worden uitgewerkt 1) ten behoeve waarvan de WOZ-gegevens worden gebruikt en 2) in hoeverre verruiming van het WOZ-tijdvak invloed daarop zal hebben.

Bestuursorgaan	Gebruik WOZ-gegevens ten behoeve van:	Invloed verruiming WOZ-tijdvak
Notaris	Het vergelijken met een taxatiewaarde, dan wel het vergelijken met een aan- of verkoopprijs, in het kader van de bestrijding van vastgoedcriminaliteit.	Waarden worden minder actueel, wat de effectiviteit kan verminderen bij bestrijding van vastgoedcriminaliteit.
Centraal bureau voor de statistiek (CBS)	Statistische doeleinden. ⁸³	Beperkte impact, aangezien statistische analyses vaak op geaggregeerde gegevens berusten.
Bureau Ontnemingswetgeving van het Openbaar Ministerie	Het zicht krijgen op waarden van inbeslaggenomen onroerende zaken.	Waarden worden minder actueel, wat kan leiden tot minder accurate schattingen van inbeslaggenomen onroerende zaken.
Minister voor Wonen en Rijksdienst	Uitoefening van wettelijke taken van de minister. ⁸⁴	Mogelijk vertraagde of minder actuele basis voor beleidsbeslissingen, afhankelijk van het gebruiksdoel.
Staatsbosbeheer	Vaststelling van de waarde van onroerende zaken die in	Waarden kunnen minder goed de actuele markt

⁸¹ Art. 37h Wet WOZ.

⁸² Art. 10 Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ.

⁸³ Als bedoeld in art. 37 Wet op het CBS.

⁸⁴ Als bedoeld in het bepaalde bij en krachtens art. 27 lid 1, aanhef en onderdeel a, en leden 2, 3 en 5, art. 49 lid 6, art. 58 lid 2 van de Woningwet, en art. II lid 12 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

	erfpacht of opstal zijn of worden uitgegeven.	weerspiegelen, wat impact kan hebben op overeenkomsten.
Huurcommissie	Vaststellen van het aantal woningwaarderingspunten van een woning.	Grote invloed: een minder actuele WOZ-waarde kan leiden tot scheve verhoudingen in de huurprijzen die gevraagd mogen worden. De WOZ-waarde speelt een belangrijke rol in het woningwaarderingsstelsel (WWS), dat de maximaal redelijke huurprijs bepaalt. De grens voor het toepassen van het WWS wordt bepaald door het aantal punten dat een woning krijgt op basis van dit stelsel. In een dalende markt kan bijvoorbeeld een verouderde WOZ-waarde ervoor zorgen dat een woning ten onrechte in de vrije sector terecht komt, waar geen maximale huurprijs geldt, terwijl deze binnen de huidige markt onder het WWS zou kunnen vallen.
Rijksdienst van Ondernemend Nederland (RVO)	Een statistische analyse van de variabelen die het energielabel van huurwoningen voorspellen.	Beperkte impact, analyses kunnen mogelijk minder precies zijn bij afhankelijkheid van actuele waarden.
Instituut Mijnbouwschade Groningen	Vaststelling van de waarde van onroerende zaken in de provincies Groningen, Drenthe en Friesland voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van wettelijke taken. ⁸⁵	Minder actueel beeld van de hoogte van schade, wat kan leiden tot vertragingen of vergoedingen op basis van minder accurate berekeningen.
Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland	Vaststelling van de waarde van woningen in de provincie Zuid-Holland voor zover noodzakelijk voor de uitoefening van de Subsidieregeling. ⁸⁶	Subsidies kunnen mogelijk minder goed afgestemd zijn op de huidige marktsituatie.
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	Behandeling en betaling van de zakelijke lasten en gebruikerslasten met betrekking tot onroerende zaken waarvan de Staat eigenaar of gebruiker is.	Minder actuele WOZ-waarden kunnen leiden tot afwijkingen in kostenverdeling of betalingen.
College van burgemeesters en wethouders	Uitoefening van wettelijke taken en bevoegdheden, ⁸⁷ voor zover deze zien op het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en het behoud	Impact afhankelijk van beleidsgebruik; mogelijk minder effectiviteit bij oplossingen voor schaarste.

⁸⁵ Als bedoel in art. 2 Tijdelijke wet Groningen.

⁸⁶ Subsidieregeling lokale initiatieven energietransitie Zuid-Holland 2017.

⁸⁷ Als bedoeld in de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap.

	van de leefbaarheid in relatie tot woonruimte.	
Autoriteit Consument en Markt (ACM) ⁸⁸	Vaststellen van een aansluiting als bedoeld in de Gaswet ⁸⁹ en Elektriciteitswet. ⁹⁰	Beperkte impact, tenzij actuele marktwaarde essentieel is voor besluitvorming.

5.3 Door de wet aangewezen derden

Op basis van de Wet WOZ worden bij algemene maatregel van bestuur derden aangewezen die het waardegegeven of de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken van een bepaalde onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dient op hun verzoek verstrekt kunnen krijgen via de landelijke voorziening WOZ en bevoegd zijn tot gebruik van dat waardegegeven of de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken ten behoeve van de bij die algemene maatregel van bestuur aan te wijzen doeleinden.⁹¹

In het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ staat welke derden hiervoor zijn aangewezen.⁹² Hierna zal per aangewezen partij schematisch worden uitgewerkt ten behoeve waarvan de WOZ-gegevens worden gebruikt en in hoeverre verruiming van het WOZ-tijdvak invloed daarop zal hebben.

Derde	Gebruik WOZ-gegevens ten behoeve van:	Invloed verruiming WOZ-tijdvak
Verzekeraars ⁹³	Het vergelijken met de veronderstelde waarde van een aan een financieringsaanvraag ten grondslag liggend waardeobject, indien om het waardegegeven en de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken wordt verzocht.	Minder actuele waarden kunnen resulteren in een verhoogd risico op minder accurate waardebepalingen voor verzekeringsoffertes en schadeclaims.
Aanbieders van hypothecair krediet (hypotheekverstrekkers) ⁹⁴	Het vergelijken met de veronderstelde waarde van een aan een financieringsaanvraag ten grondslag liggend waardeobject, indien om het waardegegeven en de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken wordt verzocht.	Grote gevolgen: minder actuele WOZ-waarden zijn minder goed bruikbaar om de hoogte van de (maximaal) te verstrekken hypotheek te bepalen. Minder actuele WOZ-waarden sluiten mogelijk niet goed aan bij de actuele marktwaarde van een woning. In een dalende markt kan een WOZ-waarde die twee jaar eerder is vastgesteld aanzienlijk hoger liggen dan de huidige

⁸⁸ De ACM ontvangt niet de WOZ-waarde maar alleen de objectafbakening.

⁸⁹ Art. 1 lid 1 onderdeel m Gaswet.

⁹⁰ Art. 1 lid 1 onderdeel b Elektriciteitswet 1998.

⁹¹ Art. 40a lid 1 Wet WOZ.

⁹² Art. 11 Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ.

⁹³ Verzekeraars die ingevolge art. 1:1 van de Wet op het financieel toezicht in Nederland mogen optreden als verzekeraar.

⁹⁴ Aanbieders van hypothecair krediet die ingevolge hoofdstuk 2.2 van de Wet op het financieel toezicht in Nederland hypothecair krediet mogen aanbieden of die een verklaring van ondertoezichtstelling als bedoeld in art. 3:110 van die wet hebben en hebben voldaan aan art. 3:110, lid 4 of lid 5, van die wet.

		waarde. Dit kan ertoe leiden dat een hypotheekverstrekker niet bereid is een lening te verstrekken op basis van een achterhaalde waarde. Het risico bestaat daarom dat bij een langer WOZ-tijdvak de WOZ-waarde minder vaak of zelfs niet wordt gebruikt als indicator bij kredietverstrekking.
Door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) gecertificeerde validatie-instituten	De validatie van een woning-taxatierapport van een aangesloten taxateur in het kader van een financieringsaanvraag, indien om het waardegegeven en de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken wordt verzocht.	Validatieprocessen zouden minder betrouwbaar kunnen worden, omdat de WOZ-waarde niet de actuele marktwaarde reflecteert.
Instellingen ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme⁹⁵	Het verrichten van cliëntenonderzoek of melden van verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transacties, ⁹⁶ indien om het waardegegeven en de daarbij behorende temporele en meta-kenmerken wordt verzocht.	Minder actuele WOZ-waarden kunnen de effectiviteit van risico-inschattingen en fraudedetectie verlagen.

5.4 Tussenconclusie gevolgen voor breder gebruik van WOZ-gegevens

De conclusie luidt dat voor 13 van de 16 beschreven vormen van breder gebruik van WOZ-gegevens een tweejarig WOZ-tijdvak een negatieve gevolgen heeft. De impact loopt uiteen, maar is voor sommige vormen van breder gebruik substantieel zoals bij het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel en bij de verstrekking van hypotheke.

⁹⁵ Als bedoeld in art. 1 lid 1 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

⁹⁶ Als bedoeld in art. 2a lid 1 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

6.1 Inleiding

De verruiming van het WOZ-tijdvak heeft uiteraard ook voor burgers en bedrijven (eigenaren en gebruikers van onroerende zaken) gevolgen. We maken hierna onderscheid tussen directe en indirecte gevolgen. De gevolgen zijn geïnventariseerd middels deskresearch, de enquête en interviews.⁹⁷

6.2 Directe gevolgen

Een directe gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken is dat zij slechts eens per twee jaar een WOZ-beschikking ontvangen. Zoals we eerder hebben geanalyseerd, betekent dit dat ook slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt tegen de WOZ-waarde. Dit is een **verlies aan rechtsbescherming**.

Er kunnen ook **financiële gevolgen** zijn, afhankelijk van het verloop van de vastgoedmarkt. Over het algemeen geldt dat in een stijgende markt een tweejarig WOZ-tijdvak gunstig kan zijn doordat de lagere oude waarde ook in het tweede jaar van het tijdvak nog geldt als grondslag voor de diverse heffingen. In een neergaande markt is dit uiteraard tegengesteld en kan een tweejarig WOZ-tijdvak financieel nadelig uitvallen voor belastingplichtigen.

Zoals hiervoor in de onderdelen 4 en 5 beschreven, wordt de WOZ-waarde ook gebruikt voor andere heffingen en andere maatschappelijke doelstellingen. Een verouderde WOZ-waarde zal wellicht niet meer worden geaccepteerd voor bijvoorbeeld de schenk- en erfbelasting of bij een verzoek tot verlaging van de risico-opslag op de hypotheekrente of voor het afsluiten van een (opstal)verzekering. In dat geval zullen eigenaren of gebruikers van onroerende zaken mogelijk vaker dan nu het geval is zelf een taxatie moeten laten uitvoeren. Volgens de Consumentenbond liggen de prijzen voor een taxatie van een woning momenteel tussen de € 600 en € 800.⁹⁸

6.3 Indirecte gevolgen

In de enquête zijn gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties gevraagd naar het effect van verruiming van het WOZ-tijdvak op de uitlegbaarheid van de WOZ-waarde en het waardeeringsproces. Dit effect is volgens 72% van de respondenten negatief. Ter toelichting wordt door respondenten aangegeven dat het nu al vaak moeilijk uit te leggen is dat de waardepeildatum een jaar eerder ligt dan het jaar waarin de WOZ-beschikking wordt vastgesteld. Ook wordt verwacht dat belanghebbenden nog minder goed de connectie tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde begrijpen wanneer de marktontwikkeling van het eerste jaar van het tijdvak niet afzonderlijk zichtbaar wordt gemaakt. Ook zal, zeker in de eerste jaren, moeten worden uitgelegd dat in het tweede jaar van het tijdvak geen bezwaar meer mogelijk is tegen de WOZ-waarde, ondanks dat deze wellicht wel nog wordt afgedrukt op het aanslagbiljet van de gemeentelijke OZB. Dit zal in de beginjaren vaker leiden tot niet-ontvankelijke bezwaren. Dit zou wellicht deels kunnen worden voorkomen door eens per twee jaar afzonderlijke WOZ-beschikkingen te versturen.

⁹⁷ Met name met vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) en de Vereniging voor Rechtsbescherming Lokale Belastingen (VRLB).

⁹⁸ <https://www.consumentenbond.nl/hypotheek>.

7. Internationale literatuur

In dit onderdeel zullen beknopt worden beschreven de voor- en tegenargumenten die zijn af te leiden uit internationale literatuur met betrekking tot het verruimen van het WOZ-tijdvak.

Een goed startpunt hiervoor is de zogenoemde scorecard van Council On State Taxation (COST) en International Property Tax Institute (IPTI).⁹⁹ In deze scorecard worden (administratieve) systemen van *property tax* (onroerendezaakbelasting) met elkaar vergeleken. Het gaat hierbij om systemen van verschillende jurisdicties, waaronder Nederland en alle staten van de VS. Beoordeling van de *property tax* van de verschillende jurisdicties vindt plaats op basis van drie verschillende categorieën, te weten 1) transparantie, 2) consistentie en 3) rechtvaardigheid. Een van de subcategorieën die valt onder ‘transparantie’ is de *appraisal cycle*, oftewel hoe vaak onroerende zaken worden geherwaardeerd. Hierover vermeldt de scorecard het volgende:¹⁰⁰

“Although views differ on the subject, the ideal real property tax valuation cycle is annual to three years (unlike personal property tax,¹⁰¹ which should be annual). This provides stability and certainty for both taxpayers and tax collecting bodies. It is considered inefficient and impractical for assessors to value all properties in a jurisdiction on an annual basis and, perhaps more importantly, it is burdensome for assessors and property owners to manage annual valuation appeals. Also, both taxpayers and taxing authorities like to have some degree of stability in the levels of annual property tax payments. However, because market values can quickly change, a valuation cycle longer than three years is also inappropriate. The valuation cycle must be fixed at a set period of time by law.”

Volgens de scorecard is een waarderingscyclus ergens tussen jaarlijks tot en met per drie jaar wenselijk.¹⁰² Dit zou zorgen voor stabiliteit en zekerheid voor zowel de burgers als de belastingorganisaties. Jaarlijkse waardering kan inefficiënt en onpraktisch zijn volgens COST/IPTI, met als belangrijkste nadeel de hoge werkdruk bij het afhandelen van bezwaren. Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat de onderzoekers voorstanders zijn van een tweejaarlijkse waarderingscyclus, waarin bijvoorbeeld het ene jaar kan worden gebruikt voor herwaardering en het andere jaar voor het afhandelen van alle bezwaren.¹⁰³

In de tekst van de motie wordt gesteld dat Nederland het enige land ter wereld is waar jaarlijkse herwaardering plaatsvindt en dat in veel landen de herwaardering slechts eens per 5 jaar plaatsvindt. Dit blijkt niet uit de scorecard. Uit de scorecard volgt bijvoorbeeld dat binnen

⁹⁹ Zie <https://www.ipti.org/press-release-ipti-cost-scorecard>.

¹⁰⁰ N. Dobay, F. Nicely, A. Sanderson en P. Sanderson, ‘The Best (and Worst) of International Property Tax Administration’, COST/IPTI: Washington D.C. (VS) 2019, p. 16.

¹⁰¹ ‘Personal property tax’ wordt onder andere in de VS geheven over niet-onroerende objecten, zoals auto’s of boten in eigendom van de belanghebbende. Het is in zekere zin vergelijkbaar met de roerendezaakbelasting in Nederland. ‘Real property tax’ is daarentegen het equivalent van de Nederlandse OZB.

¹⁰² Ook jurisdicties met een driejaarlijkse herwaardering krijgen aldus de hoogste score voor dit onderdeel, zoals de Canadese provincie Newfoundland and Labrador. Zie N. Dobay, F. Nicely, A. Sanderson en P. Sanderson, ‘The Best (and Worst) of International Property Tax Administration’, COST/IPTI: Washington D.C. (VS) 2019, p. 88.

¹⁰³ Zie ook A.W. Schep en R.H. Kastelein, ‘De lat hoger leggen’, ESBL: Rotterdam 2022.

sommige jurisdicties de keuzemogelijkheid bestaat tussen jaarlijkse waardering enerzijds en tweejaarlijkse waardering anderzijds. Dit is bijvoorbeeld in de staat New Mexico, waarbij het per *county* kan verschillen wat de waarderingscyclus is. Op dit onderdeel scoort New Mexico het maximum aantal punten.¹⁰⁴

Een waarderingstijdvak van langer dan drie jaar wordt als ongeschikt beschouwd, vanwege de (snelle) verandering van marktprijzen. Uit een rapport van de World Bank volgt echter dat een herwaardering tussen de drie en zes jaar ideaal is. Het gaat hierbij wel om de *property tax*-systemen in lage- en middeninkomenslanden. Verder wordt in dit rapport genoemd dat jaarlijkse waardering ideaal is in de situatie waar prijzen van onroerende zaken sterk stijgen.¹⁰⁵ Ook wordt benadrukt dat hoe meer gedateerd de waardering is, hoe groter de ongelijkheid is. Dit geldt vooral in snelgroeiende stedelijke gebieden waar verschillen in locatie en type onroerend goed aanzienlijk kunnen zijn.¹⁰⁶

Ander aandachtspunt binnen de COST/IPTI-scorecard is de bezwaartermijn. Op dit onderdeel scoort Nederland niet de maximale score,¹⁰⁷ omdat volgens de scorecard een bezwaartermijn idealiter minstens zestig dagen is.¹⁰⁸ Men zou kunnen stellen dat een kortere bezwaarprocedure past in het Nederlandse systeem, omdat sprake is van een hoge frequentie van (jaarlijkse) herwaardering. De rechtsbescherming die 'verloren' gaat in een kortere bezwaartermijn, wordt in die zin gecompenseerd door een hoge frequentie van herwaarderen.¹⁰⁹ Dit argument vervalt echter indien Nederland kiest voor tweejaarlijkse waardering.

Uit een rapport van International Association of Assessing Officers (IAAO) volgt dat regelmatig herwaarderen een van de kernprincipes van *property tax*-beleid is, waarbij jaarlijkse herwaardering de voorkeur heeft.¹¹⁰ Dit laatste wordt ook in andere literatuur benadrukt.¹¹¹ Volgens IAAO kan bij jaarlijkse herwaardering het best rekening worden gehouden met fluctuerende marktprijzen. Bovendien zouden belastingplichtigen beter kunnen begrijpen in hoeverre sprake is van een eerlijke waarde. IAAO stelt overigens dat de waardes niet per se elk jaar hoeven te veranderen, maar dat het wel wenselijk is dat jaarlijks de waardes moeten worden geobserveerd en gewaardeerd. Als dit niet jaarlijks gebeurt, dan kan dat leiden tot onwenselijk grote waardeveranderingen.¹¹²

Andere voordelen van jaarlijkse herwaardering die terugkomen in de literatuur zijn:¹¹³

- meer vertrouwen en acceptatie van de waarde vanuit de belastingbetaler, vooral in een turbulente markt;

¹⁰⁴ N. Dobay, F. Nicely, A. Sanderson en P. Sanderson, 'The Best (and Worst) of International Property Tax Administration', COST/IPTI: Washington D.C. (VS) 2019, p. 56.

¹⁰⁵ R. Kelly, R. White en A. Anand, Property Tax Diagnostic Manual, World Bank Group: Washington, D.C. (VS) 2020, p. 183.

¹⁰⁶ R. Kelly, R. White en A. Anand, Property Tax Diagnostic Manual, World Bank Group: Washington, D.C. (VS) 2020, p. 161.

¹⁰⁷ Dobay, F. Nicely, A. Sanderson en P. Sanderson, 'The Best (and Worst) of International Property Tax Administration', COST/IPTI: Washington D.C. (VS) 2019, p. 99.

¹⁰⁸ In Nederland geldt een bezwaartermijn van zes weken. Zie artikel 6:7 Awb.

¹⁰⁹ Zie ook A.W. Schep en R.H. Kastelein, 'De lat hoger leggen', ESBL: Rotterdam 2022, p. 15.

¹¹⁰ R. Rakow e.a., 'Standard on Property Tax Policy', IAAO: Kansas City (VS) 2020, p. 2.

¹¹¹ Zie bijvoorbeeld R. Almy, 'Global Compendium and Meta-Analysis of Property Tax Systems', Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge (VS) 2013, p. 70.

¹¹² R. Rakow e.a., 'Standard on Property Tax Policy', IAAO: Kansas City (VS) 2020, p. 12.

¹¹³ B. Bervoets, L. Hermans, R. Kathmann en M. Kuijper, 'Lessons from the Netherlands - Real Estate Assessment and Property Tax Systems', Lincoln Institute of Land Policy / Waarderingskamer: Cambridge (VS) 2024.

- het stimuleert het bredere gebruik van de WOZ-waarde, bij zowel andere belastingen dan de OZB als bij niet-fiscale doeleinden zoals het verkrijgen van een hypothecaire lening;
- het bevordert de efficiëntie, wat leidt tot minder kosten;
- verbetering van de werkprocessen is eenvoudiger te realiseren bij jaarlijkse herwaardering dan bij meerjaarlijkse herwaardering.

8. Samenhang met andere beleidsmaatregelen

8.1 Inleiding

In dit onderdeel komt aan bod hoe de verruiming van het WOZ-tijdvak zich verhoudt tot andere beleidsmaatregelen die reeds zijn of nog zullen worden getroffen om het aantal bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde te verminderen. Eerst zal een beknopt overzicht worden gegeven van de reeds getroffen maatregelen en lopende ontwikkelingen in de praktijk om het aantal bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen te verminderen. Vervolgens vindt een korte reflectie plaats over hoe deze maatregelen en ontwikkelingen zich verhouden tot het voorstel om het WOZ-tijdvak te verruimen van één naar twee jaar.

8.2 Ingevoerde maatregelen

De staatssecretaris van Financiën heeft via de brief van 30 september 2022 de Tweede Kamer geïnformeerd over mogelijke verbeterpunten in het WOZ-proces.¹¹⁴ In de brief van 23 maart 2023 kondigde de toenmalige staatssecretaris Van Rij een plan van aanpak aan om het verdienmodel rondom de proceskostenvergoeding aan te pakken.¹¹⁵ In de Wet herwaardering proceskostenvergoedingen WOZ en bpm (Wet herwaardering pkv WOZ en bpm), die per 1 januari 2024 in werking is getreden, zijn drie maatregelen om het verdienmodel rondom de proceskostenvergoeding uitgewerkt.¹¹⁶ Deze maatregelen betreffen:

- *Verlaging (proces)kostenvergoeding.* Indien in bezwaar een kostenvergoeding wordt toegekend wordt het bedrag, voor zover deze kosten betrekking hebben op door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vermenigvuldigd met een factor van 0,25. Per 1 januari 2025 is deze factor verder verlaagd naar 0,125.¹¹⁷ Dit is naar aanleiding van een arrest van de Hoge Raad, waarin is geoordeeld dat de lagere vergoeding per procespunt in fiscale bezwaarzaken buiten toepassing moet worden gelaten vanwege mogelijk strijd met het discriminatieverbod ten opzichte van andere bestuursrechtelijke zaken.¹¹⁸ Indien in beroep, hoger beroep en cassatie een proceskostenvergoeding wordt toegekend, wordt, voor zover deze kosten betrekking hebben op door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, het bedrag dat strekt tot vergoeding van die kosten vermenigvuldigd met een factor van 0,25 indien het bestreden besluit wordt vernietigd en in alle overige gevallen met een factor van 0,10.¹¹⁹
- *Verlaging immateriële schadevergoeding (ISV).* De ISV in WOZ-zaken is verlaagd van vijfhonderd euro naar vijftig euro per half jaar waarin de redelijke termijn wordt overschreden.¹²⁰
- *Rechtstreekse uitbetaling vergoeding aan belanghebbende.* Uitbetalingen van proceskostenvergoeding en ISV vinden uitsluitend plaats op een bankrekening die op naam staat van

¹¹⁴ Kamerstukken II 2022/23, 29279, nr. 734.

¹¹⁵ Kamerstukken II 2022/23, 29279, nr. 776.

¹¹⁶ Wet van 20 december 2023, *Stb.* 2023, 507.

¹¹⁷ Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2025), *Stb.* 2024, 434. Zie ook *Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 23.*

¹¹⁸ Hoge Raad 12 juli 2024, ECLI:NL:HR:2024:1060.

¹¹⁹ Art. 30a lid 2 Wet WOZ.

¹²⁰ Art. 30a lid 3 Wet WOZ.

de belanghebbende.¹²¹ Er worden in deze gevallen dus geen uitbetalingen meer gedaan door gemeenten aan NCNP-bureaus.¹²²

- Cessie- en verpandingsverbod.

8.3 Maatregelen in ontwikkeling

Naast bovengenoemde maatregelen die reeds zijn uitgewerkt in wetgeving, wordt voor de WOZ nog een aantal aanvullende maatregelen verkend en uitgewerkt.¹²³ Deze maatregelen zijn:

- *Gemoderniseerd taxatieverslag.* Er wordt gewerkt aan modernisering van het door gemeenten te gebruiken taxatieverslag voor woningen. Doel hiervan is om belanghebbende meer inzicht te geven in de onderbouwing van de WOZ-waarde en om de acceptatiegraad van die waarde onder belanghebbenden te verhogen. Het streven is om de wijzigingsregeling voor modernisering van het taxatieverslag te publiceren en inwerking te laten treden zodat de wijzigingen van toepassing zijn vanaf de WOZ-beschikkingronde in 2026.¹²⁴
- *Verplicht informeel traject.* Een verplicht informeel traject in de WOZ zal worden uitgewerkt in de vorm van een verificatieplicht voor gemeenten van waarderelevante objectgegevens van woningen. Dit betekent een verplicht contactmoment tussen gemeenten en woningeigenaren ten minste eens per vier jaar. Het doel van dit contactmoment is om burgers meer te betrekken in de totstandkoming van de WOZ-waarde, en hen de mogelijkheid te geven om eventuele fouten in de objectregistratie van gemeenten met enige regelmaat laagdrempelig te corrigeren. Op dit moment lopen er pilots bij diverse gemeenten. Deze maatregel zal, gezamenlijk met het gemoderniseerde taxatieverslag, worden uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.¹²⁵
- *Separate taxatiekamer.* Deze voorgestelde maatregel betekent het instellen van een separate taxatiekamer voor WOZ-zaken bij de rechtelijke macht.¹²⁶ De staatssecretaris van Financiën heeft echter aangekondigd deze maatregel niet verder te verkennen of uit te werken. Dit is omdat het nog te vroeg is om de effecten van de Wet herwaardering pkv WOZ en bpm te zien, waardoor de noodzaak voor het instellen van een taxatiekamer momenteel niet vaststaat.¹²⁷

Een andere maatregel waarbij eerder al werd besloten deze niet nader te verkennen en uit te werken, is het niet uitkeren van een proceskostenvergoeding wanneer de WOZ-waarde slechts

¹²¹ Art. 30a lid 4 Wet WOZ.

¹²² Daarbij geldt dat het moet gaan om uitbetalingen met betrekking tot bezwaren tegen besluiten die na 1 januari 2024 zijn bekendgemaakt, een ook met betrekking tot beroepsprocedures, hoger beroepen, verzetten, beroepen in cassatie en verzoeken om herziening van beslissingen of uitspraken die na 1 januari 2024 zijn bekendgemaakt.

¹²³ Zie ook Kamerbrief van 11 december 2023, kenmerk 2023-0000277282.

¹²⁴ *Kamerstukken II 2024/25*, 29279, nr. 919.

¹²⁵ *Kamerstukken II 2024/25*, 29279, nr. 919. Inmiddels is een internconsultatie verschenen, getiteld: "Wijziging Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (modernisering taxatieverslag woningen en verificatie waarderelevante objectgegevens woningen)", <https://www.internetconsultatie.nl/wijziging-urwoz/b1>.

¹²⁶ Zie ook *Kamerstukken II 2023/24*, 36418, nr. 133.

¹²⁷ *Kamerstukken II 2024/25*, 29279, nr. 919.

minimaal wordt aangepast. Vanwege de juridische kwetsbaarheid is besloten deze maatregel niet door te zetten.¹²⁸

8.4 Reflectie samenhang verruiming WOZ-tijdvak met andere maatregelen

Een belangrijk argument voor het indienen van de motie om het WOZ-tijdvak te verruimen is de toenemende druk op de uitvoering van de WOZ, mede veroorzaakt door het groeiende aantal bezwaren. Een vergelijkbaar argument lag ten grondslag aan de invoering van de Wet herwaardering proceskostenvergoeding WOZ en bpm. Ook deze wet is bedoeld om de werkdruk in de gemeentelijke praktijk en bij de rechterlijke macht te verlichten door met name het aantal bezwaren ingediend door ncnp-bedrijven in te dammen.¹²⁹

Een ander belangrijk argument voor de beoogde aanpassing van het WOZ-tijdvak is verbetering van de kwaliteit. Momenteel wordt regelgeving voorbereid voor introductie van verplicht informele traject waarbij gemeenten periodiek bij woningeigenaren de bij de gemeente geregistreerde waarderelevante objectkenmerken verifiëren. Deze maatregel zal eveneens de kwaliteit van het WOZ-proces te verbeteren. Immers, burgers krijgen de mogelijkheid om eventuele onjuistheden in de objectregistratie vroegtijdig en op laagdrempelige wijze te corrigeren. Verder zal een verbeterd taxatieverslag worden ingevoerd ter verbetering van de onderbouwing en aanvaardbaarheid van de WOZ-beschikking. Beide maatregelen kunnen bijdragen aan een hogere acceptatiegraad en meer vertrouwen in de WOZ-waardering door gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties. Als gevolg hiervan zou het aantal bezwaar- en beroepsprocedures kunnen verminderen.

Het geheel van beleidsmaatregelen die reeds zijn getroffen en nog worden getroffen, roept de vraag op naar de proportionaliteit van verruiming van het WOZ-tijdvak. Dit is ook meermaals door geëntequêteerden en geïnterviewden aangegeven. Daarbij komt dat het aantal bezwaren en beroepen in 2024 inmiddels sterk is gedaald, wellicht mede als gevolg van de Wet herwaardering proceskostenvergoeding WOZ en bpm. Dit heeft vermoedelijk reeds geleid tot een afname van de werkdruk.¹³⁰

¹²⁸ Kamerbrief van 11 december 2023, kenmerk 2023-0000277282.

¹²⁹ Zie *Kamerstukken II* 2022/23, 29279, nrs. 734 en 776.

¹³⁰ Zie 'Staat van de WOZ 2024', Waarderingskamer.

9. Conclusies

In dit onderzoek zijn de gevolgen van een verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar onderzocht. Aanleiding vormt een motie die is aangenomen tijdens de algemene ledenvergadering van de VNG. Met de verruiming wordt verlaging van de druk op de uitvoering van de WOZ door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties beoogt, vooral wat betreft bezwaarafhandeling. Verder zou verruiming van het tijdvak tot verbetering van de kwaliteit van de WOZ-waarde leiden.

Meerderheid gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties is tegen verruiming van het WOZ-tijdvak

Uit de enquête en interviews blijkt, ondanks deze motie, dat een meerderheid (57%) van de belastinguitvoeringsorganisaties van gemeenten geen voorstander is van verruiming van het WOZ-tijdvak. Slechts ruim een kwart (27%) van hen is voorstander. Vooral kleinere gemeenten die zelfstandig de WOZ uitvoeren blijken voorstander. Grotere gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties lijken over het algemeen beter in staat het hoofd te bieden aan de toename van het aantal bezwaarschriften 2023.

Voorstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak noemen daarvoor de volgende argumenten:

- vermindering van de werkdruk;
- meer tijd voor kwaliteitsverbetering;
- het beter scheiden van processen van bezwaarafhandeling (in jaar 1) en herwaarde-ring (in jaar 2);
- er komt meer tijd vrij voor contact en informatie-uitwisseling met burgers; en
- een jaar te kort is om aan alle door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen te kunnen voldoen.

Tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak geven daarvoor de volgende redenen:

- het leidt tot verlies aan kwaliteit, klantwaarde en vertrouwen in de overheid door verlies aan actualiteit van de waarde;
- het is een stap terug;
- het is de verkeerde oplossing voor het probleem;
- de waardesprongen tussen tijdvakken zullen tot veel onbegrip bij burgers leiden en ten koste gaan van de acceptatie van de WOZ-waarde; en
- het leidt tot een oneerlijke verdeling van lasten.

Verruiming WOZ-tijdvak heeft slechts beperkt gevolgen voor vermindering van de werkdruk

Uit dit onderzoek blijkt dat verruiming van het WOZ-tijdvak (slechts) gevolgen zal hebben voor 12% van de werkprocessen bij gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties. Dit betreft vooral de processen rond afhandelen van bezwaren en beroepen. De meeste processen zullen ook in een tweejarig tijdvak nog jaarlijks moeten worden uitgevoerd. De met de motie beoogde verlichting van de werkdruk is dan ook relatief beperkt. Ook zullen er deels processen bijkomen door herleving van mutatiebeschikkingen. Wel zal er meer tijd zijn voor herwaarde-ring, informeel contact en verificatie van objectgegevens bij woningeigenaren. Verder wordt er een piekbelasting verwacht bij bezwaar-afhandeling als gevolg van grotere waardeverschillen tussen de tweejaarlijkse tijdvakken.

De meerderheid van de respondenten verwacht ook geen verbetering van de kwaliteit van de WOZ-waardering van woningen als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak. De kwaliteit van de herwaardering van niet-woningen kan naar inschatting van 57% van de respondenten mogelijk wel verbeteren door een ruimer WOZ-tijdvak.

[Slechts eens in de twee jaar bezwaar tegen de WOZ-beschikking mogelijk](#)

Op basis van de parlementaire geschiedenis van de Wet WOZ komen we tot de conclusie dat het niet mogelijk is om tweemaal tegen dezelfde WOZ-beschikking bezwaar te maken. Dit betekent dat bij een tweejarig WOZ-tijdvak slechts tegen de in het eerste jaar bekendgemaakte WOZ-beschikking bezwaar open staat. Deze conclusie heeft ook gevolgen voor de huidige wettelijke regelingen dat de WOZ-beschikking tegelijk met de aanslag OZB bekend wordt gemaakt en dat een bezwaar tegen de OZB-aanslag mede geacht wordt gericht te zijn tegen de WOZ-beschikking en *vice versa*.

[Grotere waardeverschillen tussen de tijdvakken van twee jaar](#)

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is in het tweede jaar waarin deze geldig is. De huidige WOZ-waarde loopt feitelijk al een jaar achter doordat deze is gebaseerd op de waarde op 1 januari van het voorafgaande jaar. In een tweejarig WOZ-tijdvak zal zowel in een opgaande als neergaande markt de WOZ-waarde nog verder achterlopen op de actuele marktwaarde. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt, leidt een langer tijdvak tot een groter risico op grotere waardeverschillen tussen het ene en het andere tijdvak. Ook zullen no-cure-no-pay gemachtigden mogelijk hun inspanningen intensiveren wanneer slechts eens per twee jaar bezwaar kan worden gemaakt. Een meerderheid van de respondenten van de enquête verwacht daarom dat het aantal bezwaren zal toenemen (52%) en 40% verwacht dat het aantal gelijk zal blijven. Ongeveer dezelfde verwachtingen zijn er wat betreft het aantal beroepsprocedures.

[Argumentatie van wetgever voor jaarlijkse waardering gelden grotendeels nog steeds](#)

In onderdeel 2.3 beschreven we de argumenten die de wetgever destijds ertoe bracht om een jaarlijkse WOZ-waardering in te voeren. Hierna volgen die nogmaals waarbij per argument wordt aangegeven of en in hoeverre dit argument op basis van de resultaten van dit onderzoek nog steeds geldt.

- [Een actuele WOZ-waarde vergroot de acceptatie ervan](#)
Dit argument geldt nog steeds. In de enquête zijn gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties gevraagd naar het effect van verruiming van het WOZ-tijdvak op de uitlegbaarheid van de WOZ-waarde en het waarderingsproces. Dit effect is volgens 72% van de respondenten negatief. Een waardebepaling die aansluit bij de beleving van burgers en bedrijven komt de acceptatie van de WOZ-waarde ten goede.
- [Demping van schoksgewijze aanpassingen](#)
Ook het argument dat de acceptatie van de WOZ-waarde toeneemt doordat schokken in de WOZ-waarde als gevolg van meerjarige tijdvakken worden gedempt wordt nog steeds onderschreven. Dit geldt met name wanneer sprake is van een dalende marktontwikkeling.
- [Een actuele WOZ-waarde maakt breder \(maatschappelijk\) gebruik van de WOZ-waarde mogelijk](#)
Jaarlijks geactualiseerde WOZ-gegevens bieden meer mogelijkheden voor een breder maatschappelijk gebruik. Dit argument komt meermaals terug in de parlementaire

geschiedenis. Dit onderzoek bevestigt ook dit argument voor jaarlijkse waardering. Voor de meeste vormen van ‘breder gebruik’ schatten wij het effect op het breder gebruik negatief in (zie onderdeel 5).

- **Verbetering van de continuïteit van het uitvoeringsproces**

De wetgever verwachtte dat de continuïteit van het uitvoeringsproces zou worden vergroot bij een jaarlijkse vaststelling van WOZ-waarden. De bestaande piekbelastingen in bepaalde werkzaamheden, zoals de afhandeling van bezwaarschriften, zouden kunnen worden verminderd doordat de WOZ-werkzaamheden gelijkmatiger over de tijd worden verdeeld. Dit argument wordt ook bevestigd in ons onderzoek. Door invoering van een tweejaarlijks tijdvak wordt opnieuw piekbelasting georganiseerd doordat eens per twee jaar bezwaren moeten worden afgehandeld.

- **Jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde leidt tot minder bezwaar- en beroepsprocedures en minder ergernis**

Men verwachtte minder bezwaar- en beroepsprocedures bij een jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde, mede doordat minder snel sprake zou zijn van grote mutaties in de waarde en doordat de waarde beter aansluit bij marktontwikkelingen. Naar verwachting zou het aantal bezwaar- en beroepsprocedures dalen met vijftien procent. De wetgever kon destijds nog niet de ontwikkeling van de massale bezwaren als gevolg van ncnp-bedrijven voorzien. De verwachting van destijds is derhalve niet uitgekomen. Anderzijds zijn er ook aanwijzingen dat de marktontwikkelingen een grotere verklarende factor zijn voor het aantal WOZ-bezwaren dan de opkomst van ncnp-gemachtigden. Historische gegevens laten zien dat in eerdere jaren (1997, 2001 en 2005) meer bezwaren dan in 2023 werden ingediend naar aanleiding van een WOZ-waardestijging.¹³¹ In deze jaren was sprake van meerjarige WOZ-tijdvakken en grote waardesprongen tussen de tijdvakken. Ook uit de enquête en interviews blijkt dat een meerderheid van de respondenten meer bezwaren verwacht bij een tweejarig tijdvak ten opzichte van het jaarlijkse tijdvak. De conclusie luidt dan dat dit argument van de wetgever van destijds nog steeds geldt.

- **Vermindering administratieve lasten en uitvoeringskosten**

Tot slot werd destijds door de wetgever een daling van de kosten van uitvoering van de WOZ verwacht door een daling van bezwaar- en beroepsprocedures ten opzichte van meerjarige tijdvakken. We hebben geen diepgaand onderzoek gedaan naar de uitvoeringskosten. We verwijzen op dit punt naar onderdeel 3.6 waaruit een gemengd beeld komt.

De conclusie luidt dat de argumenten van de wetgever van destijds nog steeds grotendeels opgeld doen. Er zijn op basis van dit onderzoek bovendien een aantal argumenten bijgekomen die pleiten voor handhaving van een jaarlijks WOZ-tijdvak. Die argumenten betreffen vooral de negatieve gevolgen van een minder actuele WOZ-waarde voor zowel afnemers, het bredere gebruik van de WOZ-waarde en de grotendeels negatieve gevolgen voor burgers en bedrijven. Het lijkt erop dat Wet herwaardering proceskostenvergoeding WOZ en bpm zijn werk doet en het aantal bezwaren en beroepen van ncnp-gemachtigden afneemt, waarmee een belangrijke aanleiding voor het indienen van de motie mogelijk deels is weggefallen. Verder is regelgeving aangekondigd die erop is gericht de kwaliteit van de WOZ-waarden te verbeteren en de

¹³¹ Zie <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/vraagtekens-bij-woz-wetgeving>.

acceptatie ervan onder belanghebbenden te vergroten. Er komt een verplicht informeel traject waarbij gemeenten periodiek de bij hen bekende waarderelevante objectkenmerken bij de woningeigenaar verifiëren. Ook komt er een verbeterd en uitgebreider taxatieverslag.

Bijlagen

Bijlage 1 Tekst van de Motie



Motie van de gemeenten Katwijk en Gouda: 2 jaarlijkse herwaardering WOZ

Voorstel tot aanpassing van de jaarlijkse herwaardering WOZ naar een periode van twee jaar leidt tot verlaging van de capaciteitsdruk van de uitvoering en creëert ruimte voor het contact met de burger

Constateerende dat:

- Er in de afgelopen jaren een explosieve groei is te zien van de ingediende bezwaren, door zowel de NCNP bureaus, als door inwoners zelf op de WOZ waarde in de WOZ beschikking.
- Dit heeft geleid tot een significante kostenstijging bij alle uitvoerende gemeenten en samenwerkingsorganisaties in Nederland,
- De gemeenten en samenwerkingsorganisaties een steeds groter gedeelte van hun tijd bezig zijn met bezwaar-afhandeling
- Daardoor de uitvoering bij de gemeenten en samenwerkingsorganisaties onder grote druk komt te staan
- Terwijl er juist meer behoefte is aan het vrij maken van capaciteit voor het (informeel) contact met de burger
- Nederland het enige land in de wereld is, waar sprake is van een jaarlijkse herwaardering. Veel landen hanteren een periode van 5 jaar!

Overwegende dat:

- Er vroeger al sprake was van eerst een vierjaarlijkse periode van herwaardering, gevolgd door een tweejaarlijkse periode
- Dat deze is teruggebracht tot een jaarlijkse periode juist met het idee en de doelstelling, dat dit zou leiden tot vermindering van het aantal bezwaren en een reductie van benodigde capaciteit
- Geconstateerd kan worden dat deze doelstelling niet is gerealiseerd; sterker nog dat er sprake is van een tegengesteld effect
- Een periode van een tweejaarlijkse herwaardering leidt tot een verlaging van de druk op de uitvoering van de wet WOZ hetgeen zal leiden tot:
 - een verbetering van de kwaliteit van de herwaardering
 - een verbetering van de kwaliteit van de behandeling van bezwaren
 - een tijdige afdoening van de behandeling van bezwaren en het verwerken van de uitkomsten in een nieuwe herwaardering
 - het beschikbaar krijgen van capaciteit voor het contact met de burger
 - een reductie van kosten, met name als het gaat om proceskosten en inhuur

Verzoekt het bestuur van de VNG

om in nauwe samenspraak met de uitvoering, vertegenwoordigd door de LVLB (Landelijke Verenigingen voor Lokale Belastingen) en in afstemming met de betrokken ministeries op korte termijn een onderzoek te starten naar de mogelijkheden van een tweejaarlijkse herwaardering waarbij ook betrokken wordt wat de gevolgen zijn voor andere belastingen of instrumenten waarvoor de WOZ-waarde wordt benut.
En gaat over tot de orde van de dag

Bijlage 2 Samenstelling klankbordgroep

Ten behoeve van dit onderzoek is door de opdrachtgever een klankbordgroep samengesteld die de onderzoekers van feedback hebben voorzien ten aanzien van de opzet van het onderzoek, de enquêtevragen en het conceptrapport. De onderzoekers zijn hen veel dank verschuldigd voor hun waardevolle bijdrage.

De klankbordgroep bestond uit de volgende personen:

- J.A.G. (Hans) Cloosterman – Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen/GBTwente
- C.J. (Christian) de Lange, LL.M – Ministerie van Financiën/Belastingdienst
- N.M.J.G. (Noël) Lebens – Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen/BsGW
- T. (Tjalling) Letterie, LL.M – Vereniging Eigen Huis
- G.P.N. (Gijs) Moonen, MSc – Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- F. (Fabian) Polak, LL.M – Unie van Waterschappen
- J.J.H. (Jolijn) Verzandvoort-Waterkamp, LL.M – Ministerie van Financiën

De VNG was vertegenwoordigd in de personen van:

- mr. N. (Nicoline) Bergman
- mr. R. (Robin) Vonk

ESBL Onderzoek Gevolgen tweejaarlijkse waardering WOZ

ENQUETE Gemeenten en uitvoeringsorganisaties

Inleiding

De leden van de VNG hebben op de algemene ledenvergadering van de VNG van 26 juni 2024 een motie aangenomen die het VNG-Bestuur oproept een onderzoek te starten naar de **mogelijkheden van een tweejaarlijkse waardering van de WOZ-waarde** in samenspraak met de Landelijke Vereniging van Lokale Belastingen (LVLB) en in afstemming met de betrokken ministeries. De indieners van de motie verwachten dat verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar zal leiden tot minder druk op de capaciteit in de uitvoering en tot verbetering van de kwaliteit.

Wat wordt bedoeld met verruiming van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar?

Momenteel is sprake van een jaarlijkse waardering van WOZ-waarden waarbij de waardepeildatum op 1 januari van het voorgaande jaar ligt. Ook moet voor het einde van het kalenderjaar een WOZ-bezwaar zijn afgehandeld. Door verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar is meer tijd beschikbaar voor de waardering. Ook is er meer tijd om lopende (beroeps)procedures af te handelen. In het onderzoek gaan we uit van twee varianten: een variant waarbij slechts eenmaal in de twee jaar bezwaar mogelijk is en een variant waarin ook in het tweede jaar tegen de in het eerste jaar vastgestelde WOZ-waarde bezwaar mogelijk is. Een verruiming van het WOZ-tijdvak zal wellicht tot grotere waardeschokken leiden van het ene op het andere tijdvak.

De VNG heeft het ESBL opdracht verleend dit onderzoek uit te voeren. Onderzocht worden zowel de fiscaal-juridische consequenties als de gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van gemeenten en uitvoeringsorganisaties. Ook de gevolgen voor de heffingen van andere overheden (afnemers) waarvoor de WOZ-waarde als maatstaf wordt gebruikt worden geïnventariseerd. Uiteraard worden ook de gevolgen voor burgers en bedrijven onderzocht.

Middels deze enquête worden de gevolgen voor gemeenten en belastinguitvoeringsorganisaties geïnventariseerd.

U ontvangt deze enquête in het kader van dit onderzoek. Naast enquêtes worden ook interviews gehouden ten behoeve van dit onderzoek.

Uw medewerking aan dit onderzoek wordt bijzonder gewaardeerd.

De enquête bestaat uit 26 vragen. Wij danken u hartelijk voor het delen van uw inzichten en tijd.

Contactgegevens

Naam organisatie/gemeente:	
Ingevuld door:	
Functie(s):	
Contact/ e-mail:	
Bent u bereid mee te werken aan een interview, mocht uw organisatie daarvoor worden geselecteerd?	

NB.: In het onderzoeksrapport zullen de resultaten niet te herleiden zijn tot individuele organisaties of personen. We vragen om contactgegevens om de resultaten van het onderzoek te kunnen rubriceren naar type organisatie (groot, klein, middelgroot, belastingsamenwerking/zelfstandige gemeente). Ook zal een aantal geënquêteerden worden uitgenodigd voor een verdiepend interview/gesprek.

De Enquête

In deze enquête wordt u bevraagd op de volgende thema's:

- A. Uw standpunt in het algemeen over verruiming van het WOZ-tijdvak**
- B. Gevolgen voor processen en organisatie**
- C. Gevolgen voor bezwaar en beroep**
- D. Overige gevolgen**

A. Algemene standpunt

Vraag A1

Wat vindt u in algemene zin van een verruiming van het WOZ-tijdvak van 1 naar 2 jaar?

- A. Ik vind het een goed voorstel, *ga naar A.2.1*
- B. Ik vind het een slecht voorstel, *ga naar A.2.2*
- C. Neutraal: niet voor en niet tegen, *ga naar A.2.3*

Vraag A2

Wat is uw belangrijkste argument/wat zijn uw belangrijkste argumenten om voor/tegen/neutraal te zijn t.o.v. verruiming van het WOZ-tijdvak?

A.2.1 Ik ben voorstander van het voorstel, omdat:

A.2.2 Ik ben tegenstander van het voorstel, omdat:

A.2.3 Ik ben neutraal ten aanzien van het voorstel, omdat:

B. Gevolgen voor processen en organisatie

Vraag B.1: Gevolgen voor processen en personele inzet algemeen

Kunt u in algemene zin aangeven wat verruiming van het WOZ-tijdvak van 1 naar 2 jaar zal betekenen voor de wijze waarop het WOZ-proces binnen uw organisatie is georganiseerd? Kunt u daarbij onderscheid maken tussen de personele inzet (organisatie van de werkzaamheden) en de inhoud van het proces anderszijds?

Gevolgen voor personele inzet:

Gevolgen voor inhoud van het proces:

Vraag B.2: Gevolgen kwaliteit WOZ-proces

Een van de argumenten voor verruiming van het WOZ-tijdvak is dat daardoor meer tijd vrijkomt voor kwaliteitsverbetering van (de totstandkoming van) de WOZ-

waarde (verbetering kwaliteit van data en marktanalyse). Wellicht zijn er ook meer mogelijke kwaliteitsverbeteringen mogelijk, zoals een betere marktanalyse.

Bent u het eens of oneens met de volgende stelling:

Stelling: Verruiming van het WOZ-tijdvak (tweejaarlijkse waardering) leidt tot kwaliteitsverbeteringen in het WOZ-proces en dus tot betere WOZ-waarden van woningen.

- A. Eens (*Ga naar B.2.1*)
- B. Oneens (*Ga naar B.2.2*)

Vraag B.2.1

U bent het eens met de stelling dat verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot kwaliteitsverbeteringen in het WOZ-proces en dus tot betere WOZ-waarden van woningen. Kunt u aangeven voor welk proces/welke WOZ-processen verruiming van het tijdvak leidt tot betere kwaliteit?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

- A. Marktanalyse
- B. Gegevensverzameling/controle
- C. Modelmatige waardebeoordeling
- D. Gegevensbeheer (WOZ-administratie en basisregistratie)
- E. Andere processen, namelijk:

Vraag B.2.2

U bent het oneens met de stelling dat verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot kwaliteitsverbeteringen in het WOZ-proces en dus tot betere WOZ-waarden van woningen. Kunt u aangeven waarom u geen kwaliteitsverbetering verwacht?

Vraag B.2.3

Kan verruiming van het WOZ-tijdvak (tweejaarlijkse waardering) tot kwaliteitsverbeteringen in het WOZ-proces en dus tot betere WOZ-waarden van niet-woningen leiden?

- A. Ja, voor zowel courante als niet-courante niet-woningen
- B. Ja, enkel voor incourante niet-woningen
- C. Ja, enkel voor courante niet-woningen

D. Nee.

Kunt u uw antwoord toelichten?

C. Gevolgen voor bezwaar en beroep

U kunt bij de beantwoording van de vragen in deze rubriek uitgaan van de veronderstelling dat na invoering van verruiming van het WOZ-tijdvak alleen bij de (eerste) bekendmaking van de WOZ-waarde bezwaar kan worden gemaakt tegen de vastgestelde waarde.

Vraag C.1 Gevolgen voor werkdruk bezwaarafhandeling

Een van de veronderstellingen van het voorstel om het WOZ-tijdvak te verruimen van jaarlijks naar tweejaarlijks is dat de werkdruk van bezwaarafhandeling en beroepsprocedures zal afnemen.

Kunt u reageren op de volgende stelling:

Verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot minder werkdruk bij de afhandeling van bezwaren en beroepen.

- A. Eens
- B. Oneens
- C. Neutraal/weet niet

Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag C.2 Gevolgen voor aantal bezwaren

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is en zowel in een opgaande als een neergaande markt achterloopt op de actuele marktwaarde.

Wat zal daarvan het effect zijn op het aantal bezwaren dat wordt ingediend volgens u?

- a. Aantal bezwaren zal toenemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- b. Aantal bezwaren zal afnemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- c. Aantal bezwaren zal (ongeveer) gelijk blijven ten opzichte van huidige situatie

Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag C.3 Gevolgen voor bezwaren van no-cure no-pay-gemachtigden

Wat zal volgens u het effect van verruiming van het WOZ-tijdvak zijn op het aantal bezwaren dat wordt ingediend door no-cure no-pay-gemachtigden?

- A. Aantal ncnp-bezwaren zal toenemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- B. Aantal ncnp-bezwaren zal afnemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- C. Aantal ncnp-bezwaren zal (ongeveer) gelijk blijven ten opzichte van huidige situatie

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.4 Gevolgen voor kwaliteit van de bezwaarafhandeling

Wat zal volgens u het effect van verruiming van het WOZ-tijdvak zijn op de kwaliteit van de afhandeling van de bezwaren (horen/uitspraken/etc.)?

- a. Geen effect, een bezwaarschrift moet immers binnen het kalenderjaar worden afgehandeld
- b. Positief effect
- c. Negatief effect

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.5

Veel gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties bieden woningeigenaren de mogelijkheid om op informele wijze contact te zoeken met de gemeente nadat zij hun WOZ-beschikking hebben ontvangen (bijv. telefonisch).

Kies uit de volgende stellingen:

- A. De uitvoering van 'informele bezwaarafhandeling' is beter uitvoerbaar bij verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar.
- B. De uitvoering van 'informele bezwaarafhandeling' is niet/minder goed uitvoerbaar onder handhaving van de jaarlijkse waardering.
- C. Geen idee/geen mening.

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.6 Gevolgen voor het aantal beroepsprocedures bij de rechter

Wat zal het effect van verruiming van het WOZ-tijdvak zijn op het aantal beroepen bij de rechter dat wordt ingediend volgens u?

- A. Aantal beroepen zal toenemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- B. Aantal beroepen zal afnemen ten opzichte van huidige situatie van jaarlijkse waardering
- C. Aantal beroepen zal (ongeveer) gelijk blijven ten opzichte van huidige situatie

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.7 Gevolgen voor de afhandeling van beroepsprocedures bij de rechter

Heeft verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar tot gevolg dat ‘in het tweede jaar’ meer ruimte is voor afhandeling van lopende (hoger) beroepsprocedures?

- a. Geen/gering effect
- b. Positief effect
- c. Negatief effect

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.8 Gevolgen voor de kwaliteit van de beroepsprocedures bij de rechter

Heeft verruiming van het WOZ-tijdvak positieve gevolgen voor de kwaliteit van de (hoger) beroepsprocedures die door de gemeente worden gevoerd?

- a. Geen/gering effect
- b. Positief effect
- c. Negatief effect

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

Vraag C.9 Gevolgen voor de kwaliteit van de beroepsprocedures bij de rechter

Wanneer het WOZ-tijdvak wordt verruimd, wat is dan uw verwachting met betrekking tot het resultaat van door belanghebbenden ingestelde beroepsprocedures bij de rechter ten opzichte van de huidige situatie?

- d. Geen/gering effect
- e. Positief effect: meer beroepen zullen worden verworpen
- f. Negatief effect: minder beroepen zullen worden verworpen

Kunt u uw antwoord toelichten? (Optioneel)

D. Overige gevolgen

U kunt bij de beantwoording van de vragen in deze rubriek uitgaan van de veronderstelling dat na invoering van verruiming van het WOZ-tijdvak alleen bij de (eerste) bekendmaking van de WOZ-waarde bezwaar kan worden gemaakt tegen de vastgestelde waarde.

Vraag D.1 Gevolgen voor de uitvoeringskosten van de WOZ

Wat zullen naar uw inschatting de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak zijn voor de uitvoeringskosten van de WOZ?

- a. De uitvoeringskosten zullen stijgen, *ga naar D.2.1*
- b. De uitvoeringskosten zullen dalen, *ga naar D.2.2*
- c. De kosten zullen ongeveer hetzelfde blijven, *ga naar D.2.3*

Vraag D.2.1

Welke kosten van de uitvoering van het WOZ-proces zullen naar uw mening stijgen als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak?

Vraag D.2.2

Welke kosten van de uitvoering van het WOZ-proces zullen naar uw mening dalen als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak?

Vraag D.2.3

Waarom bent u van mening dat de kosten van uitvoering van het WOZ-proces ongeveer hetzelfde zullen blijven?

Vraag D.3 De Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)

Heeft de verruiming van het WOZ-tijdvak gevolgen voor de uitvoering van uw organisatie in verband met de LV WOZ?

- a. Nee.
- b. Ja, namelijk:

Vraag D.4 Gevolgen voor gemeentelijke belastingen

De WOZ-waarde wordt voor diverse belastingen wettelijk als maatstaf voorgeschreven. Dit geldt voor de OZB, RWBB en BIZ-bijdrage. Maar de WOZ-waarde wordt door sommige gemeenten ook gebruikt als maatstaf voor de reclamebelasting, de rioolheffing of de forensenbelasting.

Voor zover voor uw gemeente/organisatie van toepassing: Welke gevolgen ziet u voor de uitvoering van de volgende heffingen van de verruiming van het WOZ-tijdvak?

- a. Gevolgen voor de uitvoering van de OZB en RWBB:

- b. Gevolgen voor de uitvoering van de BIZ-bijdrage:

- c. Gevolgen voor de uitvoering van de reclamebelasting:

- d. Gevolgen voor de uitvoering van de rioolheffing:

- e. Gevolgen voor de uitvoering van de forensenbelasting:

Vraag D.5

Er wordt momenteel nagedacht over introductie van een voormelding van secundaire objectkenmerken voorafgaand aan de bekendmaking van WOZ-beschikkingen. Woningeigenaren kunnen dan zelf de in de WOZ-administratie opgenomen kwaliteit van secundaire kenmerken checken en wijzigen. Ook

loopt een pilot-project 'Check uw woning' bij GB Twente. Met 'Check uw woning' kunnen inwoners eenvoudig zelf de kenmerken van hun woning doorgeven zoals de staat van het dak, de gevels en de keuken. Kies uit de volgende stellingen:

- a. De verwerking van een voormelding of van input van een woningeigenaar is beter uitvoerbaar bij verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar.
- b. De verwerking van een voormelding of van input van een woningeigenaar is niet/moeilijk uitvoerbaar bij verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar.
- c. De verwerking van een voormelding of van input van een woningeigenaar is niet, of moeilijk uitvoerbaar onder handhaving van het WOZ-tijdvak van 1 jaar.
- d. De verwerking van een voormelding of van input van een woningeigenaar is ook uitvoerbaar onder handhaving van het WOZ-tijdvak van 1 jaar.
- e. Geen idee/geen mening.

Kunt u uw antwoord toelichten? *(Optioneel)*

Vraag D.6

Welk effect zal verruiming van het WOZ-tijdvak hebben op de uitlegbaarheid aan belanghebbenden van de WOZ-beschikking en/of het WOZ-proces?

- a. Geen/gering effect
- b. Positief effect
- c. Negatief effect

Kunt u uw antwoord toelichten? *(Optioneel)*

Vraag D.7

Gelet op de arbeidsmarktkrapte, is de aantrekkelijkheid van het werkveld van de uitvoering van Wet WOZ en lokale belastingen van belang. Heeft het verruimen van het WOZ-tijdvak effect op het werkplezier binnen uw organisatie?

- a. Geen/gering effect
- b. Positief effect
- c. Negatief effect

Kunt u uw antwoord toelichten? *(Optioneel)*

Vraag D.8 Overige gevolgen voor gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties

Zijn er volgens u nog andere gevolgen van betekenis van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering van het WOZ-proces die niet of onvoldoende aan de orde zijn gekomen in deze enquête?

Zo ja, welke:

--

Bijlage 4 Uitslag Enquête Onderzoek verruiming WOZ-tijdvak

Inleiding

Hierna worden de resultaten beschreven van een enquête die is gehouden onder vertegenwoordigers van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties. De enquête is onderdeel van een breder onderzoek naar de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak van 1 naar 2 jaar. Met de enquête zijn de gevolgen voor de uitvoeringspraktijk van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties onderzocht. Naast een enquête zijn een aantal interviews afgenomen met vertegenwoordigers van gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties.¹³²

De resultaten zijn ingedeeld in de volgende onderdelen:

1. Verantwoording
2. Algemene oordeel: voor- en tegenstanders
3. Gevolgen voor processen, organisatie en kwaliteit
4. Gevolgen voor bezwaar en beroep
5. Overige gevolgen

1. Verantwoording

Er is een enquête opgesteld in samenspraak met VNG en met de bij dit onderzoek betrokken klankbordgroep. De enquête is verspreid onder vertegenwoordigers van uitvoeringsorganisaties van het WOZ-proces en lokale belastingen en diende een drietal doelen:

- het in kaart brengen van de argumenten voor- en tegen verruiming van het WOZ-tijdvak vanuit het perspectief van de gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties;
- het in kaart brengen van de mogelijke gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de genoemde uitvoeringsorganisaties;
- het beantwoorden van de vraag of en in hoeverre gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties voor- dan wel tegenstander zijn van verruiming van het WOZ-tijdvak.

De enquête is door de Landelijke Vereniging voor Lokale Belastingen (LVLB) in december verspreid onder de bij hen aangesloten organisaties middels een e-mail aan de directeuren/hoofden van de betreffende organisaties. Daarnaast is door VNG via het interne forum opgeroepen tot het invullen van de enquête. In de loop van januari is nog een reminder verstuurd via de besloten internetfora van zowel LVLB als VNG.

De enquête is door vertegenwoordigers in totaal 56 belastinguitvoeringsorganisaties ingevuld.¹³³ Daarvan is door vertegenwoordigers van een zevental organisaties de enquête slechts gedeeltelijk ingevuld. De resultaten van deze 6 organisaties zijn slechts meegenomen in de analyse van de het aantal voor- en tegenstanders van verruiming van het WOZ-tijdvak.

Gerelateerd aan het aantal inwoners van de gemeenten waarvoor deze 56 uitvoeringsorganisaties het WOZ-proces en de belastingheffing uitvoeren, vertegenwoordigen zij bijna 12 miljoen inwoners van Nederlandse gemeenten, overeenkomend met 66% van de totale bevolking van Nederland. Ook vertegenwoordigen zij in totaal 192 (56%) van de in totaal 342 Nederlandse gemeenten.

¹³² De gevolgen voor burgers en andere afnemers (Unie van Waterschappen en Rijksbelastingdienst) en voor andere vormen van gebruik van de WOZ-waarde (bijv. voor hypotheek) zijn onderzocht middels bureauresearch en interviews.

¹³³ Zie voor een lijst met organisaties die hebben deelgenomen aan de enquête de aan het einde van deze rapportage van de uitslagen opgenomen Bijlage.

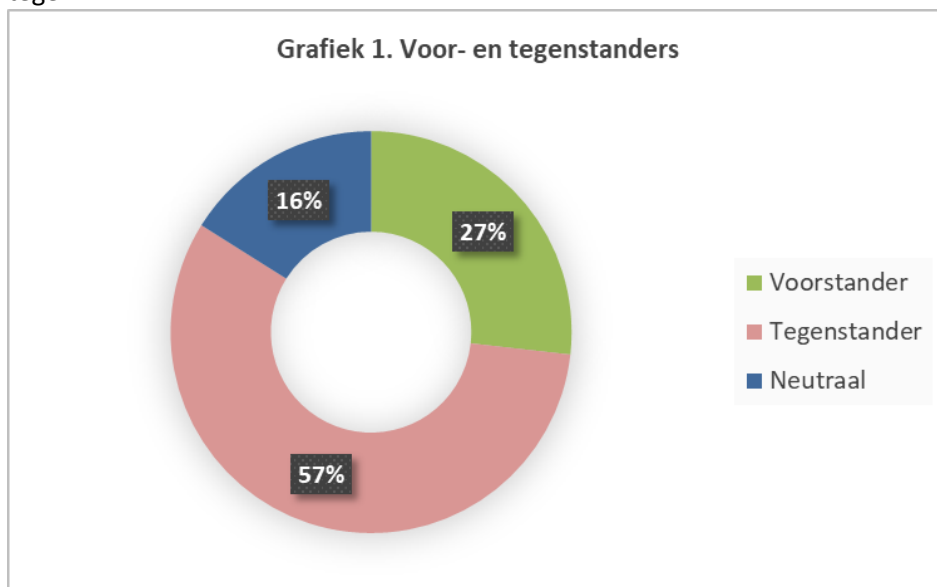
De enquête is ingevuld namens 20 belastingsamenwerkingsorganisaties van gemeenten en waterschappen en 36 zelfstandige gemeenten. Ingedeeld naar grootte (uitgaande van het aantal inwoners van de (aangesloten) gemeente(n)) hebben 29 grote organisaties deelgenomen aan de enquête (≥ 100.000 inwoners), negen middelgrote organisaties (≥ 50.000 -100.000) en 18 kleine organisaties (≤ 50.000 inwoners).

Tabel 1. Deelnemende organisaties enquête

	<i>aantal</i>	<i>klein</i>	<i>middel</i>	<i>groot</i>
Samenwerkingsorganisaties	20	2	2	16
Zelfstandige gemeenten	36	16	7	13
Totaal	56	18	9	29

2. Algemene oordeel: voor- en tegenstanders

In totaal is 57% (32) van de 56 respondenten geen voorstander van verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar. 27% (15) is wel voorstander van deze maatregel en 16% (9) is niet voor of tegen.



De voor- en tegenstanders uitgesplitst naar het type organisatie (zelfstandige gemeenten versus belastingsamenwerkingsorganisaties) is weergegeven in Tabel 2. Daaruit blijkt dat binnen de groep belastingsamenwerkingsorganisaties 65% tegenstander is van het voorstel tegen 20% tegenstanders. Binnen de groep zelfstandige gemeenten is 50% tegen het voorstel ten opzichte van 33% voorstanders. Het aantal organisaties dat neutraal staat tegenover het voorstel is ongeveer gelijk (15% van de belastingsamenwerkingsorganisaties en 17% van de zelfstandige gemeenten).

Tabel 2. Voor- en tegenstanders naar organisatievorm

	voorstander		tegenstander		neutraal	
	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>
Samenwerkingsorganisaties	4	20%	13	65%	3	15%
Zelfstandige gemeenten	12	33%	18	50%	6	17%

Tabel 3 geeft de uitslag weer naar grootte van organisatie. Daaruit komt het beeld naar voren

dat binnen vooral grote organisaties tegenstander zijn van het voorstel (69%). Voorstanders zijn vooral kleinere organisaties (50%) tegenover slechts 14% van de grote organisaties.

Tabel 3. Voor- en tegenstanders naar grootte van de organisatie

	voorstander		tegenstander		neutraal	
	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>	<i>aantal</i>	<i>perc</i>
<i>Groot</i>	4	14%	20	69%	5	17%
<i>Middel</i>	3	33%	4	44%	2	22%
<i>Klein</i>	9	50%	7	39%	2	11%

De argumenten die door **voorstanders van verruiming** van het WOZ-tijdvak worden gegeven, kunnen als volgt worden samengevat:¹³⁴

- Vermindering van de werkdruk. Meer rust in het proces van afhandeling van bezwaren en beroepen. Kleinere gemeenten hebben moeite om aan alle gevraagde kwalificaties te voldoen, daar komt dan meer tijd voor.
- Kwaliteitsverbetering. Meer tijd beschikbaar voor verbetering van de kwaliteit van primaire en secundaire objectkenmerken en herwaardering.
- Scheiden van processen. Door tweejaarlijkse cyclus kan het proces van bezwaarafhandeling en herwaardering van elkaar worden gescheiden. Deze processen lopen nu door elkaar heen.

De argumenten die door **tegenstanders van verruiming** van het WOZ-tijdvak worden gegeven, kunnen als volgt worden samengevat:¹³⁵

- Verlies aan kwaliteit van WOZ-waarden.
 - Jaarlijkse herwaardering zorgt ervoor dat de WOZ-waarden beter aansluiten bij actuele marktprijzen, wat de betrouwbaarheid van de waarderingen verhoogt.
 - In het verleden is juist voor jaarlijkse waardering gekozen om waardeschokken te voorkomen.
- Naar een tweejaarlijkse WOZ-waardering is een stap terug. De ontwikkeling van de techniek gaat richting een systeem van continue waardebeoordeling, ondersteund door technische ontwikkeling zoals kunstmatige intelligentie.
- Huidige processen zijn ingericht voor jaarlijkse waardering. De organisaties hebben hun processen afgestemd op jaarlijkse herwaardering en een overstap zal veel aanpassingen vereisen zonder daadwerkelijke voordelen voor de kwaliteit of werklust.
- Beheersbaarheid van bezwaarafhandeling. Jaarlijkse herwaardering bevordert de tijdige afhandeling van bezwaren. Het proces wordt daarmee gelijkmatiger verdeeld en voorkomt piekbelasting.
- Verkeerde oplossing voor het probleem.
 - Tegenstanders vinden de maatregel niet passen voor verlichting van de werkdruk in de bezwaarfase. De reeds ingevoerde wettelijke beperking van de proceskostenvergoedingen doet zijn werk.
 - Is symptoombestrijding in geen oplossing voor het echte probleem: WOZ-bezwaren ingediend door ncnp-bedrijven.

¹³⁴ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. Een 14-tal respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

¹³⁵ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. In totaal 31 respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

- Veel van de processen zoals mutaties zullen nog steeds moeten worden uitgevoerd.
- Mogelijk meer in plaats van minder bezwaren door grotere waardesprongen.
- Verlies aan klantwaarde en betrouwbaarheid. Naarmate de actualiteit van de WOZ-waarden afneemt, neemt ook de klantwaarde af. Gaat ten koste van de uitlegbaarheid waardoor inwoners minder vertrouwen zullen hebben in de overheid en haar processen.
- Ongelijke belastingverdeling. Minder actuele waarden leiden tot een oneerlijke verdeling van lasten, wat de uitlegbaarheid en het begrip bij inwoners in gevaar kan brengen.
- Heeft ongewenste gevolgen voor breder gebruik. Leidt tot onbalans met andere regelingen die gebaseerd zijn op een jaarlijkse cyclus: hypotheek, huurprijsregelingen, etc.
- Zal op termijn leiden tot minder capaciteit en vervolgens ook tot mindere kwaliteit.

De argumenten van de respondenten die **neutraal** staan tegenover verruiming van het WOZ-tijdvak, kunnen als volgt worden samengevat:¹³⁶

- De voor- en nadelen wegen tegen elkaar op.
 - Voordelen zijn minder werkdruk om te komen tot goede waarden en minder focus op bezwaarafhandeling; nadelen zijn de grotere waardeschommelingen en het minder geschikt worden van de WOZ-waarde voor breder gebruik.
 - Wanneer de kwaliteit omhoog gaat, dan is dat een voordeel als dit niet te borgen is met een jaarlijkse waardering. Het belang van de afnemers moet echter ook worden meegenomen.
- Dit voorstel is voorbarig. Eerst het effect van wettelijke beperking van proceskosten afwachten.
- Eventuele voordelen voor uitvoerders gaan ten koste van nadelen voor de afnemers van de WOZ-waarden

3. Gevolgen voor processen, organisatie en kwaliteit

3.1 Gevolgen voor personele inzet en processen

Een 50-tal respondenten heeft de vraag beantwoord naar de gevolgen voor de personele inzet van een verruiming van het WOZ-tijdvak. Hieronder volgt een gerubriceerde samenvatting.

Gevolgen voor inhoud en aard van de werkzaamheden en processen

De mate waarin organisaties veranderingen van de werkzaamheden en processen verwachten, hangt deels samen met hun standpunt ten aanzien van de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak. Er zijn organisaties die nauwelijks wijziging van de werkzaamheden en processen verwachten, terwijl anderen die wel degelijk zien. Hierna een samenvatting van de meest voorkomende verwachtingen.

- **Behoeft aan medewerkers die voor meerdere processen inzetbaar zijn.** Medewerkers zullen vermoedelijk in het ene jaar bezig zijn met bezwaarafhandeling en het andere jaar met herwaarderen. Dat betekent vanuit het perspectief van personele inzet dat er meer behoefte zal zijn aan medewerkers die in beide processen kunnen worden ingezet.

¹³⁶ Dit betreft argumenten betreffende de maatregel in algemene zin. Een 9-tal respondenten heeft een toelichting gegeven bij hun standpunt.

- **Inzet voor bezwaarafhandeling zal wellicht toenemen door grotere waardesprongen en complexere gevallen door grotere afwijking van marktwaarde.**
- **Inefficiënte inzet van medewerkers door piekbelasting.** Gevolg is een piekbelasting in capaciteitsplanning zowel wat inzet van vaste medewerkers betreft als van inhuur. Landelijk ontstaat er tweejaarlijks een extra schaarste aan beschikbaar gekwalificeerd personeel voor bezwaarafhandeling, danwel herwaardering. In het 'tussenjaar' kunnen mensen minder worden ingezet voor structurele werkzaamheden wat leidt tot inefficiëntere inzet van medewerkers. Dat leidt op den duur weer tot vermindering van capaciteit binnen de uitvoeringsorganisaties.
- **Beperkte gevolgen voor processen doordat een groot deel van de werkzaamheden hetzelfde blijven:** registratie objectkenmerken, LV BRP, BAG, permanente marktanalyse, verwerken van mutaties (wijzigingen in eigendom, sloop en samenvoeging en splitsing), bezwaren, etc.
- **Deels komen er processen bij door herleving mutatiedrempels.**
- **Verandering van een continu proces in meer ad hoc handelen.**
- **Meer tijd voor herwaardering, informeel contact en voormeldingen.**
- **Informele contact krijgt ander karakter.** Nu jaarlijks contactmoment over waarde. Dit wordt anders.
- **Onjuiste gegevens blijven langer onzichtbaar.** Fouten blijven langer onopgemerkt wat mogelijk ook gevolgen heeft voor kwaliteit van waardering van andere objecten

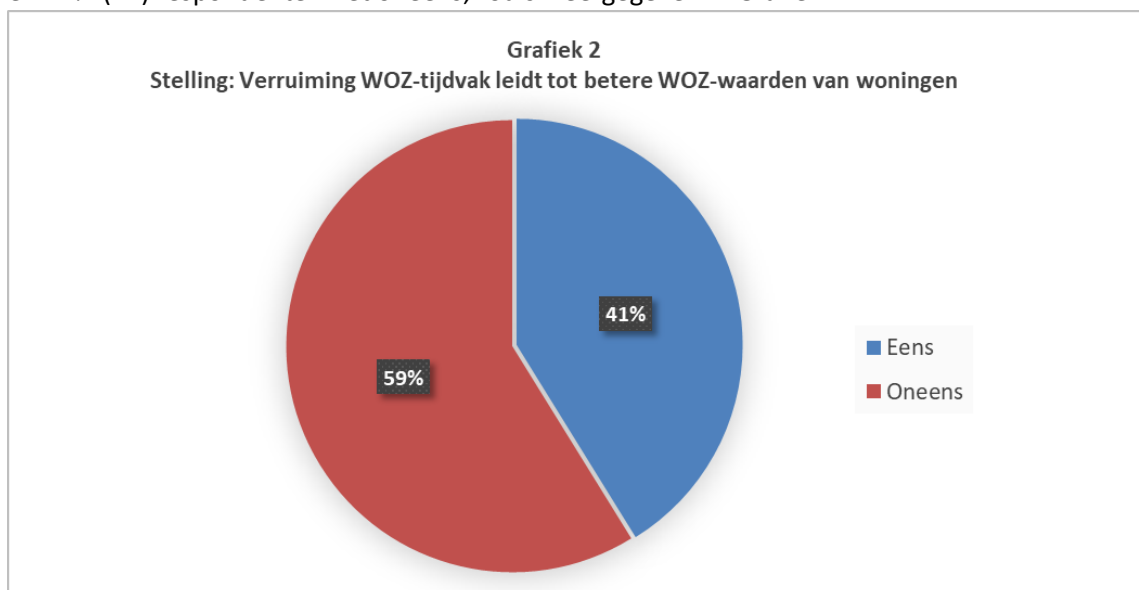
Gevolgen voor formatie

Wat betreft de gevolgen voor de benodigde formatie lopen de verwachtingen uiteen. Waar de ene organisatie geen, of nauwelijks wijzigingen verwacht, rekent een ander erop met een kleinere formatie toe te kunnen. Hierna volgt een weergave van de argumentatie bij de uiteenlopende verwachtingen:

- **Verwachting dat formatie (nagenoeg) gelijk zal blijven, danwel mogelijk zal toenemen**
 - Proces is op basis van formatie ingericht (zonder inhuur) waardoor er geen besparing op personeel wordt verwacht.
 - Mogelijk extra werk gelet op de mutaties die voor 2 jaar moeten worden bijgehouden en in het model moeten worden gecorrigeerd, etc..
 - Werkzaamheden blijven gelijk en daarom geen gevolgen voor personele inzet.
 - Bezwaren zullen toenemen door grotere waardesprongen. Dat vereist tweejaarlijks extra capaciteitsbehoefte (externe inhuur).
 - Eventuele tijdsbesparing kan ten goede komen aan bijvoorbeeld meer veldcontroles wat de kwaliteit ten goede zou komen.
- **Verwachting dat formatie zal kunnen afnemen**
 - Personele behoefte rond herwaardering worden wellicht minder wanneer deze over twee jaar verspreid kan plaatsvinden.
 - Vermoedelijk kan formatie worden ingekrompen doordat de werkzaamheden na elkaar in plaats van tegelijkertijd uitgevoerd kunnen worden.
 - Over een periode van 2 jaar bezien, hoeven vermoedelijk minder bezwaren te worden verwerkt dan bij een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid; vanuit dat perspectief vermoedelijk minder personele inzet nodig.

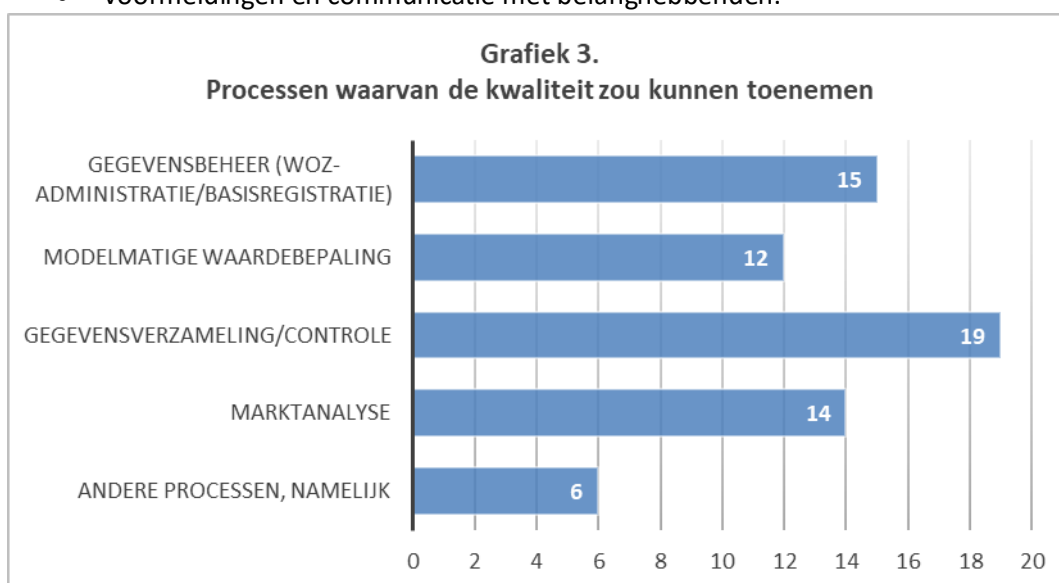
3.2 Gevolgen voor de kwaliteit van de WOZ-waarde van woningen

Met de stelling dat verruiming van het WOZ-tijdvak zal leiden tot kwaliteitsverbetering in het WOZ-proces en dus tot betere WOZ-waarden van woningen, 59% (30) respondenten het eens, en 41% (21) respondenten het oneens, zoals weergegeven in Grafiek 2.



Degenen die het eens zijn met deze stelling is vervolgens gevraagd om een uitsplitsing te maken welk proces of welke processen met name aan kwaliteit zullen winnen bij een tweejaarlijkse waardering. De onderstaande staafdiagram (Grafiek 3) geeft daarvan de uitslag. Hoewel de respons enigszins gelijk is verdeeld over de genoemde processen springt vooral de verwachte kwaliteitsverbetering ten aanzien de gegevensverzameling (registratie van objectkenmerken) en controle eruit. Andere processen die aan kwaliteit zouden kunnen winnen, die door respondenten werden genoemd, zijn:

- afhandeling van bezwaren en beroepen;
- BAG en LV-WOZ;
- veldwerk/inpandige opnames;
- voormeldingen en communicatie met belanghebbenden.

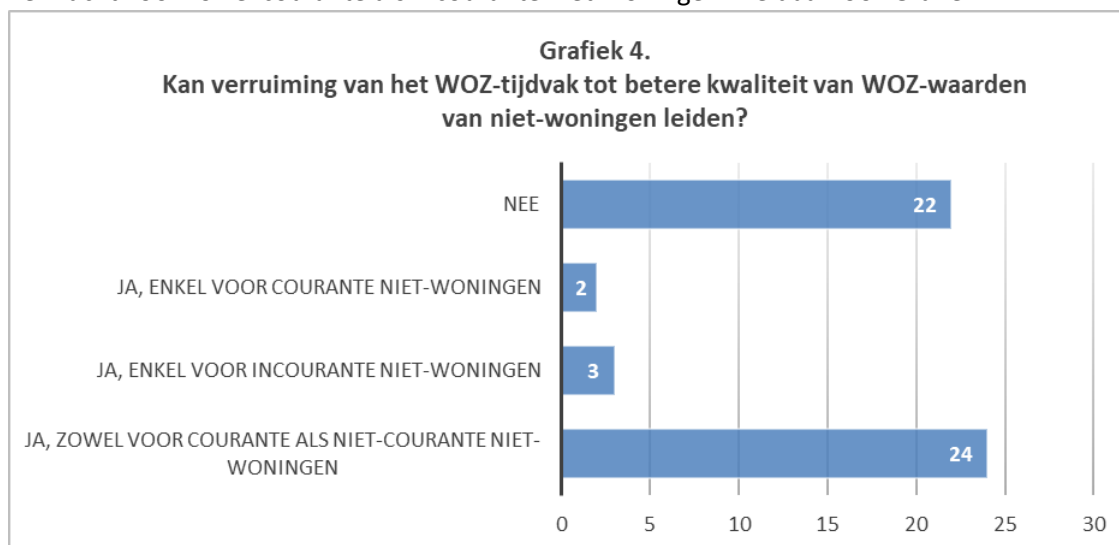


Degenen die **geen kwaliteitsverbetering verwachten** van de verruiming van het WOZ-tijdvak is gevraagd naar hun argumentatie. Een samenvatting van die argumenten:

- Tweejaarlijkse waardering leidt tot niet accurate WOZ-waarden en daarmee tot grotere ongelijkheid, onrechtvaardige belastingheffing en meer bezwaren. Kortom, verlies aan kwaliteit.
- Doordat veel processen hetzelfde blijven, zal de kwaliteit niet toenemen.
- Een waarderingsmodel vraagt om het voortduren voeden met gegevens (verkoopcijfers). Een tweejarige herwaardering gaat de kwaliteit niet verbeteren.
- Kwaliteitsverbetering is een continu proces dat los staat van de frequentie van herwaarderen.
- Organisaties stellen zich 'mentaal' in op het uitvoeren van dezelfde processen, maar dan uitgesmeerd over twee jaar. Dat leidt tot gemakzucht.
- Kwaliteitsverbetering van objectkenmerken en permanente marktanalyse is ook in een jaarlijkse cyclus mogelijk.
- Maatregel zal leiden tot bezuinigingen en inkrimping van formatie waardoor kwaliteitsverbetering niet zal plaatsvinden.
- Kwaliteit is al op orde. Verruiming van het tijdvak leidt dan tot vertraging en mogelijk extra kosten door extra mutatiebeschikkingen en dergelijke.
- Grootste knelpunt is kwaliteit van objectgegevens. Dat vereist maandelijks bijhouden en mutatiesignalering dat eenmalig goed moet worden neergezet.
- Uitlegbaarheid en informeel contact worden bemoeilijkt met een WOZ-waarde die woningeigenaren niet herkennen.

3.3 Gevolgen voor de kwaliteit van de WOZ-waarde van niet-woningen

Ten aanzien van de verwachte kwaliteitsverbetering voor de WOZ-waarden van niet-woningen door een langer WOZ-tijdvak is het beeld verdeeld. Hierin speelt vermoedelijk ook sterk mee of men voor- of tegenstander is van verruiming van het WOZ-tijdvak. Ongeveer de helft van de respondenten verwacht geen kwaliteitsverbetering, terwijl ongeveer de andere helft dat wel verwacht voor zowel courante als incourante niet-woningen. Zie daarvoor Grafiek 4.



Er is gevraagd naar motivering van de gemaakte keuzes. Daarbij worden deels dezelfde antwoorden gegeven als hiervoor in onderdeel 3.2 weergegeven. Hieronder worden de argumenten weergegeven voor zover die specifiek zien op de categorie niet-woningen.

Degenen die **wel kwaliteitsverbetering verwachten** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Meer tijd voor veldwerk, bestandsoptimalisatie, verzamelen van huurcijfers, controle en herwaardering.
- Meer tijd voor verwerken van wijzigingen in objectkenmerken of wijzigingen van gebruiker.
- Meer tijd voor het inhoudelijke proces door minder bezwaarprocedures.
- Eliminatie van marktfluctuaties.
- Taxaties zijn intensief en tijdrovend. Vooral voor gemeenten met veel grote agrarische bedrijven.

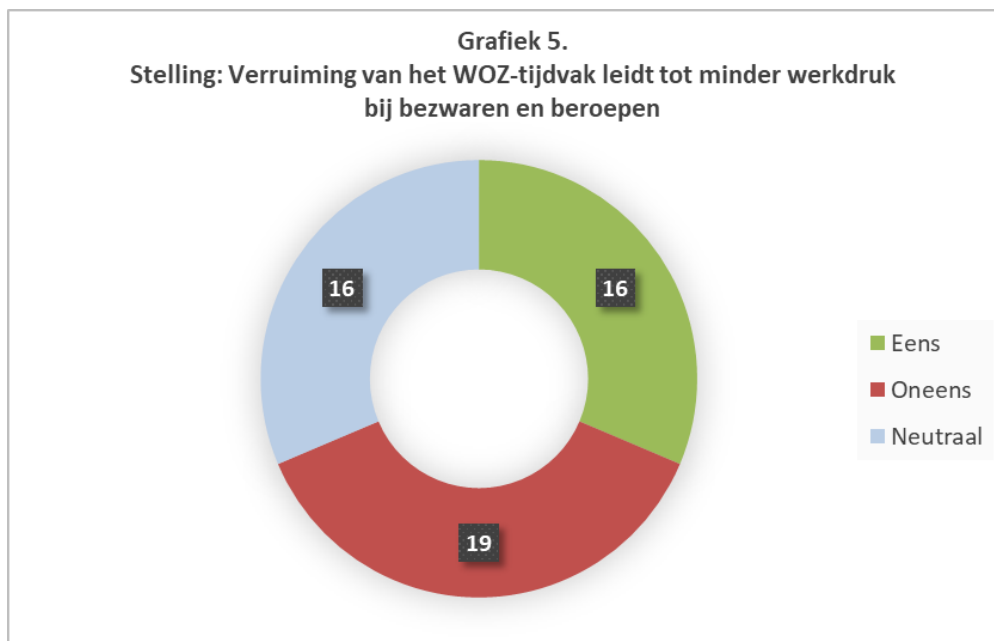
Degenen die **geen kwaliteitsverbetering verwachten**, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Deze markt is zeer conjunctuurgevoelig. Tweejaarlijkse waardering leidt tot problemen en structurele onderwaardering.
- Veel uitgangspunten ten aanzien van de waardering van incurante niet-woningen liggen vast in meerjarige convenanten (havengebonden objecten, windmolenparken, voetbalstadions). Meer tijd maakt daarvoor niet uit.
- Macro- en microcijfers worden jaarlijks bijgewerkt. Geen reden voor tweejaarlijkse herwaardering.
- Meer wisselingen in gebruikssituatie maakt belang bij actuele waarde juist groter.
- Aantal niet-woningen is veel minder (10%) dan woningen. Ook in de jaarlijkse cyclus reeds genoeg ruimte voor maatwerk.
- Referentiedata verouderen, vergroot de complexiteit en ongelijkheid.
- Risico op kwaliteitsverlies in mutatieregistratie.
- Verbetering zit bij deze categorie niet op bezwaarafhandeling, maar op automatiseren van het model.
- Voor aansluiting op de markt voor bedrijfsmatig vastgoed is steeds betere marktinformatie beschikbaar (TIOX, WOZ-Datcenter en Vastgoeddata).
- Kwaliteit valt of staat met kwaliteit van taxateurs. Gemeenten hebben moeite met goede, gekwalificeerde taxateurs te vinden. Meer tijd lost dit probleem niet op.

4. [Gevolgen voor bezwaar en beroep](#)

4.1 [Gevolgen voor werkdruk](#)

Belangrijke aanleiding voor het indienen van de motie was een vermindering van de werkdruk die vooral werd/wordt ervaren bij de afhandeling van bezwaarprocedures. Respondenten zijn bevraagd op deze vooronderstelling. Gevraagd is te reageren op de volgende stelling: **“Verruiming van het WOZ-tijdvak leidt tot minder werkdruk bij de afhandeling van bezwaren en beroepen.”** Met deze stelling is 32% het eens, 37% van de respondenten het oneens en 31% is neutraal, of kan dat niet inschatten. Zie hierna Grafiek 5.



Degenen die het eens zijn met de stelling en een **afname van de werkdruk** verwachten, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

- Betere kwaliteit leidt tot minder bezwaren.
- Dezelfde druk met bezwaarafhandeling, maar dan eens in de twee jaar, daardoor over hele linie minder werkdruk.
- Eerste jaar bezwaarafhandeling, tweede jaar herwaardering.
- Taxateurs hebben in eerste jaar niet de druk van de herwaardering.
- Inhuur is minder nodig.
- Minder aantrekkelijk verdienmodel voor no-cure-no-pay. Daardoor mogelijk minder bezwaarschriften.

Degenen die het oneens zijn met de stelling en **geen afname van de werkdruk** verwachten, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

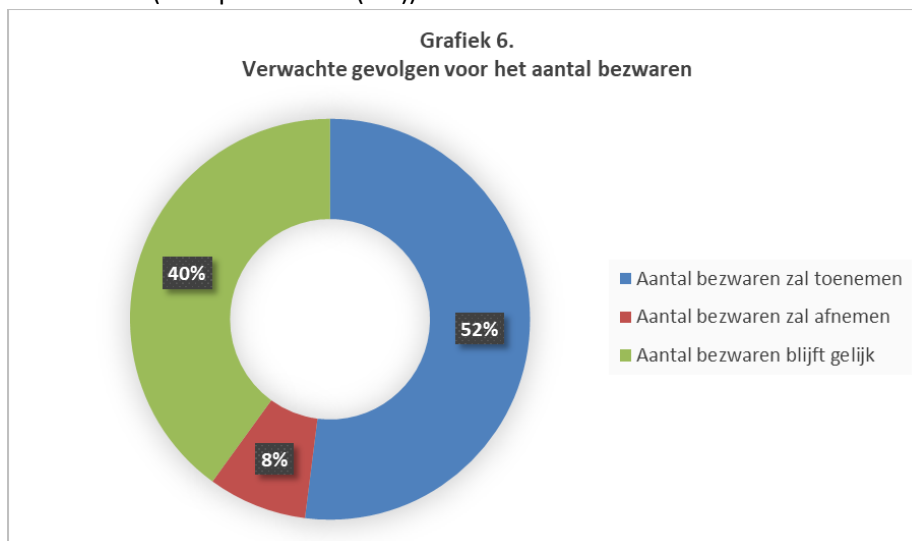
- Bezwaar moet nog steeds binnen een jaar worden afgedaan.
- Minder accurate WOZ-waarden leidt tot hogere slagingskans voor bezwaren en beroepen ingediend door ncnp-bedrijvenncnp-bedrijven.
- Belang van het bezwaar wordt groter. Daardoor meer bezwaren.
- Er zullen mogelijk meer bezwaren komen door verouderde, niet-actuele WOZ-waarden.
- Korte termijnen voor afhandeling van bezwaren moet het streven zijn/vergroot dienstverlening en klantvriendelijkheid.
- Toename van bezwaarcomplexiteit.
- Tussentijdse mutaties kunnen leiden tot meer bezwaren.
- Mogelijk toch ook in tweede jaar bezwaar mogelijk, afhankelijk van de wettelijke uitwerking.
- Veel extra bezwaren in tweede jaar tegen combi-aanslag die eigenlijk over de WOZ-waarde gaan. Vooral tweede jaar herkennen belanghebbenden WOZ-waarde niet.
- Verlies aan vertrouwen leidt tot meer beroepsprocedures.

Degenen die **neutraal** staan tegenover deze stelling, geven daarbij onder meer de volgende argumenten:

- Onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn.
- Bezwaren zullen nog steeds in het eerste jaar moeten worden afgehandeld.
- Mogelijk over twee jaar bezien wel minder werkdruk, maar tweejarige WOZ-waardering kan wel tot extra bezwaren en piekbelasting leiden. Bovendien ook extra processen door meer mutatiebeschikkingen.
- Afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijven: meer belang leidt mogelijk tot nog hogere bezwaar- en beroepsprocedures.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen.
- Afhankelijk van de beslissing om de personele capaciteit te verminderen naar aanleiding van deze maatregel. Als dat het geval is, blijft de werkdruk hetzelfde.

4.2 Gevolgen van minder actuele waarden voor aantal bezwaren

Een tweejaarlijkse waardering betekent dat de WOZ-waarde minder actueel is in het tweede jaar waarin deze geldig is. Zowel in een opgaande als neergaande markt loopt deze achter op de actuele marktwaarde. Gevraagd is naar het verwachte effect daarvan op het aantal bezwaren. Grafiek 6 geeft een weergave van de gegeven antwoorden. Een 26-tal (52%) respondenten verwacht dat het aantal bezwaren zal toenemen. Verder verwacht een 20-tal (40%) respondenten dat het aantal bezwaren ongeveer gelijk zal blijven ten opzichte van de huidige situatie. Een klein aantal (4 respondenten (8%)) verwacht dat het aantal bezwaren zal afnemen.



Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren zal toenemen** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Doordat maar eens in de twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, neemt het belang daarvan toe. Dit leidt tot meer bezwaren: er staat meer op het spel.
- Meer bezwaren door meer mutaties.
- Grotere schommelingen in WOZ-waarde in volatiele woningmarkt leidt tot meer bezwaren, zo leert de ervaring.
- Vooral in neergaande markt zal het aantal bezwaren stijgen.
- Door minder aansluiting op marktwaarde neemt vertrouwen in de kwaliteit van het proces af en het wantrouwen toe, wat leidt tot meer bezwaren.
- ncnp-bedrijven zullen profiteren van minder actuele waarden. Burger zal meer geneigd zijn te geloven dat de waardebepaling niet klopt.

- Extra bezwaren in periode waarin wordt overgegaan van jaarlijkse naar tweejaarlijkse bezwaarmogelijkheid.
- Vooral ook bij niet-woningen zal het aantal bezwaren toenemen in een dalende markt.

Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren (ongeveer) gelijk zal blijven**, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

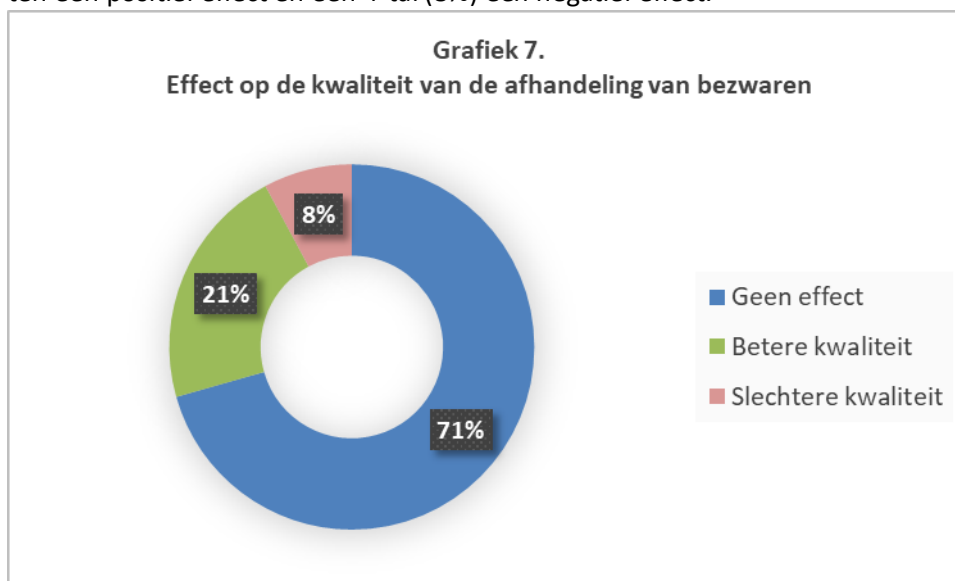
- Verdienmodel van ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven wordt aangetast. Anderzijds zullen zij meer gaan inzetten om eens in de twee jaar bezwaar te maken.
- Onduidelijk waartoe het zal leiden. Mogelijk in tweede jaar meer bezwaren op combi-aanslag.
- Gevolgen hangen af van de marktontwikkelingen.
- Is afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven: zullen zij in bulk bezwaar gaan maken?
- Geeft meer gedoe. In stijgende markt voor mensen die WOZ-waarde nodig hebben voor bijvoorbeeld een hypotheek en in dalende markt voor verkoop, danwel echtscheiding en dergelijke.
- Veel zal afhangen van een duidelijke communicatie.

Degenen die verwachten dat het **aantal bezwaren zal dalen**, geven daarvoor de volgende motivatie:

- Wanneer het verdienmodel van ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven wordt aangetast, leidt dit tot minder bezwaren.
- Betere objectgegevens en kwaliteit leidt tot minder bezwaren.

4.3 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak op kwaliteit van de (afhandeling van) bezwaren

Er is gevraagd naar de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de kwaliteit van de afhandeling van bezwaren (horen/uitspraken, etc.). 71% (36) van de respondenten verwachten dat dit geen gevolgen heeft aangezien de verwachting is dat bezwaarschriften nog steeds binnen het kalenderjaar afgehandeld dienen te worden. Een 11-tal respondenten (21%) verwachten een positief effect en een 4-tal (8%) een negatief effect.



Degenen die verwachten dat verruiming van het WOZ-tijdvak zal leiden tot een **verbeterde kwaliteit** van de afhandeling van bezwaren, geven daarvoor de volgende argumenten:

- Als het aantal bezwaren zal afnemen, zal ook de kwaliteit omhoog gaan.
- Meer tijd voor afhandeling (als termijn voor afhandeling voor bezwaar ook wordt verruimd) en informeel contact.
- Door verschuiving van herwaardering naar tweede jaar, is er (voor taxateurs) meer ruimte voor bezwaarafhandeling in jaar 1 (onder andere door vaker inpandige opname).

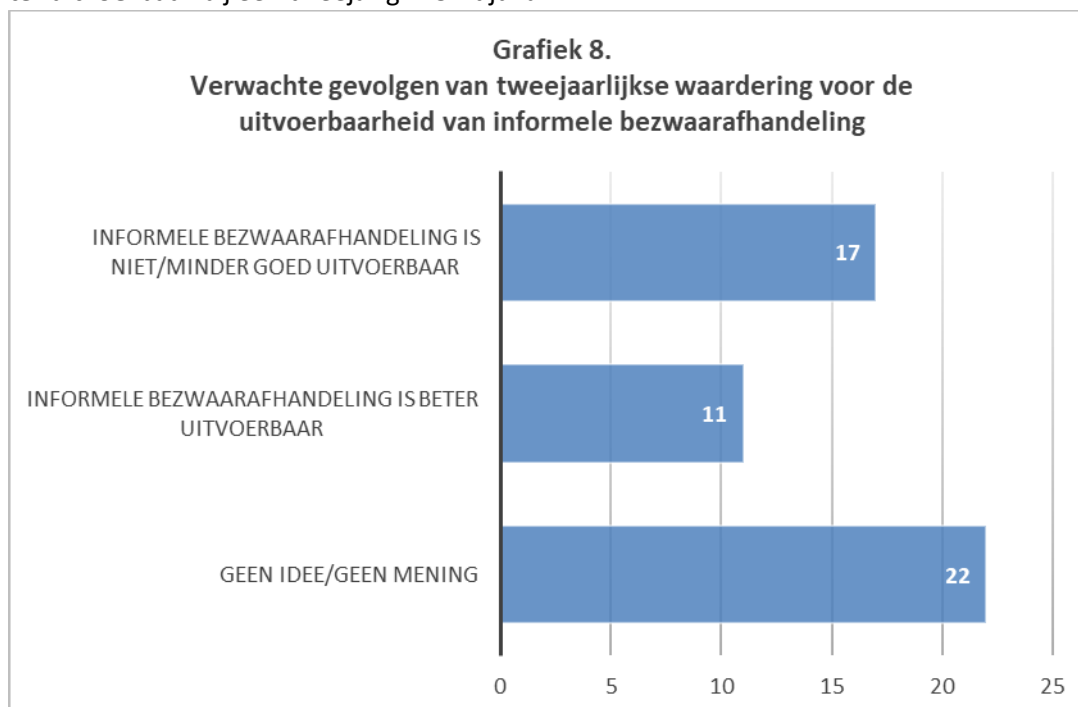
Degenen die verwachten dat verruiming van het WOZ-tijdvak zal leiden tot **verminderde kwaliteit** van de afhandeling van bezwaren, geven daarvoor de volgende argumenten:

- Piekbelasting gaat ten koste van kwaliteit.
- Lastiger uit te leggen, daardoor meer bezwaren.
- Complexiteit neemt toe door verouderde gegevens.
- Op langere termijn zal personele capaciteit worden teruggebracht.

4.4 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor informele bezwaarafhandeling

Veel gemeenten en WOZ-uitvoeringsorganisaties bieden woningeigenaren de mogelijkheid om op informele wijze contact te zoeken met de gemeente nadat zij hun WOZ-beschikking hebben ontvangen (bijvoorbeeld telefonisch). Gevraagd is naar de gevolgen van een tweejaarlijkse herwaardering voor de uitvoerbaarheid van informele bezwaarafhandeling. Daarbij konden respondenten kiezen uit de stellingen zoals weergegeven in Grafiek 8.

Daaruit blijkt dat 44% (22) van de respondenten **geen idee/geen mening** hebben wat een tweejaarlijkse waarderingscyclus zal betekenen voor de uitvoerbaarheid van de informele bezwaarafhandeling. Een 17-tal (34%) respondenten verwacht dat dit de uitvoering **zal bemoeilijken**. Een 11-tal respondenten (22%) acht de uitvoering van informele bezwaarafhandeling **beter uitvoerbaar** bij een tweejarig WOZ-tijdvak.



Degenen die verwachten dat informele bezwaarafhandeling door verruiming van het WOZ-tijdvak **moeilijker uitvoerbaar** wordt, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Eens in de twee jaar de kans voor informeel contact komt de kwaliteit niet ten goede.
- Waarde is slechter uitlegbaar, ook in het informele contact.

- Complexere bezwaren door verouderde gegevens en meer wantrouwen bemoeilijken de communicatie.
- Je verliest juist contactmomenten en dus kansen om informeel in contact te treden met belanghebbenden. Liever jaarlijks contact.
- Verruiming van de bezwaartermijn zal beter helpen bij de uitvoerbaarheid (bijvoorbeeld van 6 naar 12 weken)

Degenen die verwachten dat informele bezwaarafhandeling **beter uitvoerbaar** wordt, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Meer tijd voor informeel contact verhoogt de kwaliteit ervan.
- Kwalitatief betere en meer onderliggende gegevens, vergemakkelijken de informele bezwaarafhandeling.
- Uitgaande van afname van het aantal bezwaren, zal de uitvoerbaarheid toe kunnen nemen.

Degenen die **geen idee/geen mening** hebben over de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van informele bezwaarafhandeling, geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

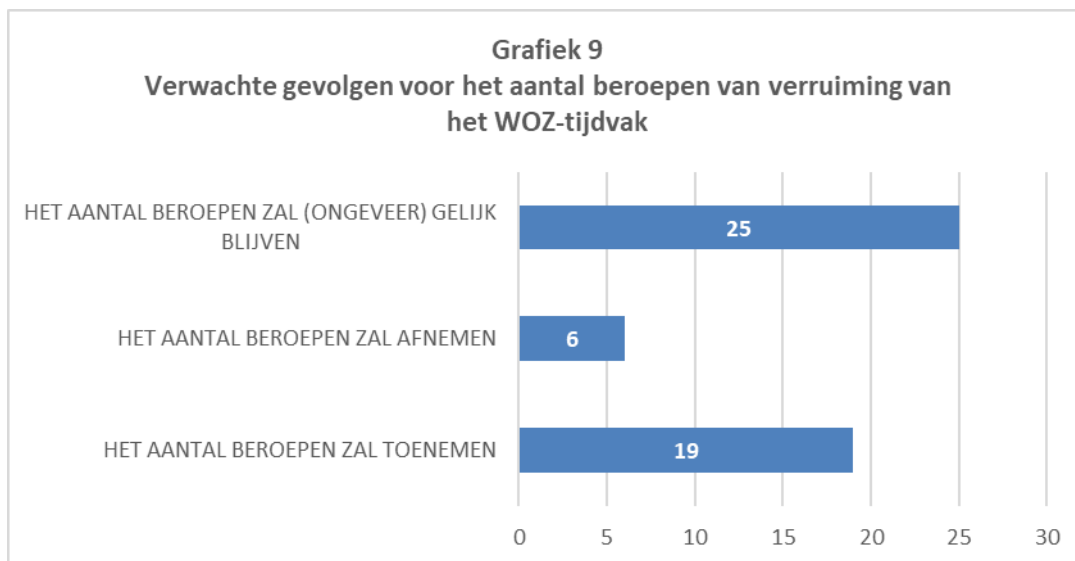
- Nog steeds moeten bezwaren binnen het kalenderjaar afgehandeld zijn.

4.5 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor beroepsprocedures

Respondenten zijn bevraagd naar hun verwachtingen ten aanzien van het aantal beroepsprocedures na verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar. Grafiek 9 geeft daarvan de resultaten weer. De resultaten zijn grotendeels vergelijkbaar met het aantal verwachte bezwaarschriften. De helft van de respondenten verwacht dat het aantal beroepen ongeveer gelijk zal blijven. Een 19-tal respondenten (38%) verwacht een toename van het aantal beroepen. Een 6-tal organisaties verwacht dat het aantal beroepsprocedures zal afnemen (12%) als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak. De toelichtingen die respondenten geven bij hun keuze komen overeen met de toelichtingen die zijn gegeven bij de inschatting van de gevolgen voor het aantal bezwaren.

Specifiek ten aanzien van beroepsprocedures kunnen daar aanvullend nog de volgende argumenten nog worden genoemd:

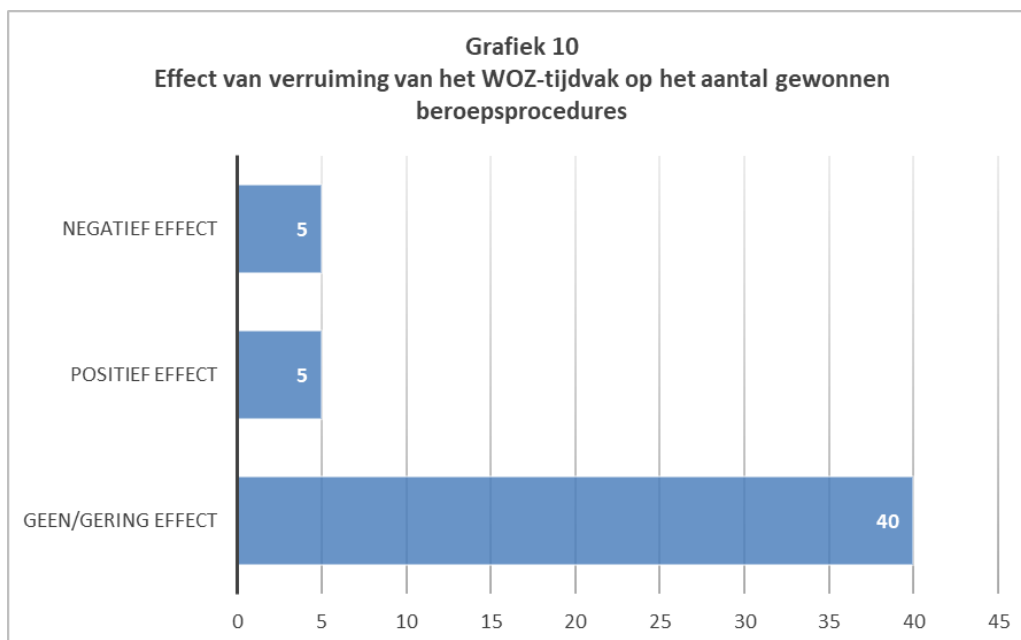
- Ook ncnp-bedrijven ncnp-bedrijven zullen hun werkzaamheden wellicht spreiden en in het tweede jaar meer focus leggen op beroepsprocedures en dus meer beroepsprocedures aanspannen.
- Het aantal beroepsprocedures wordt vooral bepaald door de hoogte van de proceskostenvergoedingen en niet/minder door de lengte van het WOZ-tijdvak.



Er vanuit gaande dat op WOZ-bezwaren binnen hetzelfde kalenderjaar moeten worden beslist, zou er in theorie meer ruimte moeten zijn voor de afhandeling van beroepsprocedures in het tweede jaar indien het WOZ-tijdvak wordt verruimd. 58% van de respondenten is het niet eens met deze veronderstelling tegenover 38% die het daarmee wel eens is. Een tweetal respondenten (4%) is van mening dat er juist minder ruimte is voor beroepsprocedures.

Respondenten geven aan dat zij deels afhankelijk zijn van de doorlooptijden bij rechtbanken en gerechtshoven die de hoeveelheid (hoger) beroepsprocedures bepalen. Ook zal veel afhangen van wat ncnp-bedrijven gaan doen.

Ten aanzien van het resultaat van beroepsprocedures (of er meer of minder beroepsprocedures zullen worden gewonnen) verwacht het overgrote deel 80% van de respondenten geen effect bij verruiming van het WOZ-tijdvak (zie Grafiek 10).

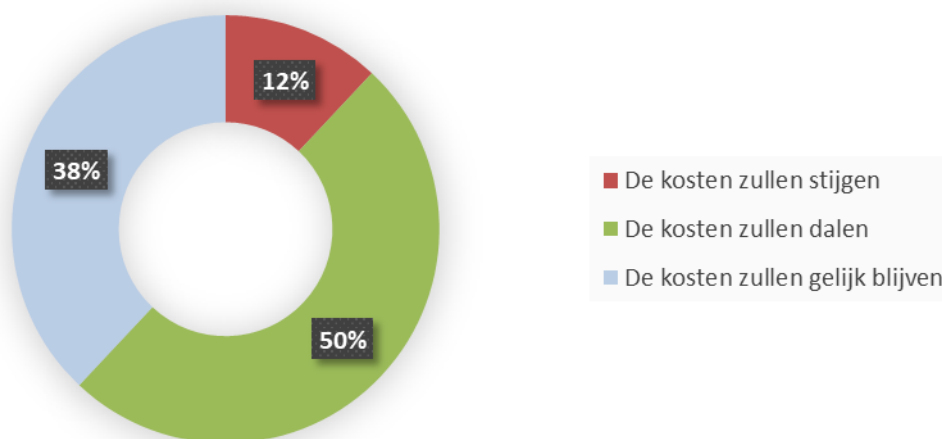


5. Overige gevolgen

5.1 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoeringskosten

Respondenten is gevraagd naar hun verwachtingen ten aanzien van de gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de kosten van de uitvoering van de WOZ. 50% (25) van de respondenten verwacht dat de kosten van de WOZ zullen dalen. 38% (19) verwacht dat de kosten (ongeveer) gelijk zullen blijven en 12% (6) dat zij zullen stijgen. Daarbij kan worden opgemerkt dat elke wezenlijke wijziging in de jaren van aanpassing tot een kostenstijging zullen leiden door benodigde aanpassing van processen en software en dergelijke die in de loop van de jaren weer zal afvlakken.

Grafiek 11
Gevolgen voor de uitvoeringskosten



Degenen die verwachten dat de **kosten zullen dalen** als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak, noemen daarbij met name de kosten van:

- Personeelslasten.
- Inhuur van derden voor afhandeling bezwaren en beroepen en taxaties.
- Uitkering van proceskosten.
- Deel van de kosten van herwaardering kunnen worden uitgesmeerd over 2 jaar.

Degenen die verwachten dat de **kosten (nagenoeg) gelijk zullen blijven** als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak, geven daarvoor de volgende argumentatie:

- Tegenover mogelijk minder kosten van herwaardering staan meer verwachte kosten voor bezwaarafhandeling door inhuur vanwege piekbelasting in jaar 1.
- Er is meer tijd voor verbetering van kwaliteit van bestanden. De totale kosten nemen niet af.
- Werkzaamheden veranderen niet wezenlijk. Veel processen blijven hetzelfde.
- Er moet worden geïnvesteerd in communicatie.
- Afhankelijk van de reactie van ncnp-bedrijven op deze wijziging.

Degenen die verwachten dat de **kosten zullen stijgen** als gevolg van verruiming van het WOZ-tijdvak, noemen daarbij met name de kosten van:

- Dataverzameling en analyse.

- Veel onderdelen van de data-analyse zullen dubbel worden uitgevoerd vanwege toename van fluctuaties in periode van twee jaar.
- Bezwaar- en beroep.
- Communicatie- en klantenservice.
- Systeem- en softwareaanpassingen.
- Controle en audits.
- Administratieve en organisatorische processen.

5.2 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)

Hoewel 84% van de respondenten geen gevolgen verwacht voor de uitvoering van de LV WOZ, ziet een aantal organisaties daar wel mogelijke gevolgen. Genoemd worden:

- Vooral nadelig voor afnemers door minder actuele WOZ-waarden.
- Ook nadelig voor afnemers als in tweede jaar nog objectkenmerken worden aangepast. Dat levert bij hen wellicht extra bezwaarschriften op omdat de data van LV WOZ afwijken bij de beleving van de burger.

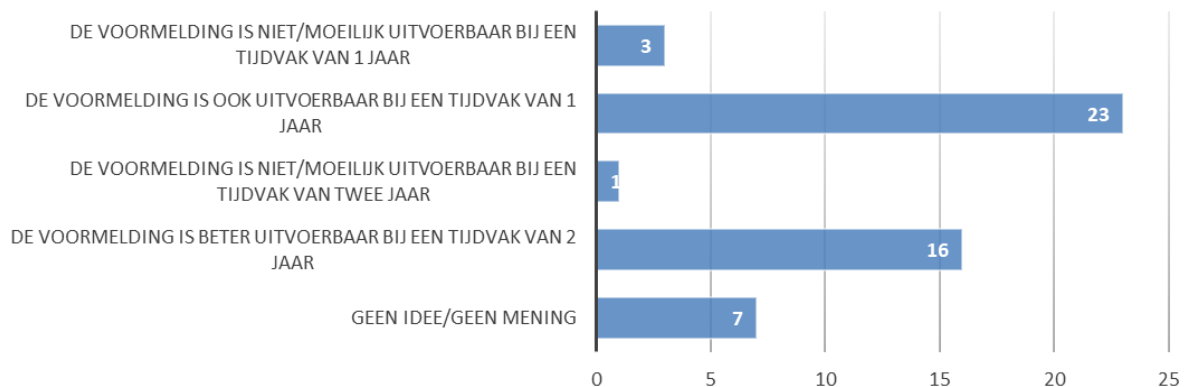
5.3 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor andere gemeentelijke heffingen waarvoor de WOZ-waarde als maatstaf wordt gebruikt

De WOZ-waarde wordt niet alleen voor de heffing van OZB en RWBB gebruikt, maar door sommige gemeenten ook voor andere heffingen als de BIZ-bijdrage, de reclamebelasting (als ondernemersfonds), de rioolheffing en de forensenbelasting. Respondenten verwachten dat verruiming van het WOZ-tijdvak weinig problemen zal geven in de uitvoering van de gemeentelijke heffingen. Wel worden ramingen bij de rioolheffing wellichts iets ingewikkelder. Ook leiden minder actuele waarden er ook hier toe dat die minder uitlegbaar is. Voor BIZ-gebieden betekent dit dat zij hun activiteitenplannen moeten aanpassen.

5.4 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor voormelding van objectkenmerken voorafgaand aan de bekendmaking van de WOZ-beschikking

Er wordt momenteel nagedacht over introductie van een voormelding van secundaire objectkenmerken voorafgaand aan de bekendmaking van WOZ-beschikkingen. Woningeigenaren kunnen dan zelf de in de WOZ-administratie opgenomen kwaliteit van secundaire kenmerken checken en wijzigen. Ook loopt een pilot-project 'Check uw woning' bij GB Twente. Met 'Check uw woning' kunnen inwoners eenvoudig zelf de kenmerken van hun woning doorgeven zoals de staat van het dak, de gevels en de keuken. Gevraagd is naar een vergelijking van de uitvoerbaarheid van een vorm van voormelding bij een WOZ-tijdvak van 1 versus een tijdvak van 2 jaar. Zie daarvoor Grafiek 12.

Grafiek 12
Uitvoerbaarheid van voormedling bij een WOZ-tijdvak van 1 versus 2 jaar



Van de 50 respondenten is 46% (23) van mening dat een voormelding ook uitvoerbaar is bij een tijdvak van 1 jaar. 32% (16) van de respondenten denkt dat de uitvoerbaarheid van een voormelding bij een tijdvak van 2 jaar beter is.

Degenen die van mening zijn dat een voormelding **ook uitvoerbaar is bij handhaving van de jaarlijkse waardering** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Betere aansluiting bij marktwaarde.
- Burger verwacht snel een reactie op voormelding. Effect moet snel zichtbaar zijn. Als reactie lang op zich laat wachten, heeft voormelden averechts effect.
- In een geoptimaliseerd en continu proces kan dit prima.
- Een aantal organisaties doen dit nu ook al.
- Het op peil houden van primaire en secundaire objectkenmerken is een continu proces dat is gebaat bij actuele verwerking.
- Burger moet op elk moment zijn informatie moeten kunnen inzien danwel kunnen aanpassen.

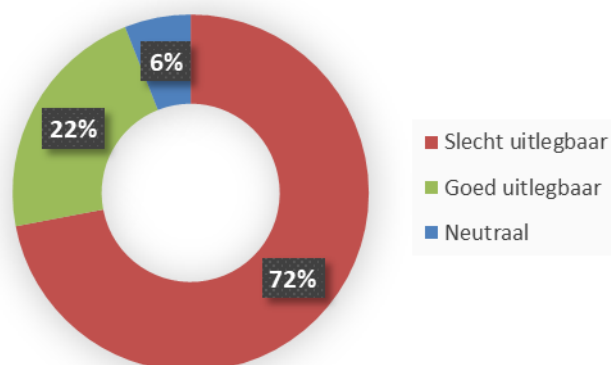
Degenen die van mening zijn dat een voormelding **beter uitvoerbaar is bij een tweejaarlijks WOZ-tijdvak** geven daarvoor onder meer de volgende argumenten:

- Maakt spreiding van de uitvoering over twee jaar mogelijk, wat de uitvoerbaarheid ten goede komt.
- Is tijd/ruimte voor in jaar 2 nadat in jaar 1 bezwaren zijn afgerond.
- Hele gemeente is niet haalbaar in 1 jaar.

5.5 Gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitlegbaarheid aan belanghebbenden van de beschikking en/of het WOZ-proces

Verruiming van het WOZ-tijdvak heeft volgens 72%(36) van de respondenten een negatieve gevolgen voor de uitlegbaarheid aan belanghebbenden van de WOZ-beschikking en het WOZ-proces. 22% (11) van de respondenten verwachten dat dit geen, danwel geringe gevolgen heeft voor de uitlegbaarheid. Een 3-tal respondenten (6%) is van mening dat de uitlegbaarheid juist zal toenemen.

Grafiek 13
Uitlegbaarheid verruiming WOZ-tijdvak



Degenen die **negatieve gevolgen** voor de uitlegbaarheid zien van verruiming van het WOZ-tijdvak noemen daar onder meer de volgende redenen voor:

- Nu al lastig uit te leggen dat waardepeildatum een jaar eerder ligt.
- Mensen begrijpen nog minder goed de connectie tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde door de marktontwikkeling van jaar 1 niet zichtbaar te maken.

Degenen die **geringe, danwel positieve gevolgen** verwachten voor de uitlegbaarheid noemen daar onder meer de volgende redenen voor:

- Met behulp van nieuwe taxatieverslag en betere onderbouwing kan verlies aan acceptatie worden opgevangen.

5.6 Overige gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak

Ten slotte is gevraagd naar aspecten die mogelijk nog niet aan de orde zijn gekomen in de enquête. Een aantal aspecten die wordt genoemd:

- Jaarlijkse herwaardering kan nog effectiever als basisregistraties WOZ, BAG en BGT worden samengevoegd en door één afdeling/sector worden uitgevoerd. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- Afname van de controleerbaarheid door de burger en afname van de betrouwbaarheid van de overheid.
- Complexiteit van marktcorrecties bij 2-jaarlijkse herwaardering.
- Werklast kan worden gespreid door niet meer op één moment alle beschikkingen te sturen, maar deze meer verspreid over het jaar te kunnen versturen.
- Voor welk probleem is dit nu een oplossing? Wordt oplossing niet teveel buiten de eigen organisatie gezocht?
- Kan de bezwaartermijn worden verlengd?
- Wanneer processen en kwaliteit op orde zijn, is jaarlijks waarderen goed uit te voeren. Lijkt meer een probleem van sommige organisaties dan een breed gedragen probleem.
- Mogelijk lopen gemeenten inkomsten mis doordat mutaties en areaaluitbreidingen later meegenomen worden.
- Negatieve gevolgen voor werkgelegenheid.

Bijlage bij enquête: Organisaties die hebben deelgenomen aan de enquête

Belastingen Bollenstreek	Gemeente Meierijstad
Belastingsamenwerking Oost Brabant	Gemeente Middelburg
Belastingsamenwerking Rivierenland	Gemeente Midden-Delfland
BghU	Gemeente Nijmegen
BSGR	Gemeente Noordoostpolder
BsGW	Gemeente Nunspeet
Cocensus	Gemeente Overbetuwe
De Connectie	Gemeente Purmerend
DOWR belastingsamenwerking	Gemeente Putten
GBLT	Gemeente Rotterdam
GBTwente	Gemeente 's-Hertogenbosch
Gemeente Aalten	Gemeente Staphorst
Gemeente Almere	Gemeente Steenbergen
Gemeente Amersfoort	Gemeente Steenwijkerland
Gemeente Amsterdam	Gemeente Terschelling
Gemeente Buren	Gemeente Tilburg
Gemeente Capelle aan den IJssel	Gemeente Urk
Gemeente Den Haag	Gemeente Wierden
Gemeente Duiven en Westervoort (1Stroom)	Gemeente Woerden en Oudewater
Gemeente Edam-Volendam	Gemeente Zoetermeer
Gemeente Ede	Gemeentebelastingen Amstelland
Gemeente Eindhoven	Meerinzicht
Gemeente Emmen	Noaberkracht
Gemeente Hardenberg	Regionale Belasting Groep
Gemeente Het Hogeland	Samenwerkingsverband Heerde, Oldebroek en Hattem
Gemeente Hilversum	SVHW
Gemeente Hof van Twente	Tribuut Belastingsamenwerking
Gemeente Horst aan de Maas	
Gemeente Leeuwarden	

Bijlage 5 Overzicht van geïnterviewde instanties

Datum	Instantie
6-12-2024	Waarderingskamer
16-12-2024	Vereniging Eigen Huis (VEH)
7-1-2025	Belastingsamenwerking Oost-Brabant (BSOB)
13-1-2025	Gemeente Amsterdam
14-1-2025	Belastingsamenwerking West-Brabant (BSWB)
15-1-2025	Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (DOWR)
17-1-2025	Landelijke Lokale Belastingprocessen (LLBP)
20-1-2025	Gemeente Elburg
21-1-2025	Gemeente 's-Hertogenbosch
23-1-2025	Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB)
23-1-2025	Unie van Waterschappen
11-2-2025	Belastingsamenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR)
11-2-2025	Vereniging Rechtsbescherming Lokale Belastingen (VRLB)
19-2-2025	Ministerie van Financiën/Belastingdienst
19-2-2025	Ministerie van Financiën/Belastingdienst
20-2-2025	Ministerie van Financiën/Belastingdienst
13-03-2025	Ministerie van Financiën/Belastingdienst

Bijlage 6 Overzichtsverslag van de interviews met gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties

In het kader van dit onderzoek is een aantal interviews afgenomen met vertegenwoordigers van gemeenten en belastingssamenwerkingsorganisaties van gemeenten.¹³⁷ De resultaten van deze interviews zijn hierna worden uitgewerkt aan de hand van de volgende categorieën:

- algemene visie (1.1);
- personele inzet (1.2);
- werkprocessen (1.3);
- bezwaar en beroep (1.4)
- breder gebruik WOZ-waarde (1.5);
- samenhang met andere maatregelen (1.6);
- uitvoeringskosten (1.7);
- uitlegbaarheid (1.8).

Het onderdeel wordt afgesloten met een conclusie (1.9), waarin de resultaten schematisch worden weergegeven.

1.1 Algemene visie

Onder de geïnterviewden bevinden zich zowel voor- als tegenstanders van het voorstel om het WOZ-tijdvak te verruimen van één naar twee jaar. Voorstanders vinden dat een tweejaarlijkse cyclus de kwaliteit van de waardebepaling kan verbeteren, vooral als er meer tijd wordt genomen voor informatie-uitwisseling tussen burger en gemeente. Dit zou leiden tot een betere waardering van objecten. De focus zou nu te veel op kwantiteit en te weinig op kwaliteit liggen. Dit zou ook gelden met betrekking tot de beoordelingscriteria van de Waarderingskamer.

Tegenstanders stellen dat een minder frequente waardering de actualiteit van de WOZ-waarde vermindert. Dit kan nadelig zijn bij situaties zoals het erven van onroerend goed, waar een verouderde WOZ-waarde bezwaren kan opleveren. Daarnaast is in het verleden veel geïnvesteerd in de jaarlijkse waardering, en een stap terug naar tweejaarlijks zou deze ontwikkeling ondermijnen. Een actuele WOZ-waarde draagt bovendien bij aan het vertrouwen en de acceptatie van het systeem.

Verder wordt betwijfeld of een tweejaarlijkse waardering zal leiden tot minder bezwaren. Er zijn al andere maatregelen die geschikter lijken om dit probleem aan te pakken. Sommige geïnterviewden stellen voor om eerst onderzoek te doen naar de oorzaken van kwaliteitsproblemen bij uitvoeringsorganisaties, in plaats van de frequentie van de waardering aan te passen. Ook wordt gewezen op internationale ervaringen, waar een hogere waarderingsfrequentie juist bijdraagt aan maatschappelijke acceptatie.

¹³⁷ Zie Bijlage 5 voor een overzicht.

1.2 Personele inzet

Volgens sommige geïnterviewden zou een verruiming van het WOZ-tijdvak naar twee jaar het werkplezier kunnen bevorderen, omdat het aantal bezwaren mogelijk afneemt. Minder bezwaren betekenen minder administratieve afhandeling, wat positief kan zijn. Bovendien komt de focus meer op de inhoud in plaats van op het zo snel mogelijk afhandelen van zaken. Het is echter de vraag of het aantal bezwaren daadwerkelijk zal afnemen. Tegelijkertijd bestaat de zorg dat een langere waarderingscyclus leidt tot minder uitdaging in het werk. Werkdruk wordt door sommigen als noodzakelijk gezien om het werk interessant te houden. In een van de interviews wordt benadrukt dat het hierdoor lastiger kan worden om met name jonge mensen aan te trekken en te behouden.

Een tweejaarlijkse waardering zal volgens de geïnterviewden leiden tot een verschuiving in het takenpakket. Het eerste jaar zal in het teken staan van bezwaarafhandeling, terwijl het tweede jaar ruimte biedt voor andere werkzaamheden. Dit kan seizoensarbeid in de hand werken, waarbij mogelijk minder vaste medewerkers nodig zijn en meer zal worden gewerkt met inhuurkrachten. Hierbij bestaat het risico dat de kosten van inhuur zullen stijgen, omdat gemeenten uit dezelfde vijver moeten vissen binnen een krappe arbeidsmarkt. Seizoensarbeid hoeft echter niet van toepassing te zijn indien dezelfde personen in het ene jaar de waarde bepalen en in het andere jaar de bezwaren afhandelen. Hierdoor zou het aantal vaste medewerkers intact kunnen blijven, en zijn minder of geen inhuurkrachten nodig. Dit laatste zien sommigen als voordeel, omdat in de praktijk bleek dat inhuurkrachten minder goed in staat waren hun werk te verrichten dan vaste medewerkers. Bovendien betekent de afwezigheid van inhuurkrachten dat minder verschillende mensen het werk uitvoeren, wat zeker bij een krappe arbeidsmarkt wenselijk is.

De vraag is of medewerkers die zich bezighouden met juridische bezwaarafhandeling ook geschikt zijn voor taken zoals objectbeheer. Daarnaast kan men mogelijk minder plezier in het werk krijgen bij een wijziging van het takenpakket. Dit laatste is volgens sommige geïnterviewden echter van ondergeschikt belang indien het de kwaliteit van de WOZ-waarde verder ten goede komt. Tegelijkertijd kan de kwaliteit van de waarderingen mogelijk juist verbeteren indien het herwaarderen van objecten en het afhandelen van bezwaren door dezelfde personen wordt gedaan. Taxateurs kunnen zo namelijk nog beter inzicht krijgen in de waarde van de desbetreffende objecten. Op termijn zouden taxateurs eventueel beroepszaken en de bijbehorende zittingen zelf kunnen afdoen.

Een minder actuele waarde kan leiden tot een minder nauwkeurige waarde, en dat kan op zijn beurt zorgen voor meer discussies en extra werkdruk. In grotere organisaties kan een langere waarderingscyclus leiden tot organisatorische veranderingen, waarbij sommige werknemers zich moeten aanpassen of vervangen moeten worden. Een dergelijke reorganisatie kan op de lange termijn leiden tot krimp, wat niet ten goede komt aan de zorgvuldigheid en kwaliteit van het WOZ-proces. Verder is bij een jaarlijkse waarderingscyclus sprake van een continu proces, waarbij die continuïteit volgens sommigen juist bijdraagt aan het werkplezier.

1.3 Werkprocessen

Volgens de meeste geïnterviewden zal de werkdruk bij het afhandelen van bezwaren blijven bestaan bij een tweejaarlijkse waarderingscyclus, aangezien bezwaarschriften nog steeds binnen een jaar moeten worden afgehandeld. Mogelijk komt er in het tweede jaar meer tijd vrij voor het bijhouden en optimaliseren van waarderingssystemen, maar dit is niet noodzakelijk indien de organisatie haar processen al goed op orde heeft. Optimalisatie van processen kan ook binnen een tijdvak van één jaar

plaatsvinden, en enige tijdsdruk wordt gezien als noodzakelijk om innovatie te stimuleren. Een langere waarderingsperiode zou innovatie juist kunnen belemmeren en niet aansluiten bij de huidige technologische ontwikkelingen.

Uit een overzicht van werkprocessen van de Landelijke Lokale Belastingprocessen (LLBP) blijkt dat het niet zeker is of een tweejaarlijkse cyclus zal leiden tot minder bezwaren.¹³⁸ Dit hangt af van externe factoren zoals wetgeving en marktontwikkelingen. Evenmin is het duidelijk of de kwaliteit zal verbeteren, aangezien het meeste werk zit in het objectbeheer, een continu proces dat niet afhankelijk is van de waarderingsfrequentie. Van de 65 door LLBP onderzochte processen zijn er 38 waarbij er geen significant verschil zal zijn tussen jaarlijkse en tweejaarlijkse waardering. Dit geeft aan dat de waarderingsfrequentie bij een groot deel van de processen minder invloed heeft op de operationele uitvoering.

Een belangrijk risico is dat bij een tweejaarlijkse waardering een jaar lang weinig gebeurt, waarna in het tweede jaar plotseling veel werk moet worden verricht. Dit kan leiden tot seizoensarbeid en verstoring van werkprocessen. Efficiëntieverbeteringen, zoals een geautomatiseerde bezwaren-scanner, zijn gebaseerd op een jaarlijkse cyclus en zouden door de overgang naar tweejaarlijkse waardering worden verstoord. Omdat bezwaren toch binnen een jaar moeten worden afgehandeld, valt daar geen winst te behalen.

De rol van de taxateur is veranderd; de focus ligt nu vooral op data-analyse. Marktanalyse moet continu worden uitgevoerd om een goed taxatiemodel te behouden. Dit omvat zowel het screenen van verkoopprijzen als het analyseren van marktontwikkelingen. Wanneer een jaar wordt overgeslagen, kunnen bijzondere marktomstandigheden over het hoofd worden gezien, wat de verklaring van waardeontwikkelingen bemoeilijkt. Een modelmatige waardebepaling vereist regelmatige bijstelling. Dit proces kan bij een tweejaarlijkse cyclus worden vertraagd, wat kan leiden tot gemiste marktbewegingen. Gemeenten moeten bovendien aan de Waarderingskamer structureel kunnen aantonen dat marktontwikkelingen zijn bijgehouden.

Toch zien sommige geïnterviewden voordelen. Zo zou in het tweede jaar meer tijd zijn om de kwaliteit van het waarderingsproces en het objectbeheer te verbeteren, bijvoorbeeld door de KOUDV-factoren en objectkenmerken beter vast te leggen. Daarnaast zou er meer tijd vrijkomen om informatie van belastingplichtigen te verwerken, wat de waardering ten goede zou komen. Ook wordt benadrukt dat eens per meerdere jaren een diepgaande analyse moet worden gedaan voor een goede kwaliteit van de WOZ. Een jaar zou te kort zijn om dit effectief te kunnen doen. Dit is bijvoorbeeld terug te zien bij een marktanalyse. Binnen een tijdsbestek van een jaar zijn er vaak te weinig marktcijfers in een bepaalde wijk beschikbaar. Indien wordt overgestapt op tweejaarlijkse waardering, dan is de kans groter dat er meer vergelijkbare objecten voorhanden zijn waar belastingplichtigen zich beter in kunnen herkennen.

1.3.1 Woningen en niet-woningen

Voor woningen en courante niet-woningen is een waarderingscyclus van twee jaar volgens de meeste geïnterviewden in principe niet nodig, omdat de waardering hiervan steeds meer geautomatiseerd

¹³⁸ Bij twintig door LLBP onderzochte processen kan een aanname worden gedaan dat dit een voordeel in de uitvoering zal opleveren met betrekking tot bezwaar en beroep. Het risico van deze aanname is vooral dat het niet duidelijk is wat de uitwerking van tweejaarlijkse waardering precies zal zijn, gelet op externe factoren.

wordt. Voor incurante niet-woningen, waar meer handmatig werk bij komt kijken, zal tweejaarlijkse waardering volgens de meeste geïnterviewden eveneens weinig verschil maken. De processen zijn nu ingericht op jaarlijkse waardering en functioneren efficiënt. Een langere periode voor waardering is volgens het merendeel van de geïnterviewden niet noodzakelijk, en tijdsdruk kan juist een effectieve waardering bevorderen.

Voor grote en unieke niet-woningen met een waarde vanaf circa vijftig miljoen euro zou meer waarderingstijd mogelijk helpen, maar deze objecten veranderen jaarlijks, waardoor frequente actualisatie noodzakelijk blijft. Sommige geïnterviewden vinden echter dat, in het kader van het waarderen van complexe niet-woningen, een langere waarderingsperiode zou kunnen bijdragen aan een zorgvuldiger onderzoek en betere verwerking van huur- en koopformulieren.

1.3.2 LV WOZ

De geïnterviewden verwachten weinig impact van tweejaarlijkse waardering op de Landelijke Voorzieningen (LV) WOZ, aangezien dit een continu en grotendeels geautomatiseerd proces is. Hoewel er minder beschikkingen zullen worden verstuurd bij een tijdvak van twee jaar, verloopt alles digitaal en blijft het eenvoudig om WOZ-waarden in de LV te plaatsen.

1.3.3 Processen Waarderingskamer

De eisen vanuit de Waarderingskamer blijven grotendeels hetzelfde. Gemeenten moeten te allen tijde aantonen dat hun gegevens actueel zijn. Op dit moment wordt jaarlijks bij een kwart van de gemeenten een taxatieonderzoek uitgevoerd. Bij een tweejaarlijkse cyclus zou dit slechts eens per twee jaar mogelijk zijn, waardoor er in de praktijk minder kwaliteitsonderzoeken worden uitgevoerd.

1.4 Bezwaar en beroep

Sommige geïnterviewden verwachten dat een tweejaarlijks tijdvak juist meer bezwaren zal opleveren, omdat belanghebbenden slechts één keer per twee jaar bezwaar kunnen maken. Dit kan een grote piek aan bezwaarprocedures veroorzaken in het eerste jaar van het tijdvak, met een tijdelijk enorme werkbelasting als gevolg. Ook een grotere waardesprong bij tweejaarlijkse waardering kan leiden tot meer procedures, vooral in een stijgende markt. Bovendien zou een minder actuele WOZ-waarde het vertrouwen in de overheid kunnen schaden, wat op zichzelf al tot meer bezwaren kan leiden.

Tegelijkertijd wordt betwijfeld of de kwaliteit van bezwaar- en beroepsprocedures zal toenemen. In de praktijk worden de meeste beroepen ingediend door ncnp-bedrijven, waarvan de zaken vaak als inhoudelijk zwak worden beschouwd. Hoewel een tweejaarlijkse cyclus mogelijk leidt tot minder beroepen doordat er financieel minder te verdienen valt, is het ook mogelijk dat ncnp-bedrijven juist intensiever procederen en intensiever klanten proberen te binden in het jaar dat bezwaar kan worden gemaakt.

Daarnaast wijzen geïnterviewden erop dat de kern van het probleem niet bij de frequentie van de waardering ligt, maar bij de werkdruk als gevolg van het aantal bezwaren. Specifieke maatregelen zijn nodig om dit te verminderen. De daling van het aantal bezwaren in 2024 en het afnemen van ncnp-activiteiten tonen aan dat het probleem grotendeels is afgenomen zonder wijziging van de waarderingscyclus. Het idee voor tweejaarlijkse waardering ontstond in 2023, toen het aantal WOZ-

bezwaren sterk steeg en de werkdruk toenam. Inmiddels is het aantal bezwaren en beroepen weer gedaald, waardoor de noodzaak voor deze wijziging afneemt.

Historische gegevens laten bovendien zien dat in eerdere jaren (1997, 2001 en 2005) meer bezwaren dan in 2023 werden ingediend naar aanleiding van een WOZ-waardestijging.¹³⁹ In deze jaren was echter sprake van een meerjaarlijkse waardering. Dit suggereert dat marktontwikkelingen een grotere invloed hebben dan de waarderingsfrequentie. In die zin heeft een overstap naar tweejaarlijkse waardering weinig meerwaarde.

Voorstanders van een verruiming van het WOZ-tijdvak zien dit anders. Zij wijzen erop dat de bezwaaren en beroepsprocedures momenteel bijna niet meer over in de inhoud gaan vanwege de mindere kwaliteit van waardebepalingen. De opkomst van de ncnp-bedrijven hangt onder meer samen met de afgenomen kwaliteit wegens tijdsgebrek. Bij een tweejaarlijkse waardering verschuift de focus van kwantiteit naar kwaliteit. Tegelijkertijd zullen er mogelijk minder beroepsprocedures zijn, juist vanwege de betere waarderingskwaliteit in een eerder stadium. Bijkomend voordeel is dat minder procedures kunnen worden gestart door Ncnp-bedrijven. Ander voordeel is dat de rechtelijkere macht meer tijd over houdt, ook voor belangrijkere zaken dan WOZ-procedures.

1.5 Breder gebruik WOZ-waarde

Omdat de WOZ-waarde voor bredere doeleinden wordt gebruikt, is volgens de meeste geïnterviewden een actuele en accurate waardering noodzakelijk. Een tijdvak van twee jaar zou leiden tot minder nauwkeurige waarden, wat problemen kan veroorzaken voor afnemers zoals waterschappen en de rijksbelastingdienst. Daarnaast zou een minder actuele waarde tot meer bezwaren kunnen leiden, omdat de WOZ-waarde gekoppeld is aan verschillende heffingen. Voor woningbeleid en box 3 (inkomstenbelasting) is een jaarlijkse waardering ook cruciaal. Verder kan de WOZ-waarde verstrekkende gevolgen hebben voor burgers, zoals bij het verkrijgen van een hypotheek.

Sommige geïnterviewden stellen echter dat de focus meer moet liggen op een eerlijke verdeling van de lasten dan op de actualiteit van de WOZ-waarde. Weliswaar wordt de WOZ-waarde voor bredere doeleinden gebruikt, maar door de eisen die wet- en regelgeving oplegt aan uitvoeringsorganisaties is het realistischer dat er meer tijd nodig is om de WOZ-waarde goed vast te stellen. Er moet niet alleen worden gekeken naar wat men wil, maar ook naar wat men kan. Verder zou binnen een tijdvak van twee jaar een jaarlijkse waarde kunnen blijven bestaan. De waardebepaling zal hiervoor middels indexering kunnen plaatsvinden. Voor gevallen waarin dat nodig of wenselijk is, zoals bij het erven van een woning, is daarom een actuelere WOZ-waarde alsnog beschikbaar. Bovendien is het op dit moment ook al mogelijk om een taxatie aan te vragen die recenter is dan de WOZ-waarde.

1.6 Samenhang met andere maatregelen

De meeste geïnterviewden zien een verplicht informeel traject met voormelding als een effectieve manier om burgers meer invloed te geven op hoe hun WOZ-waarde tot stand komt. Goede communicatie tussen burger en gemeente is hierbij essentieel. Een systeem met een voormelding kan bijdragen aan een hogere acceptatiegraad, omdat burgers hierdoor meer invloed hebben op de waardebepaling. Hoewel het voor gemeenten arbeidsintensief is, kan persoonlijk contact ervoor zorgen dat

¹³⁹ Zie <https://www.binnenlandsbestuur.nl/financien/vraagtekens-bij-woz-wetgeving>.

burgers minder snel bezwaar maken. Een voormelding vraagt echter extra tijd, waardoor volgens sommige geïnterviewden een aanpassing van het WOZ-kalenderjaar nodig is.

Het effect van tweejaarlijkse herwaardering op een voormelding van de WOZ-waarde is mogelijk negatief omdat er minder contactmomenten met woningeigenaren zullen zijn. Een burger die wordt gevraagd te reageren op een voormelding zal daar vaak op korte termijn concreet resultaat van willen zien. Hoewel in het tweede tijdvakjaar niet hoeft te worden gestopt met voormelden, zal het aantal contactmomenten wel verminderen. Bovendien is een consistent proces belangrijk, zodat burgers regelmatig kunnen zien hoe hun inbreng wordt verwerkt. Bij een tweejaarlijks tijdvak verdwijnt deze regelmaat, wat juist averechts kan werken.

De meeste geïnterviewden betwijfelen of een tweejaarlijkse waardering het aantal bezwaren zal doen verminderen. Verbetering van de communicatie met burgers, bijvoorbeeld door inzichtelijk te maken hoeveel belasting men per maand moet betalen, is mogelijk effectiever. Ook zou een uniforme landelijke aanpak van informeel contact uitkomst kunnen bieden. Daarnaast blijft de bezwaartermijn zeer waarschijnlijk zes weken,¹⁴⁰ wat betekent dat een langere waarderingscyclus geen voordeel biedt op dit vlak. Verder zijn recente initiatieven, zoals vermindering van de proceskosten, al in uitvoering gebracht om het aantal bezwaren te verminderen. Hierdoor lijkt een langere waarderingscyclus overbodig.

1.7 Uitvoeringskosten

Het merendeel van de geïnterviewden verwacht dat een tweejaarlijkse waardering leidt tot een verschuiving van werkzaamheden voor taxateurs. Er zullen mogelijk minder bezwaarschriften zijn, waardoor minder tijd nodig is voor bezwaarafhandeling. Tegelijk zal er meer ruimte zijn om het waarderingsproces en objectbeheer te verbeteren. Dit betekent een verschuiving in kosten, maar niet noodzakelijk een daling ervan.

Hoewel sommigen verwachten dat de uitvoeringskosten gelijk blijven, wijzen anderen erop dat het ene jaar duurder zal zijn dan het andere. Het werken met een kleinere kerngroep en het mogelijk vaker inhuren van ZZP'ers kan hierin een rol spelen. Doordat de werkprocessen continu moeten blijven draaien, zal een tweejaarlijks tijdvak waarschijnlijk geen grote besparing opleveren.

Of de kosten voor bezwaar en beroep dalen, hangt af van het effect op het aantal procedures. Sommige geïnterviewden verwachten juist een stijging van het aantal bezwaren en beroepen, wat de kosten kan verhogen. Anderen verwachten op termijn juist een kostendaling, in de veronderstelling dat verruiming van het WOZ-tijdvak zorgt voor een hogere kwaliteit van de waardebepaling waardoor minder bezwaren zullen worden gemaakt. Daartegenover staat dat in het begin juist moet worden geïnvesteerd in betere kwaliteit. Het is belangrijk dat de kosten die nu voor een groot deel naar bezwaarafhandeling gaan, bij kwaliteitsverbetering worden ingezet op andere onderdelen zoals het verbeteren van de objectregistratie. Het risico bestaat namelijk dat gemeenten uitgaan van lagere kosten, waardoor kwaliteitscontroles verslechteren en minder geld kan worden besteed aan het optimaliseren van werkprocessen.

¹⁴⁰ Deze termijn geldt namelijk voor het gehele bestuursrecht. Zie artikel 6:7 Awb.

1.8 Uitlegbaarheid

De meeste geïnterviewden benadrukken het belang van een goed onderbouwde WOZ-waarde, aangezien dit het vertrouwen van burgers in de overheid versterkt. Hoewel een jaarlijkse waardering een actuelere waarde oplevert, blijkt uit de praktijk dat dit niet per se tot een hogere acceptatiegraad leidt. Meerjaarlijkse waardering zou kunnen leiden tot meer vertrouwen in de WOZ en een hogere acceptatiegraad daarvan. Dit komt volgens sommigen doordat het zwaartepunt verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Verder kan een ruimer WOZ-tijdvak voor extra betrokkenheid van de burgers bij het proces zorgen. Er komt namelijk meer tijd vrij voor interactie tussen de gemeente en de burger. Dit zal de uitlegbaarheid van de WOZ-waarde ten goede kunnen komen.

De meeste geïnterviewden zien dit echter anders. Volgens hen wordt – bij een tweejaarlijkse waarderingscyclus – de WOZ-waarde minder actueel, waardoor burgers deze minder snel herkennen. Dit maakt het voor gemeenten lastiger om de waardebepaling uit te leggen. Doordat de waarde in twee jaar sterker kan veranderen, zullen burgers waarschijnlijk vaker reageren, wat extra toelichting vraagt. Daarnaast kan de uitleg over de waardepeildatum en toestandsdatum complexer worden.

Een gevolg van een tweejaarlijkse waardering is dat burgers in het tweede jaar geen bezwaar kunnen maken, wat voor verwarring kan zorgen. Ook kan een achterlopende waarde, vooral bij sterke marktfluctuaties, het vertrouwen in de WOZ-waarde doen verminderen en leiden tot meer onvrede. Een laagdrempelig en eerder beschikbaar taxatieverslag zou kunnen helpen bij het verminderen van onduidelijkheden.

1.9 Conclusie

De bevindingen uit de interviews zijn hieronder schematisch samengevat. Dit is gedaan aan de hand van een onderscheid tussen voor- en tegenargumenten met betrekking tot verlenging van het WOZ-tijdvak.

Algemene visie	
Argumenten voor	Argumenten tegen
- Kwaliteit waardebepaling kan verbeteren; - Er is meer tijd voor informatie-uitwisseling tussen burger en gemeente; - De focus ligt nu teveel op kwantiteit en te weinig op kwaliteit. Dit zou ook voor de huidige beoordelingscriteria van de Waarderingskamer gelden.	- In het verleden veel geïnvesteerd in jaarlijkse waardering; tweejaarlijks zou stap terug zijn; - Andere maatregelen lijken geschikter om probleem aan te pakken; - Internationale ervaringen laten zien dat hogere waarderingsfrequentie juist bijdraagt aan maatschappelijke acceptatie.

Personele inzet	
Argumenten voor	Argumenten tegen
- Werkplezier kan toenemen als aantal bezwaren afneemt, want minder administratief werk; - De focus komt meer op de inhoud in plaats van op het zo snel mogelijk afhandelen van zaken; - Verschuiving in takenpakket biedt ruimte voor andere werkzaamheden;	- Twijfelachtig of aantal bezwaren afneemt, minder actuele waarde kan juist leiden tot meer bezwaren en meer werkdruk; - Uitdaging in het werk verdwijnt mogelijk; - Het aantrekken en behouden van jonge werknemers kan lastiger worden;

- Seizoensarbeid niet nodig indien (her)waardering objecten en afhandelen bezwaren door dezelfde medewerkers kan worden gedaan; - Kwaliteit mogelijk omhoog indien taxateurs zowel waarde bepalen als bezwaren afhandelen, doordat ze zo meer inzicht krijgen in de objecten; - Taxateurs zouden op termijn eventueel beroepszaken en bijbehorende zittingen zelf kunnen afdoen; - Inhuurkrachten niet nodig indien vaste medewerkers breder takenpakket krijgen.	- Mogelijk seizoensarbeid, wat kan leiden tot minder vaste medewerkers; - Kosten inhuur kunnen stijgen doordat steeds meer gemeenten afhankelijk zullen zijn van inhuurkrachten; - Onzeker of medewerkers competent genoeg zijn voor nieuwe werkzaamheden; - Reorganisatie kan op lange termijn leiden tot krimp; - Continuïteit in het werk wordt minder.
--	--

Werkprocessen	
Argumenten voor	Argumenten tegen
- Voor een goede kwaliteit van de WOZ moet eens in de twee jaar een diepgaande analyse worden gedaan. Een jaar is te kort om dit effectief te kunnen doen; - Bij tweejaarlijkse waardering is de kans groter dat er meer vergelijkingsobjecten beschikbaar zijn waar belastingplichtigen zich beter in kunnen herkennen; - Mogelijk meer tijd voor bijhouden en optimaliseren waarderingsmodellen; - In het tweede jaar ontstaat meer tijd om de kwaliteit van het waarderingsproces en het objectbeheer te verbeteren; - Er komt meer tijd vrij om informatie van belastingplichtigen te verwerken; - Voor grote en unieke niet-woningen met een hoge waarde zou extra waarderingstijd kunnen helpen; - Een langere waarderingsperiode zou kunnen bijdragen aan zorgvuldiger onderzoek en betere verwerking van huur- en koopformulieren bij niet-woningen; - Weinig impact op de LV WOZ, mede vanwege de digitalisering.	- Werkdruk afhandelen bezwaren zal waarschijnlijk niet veranderen, omdat de termijn hiervoor hetzelfde blijft; - Extra tijd voor optimaliseren werkprocessen niet noodzakelijk indien organisatie de zaken op orde heeft; - Een korter tijdvak bevordert efficiëntie en innovatie; - Een langer tijdvak zou niet aansluiten bij de technologische ontwikkelingen; - Hoeveelheid bezwaren is afhankelijk van externe factoren, zoals wetgeving en marktontwikkelingen; - De meeste tijd zit in objectbeheer, wat een continu proces is waar een langere waarderingscyclus geen verschil zal maken; - Risico ongelijke werkverdeling over de tijd, met seizoensarbeid en verstoren werkprocessen als gevolg; - Bij minder continu analyseren marktontwikkelingen kunnen tussentijdse bijzondere omstandigheden over het hoofd worden gezien, waardoor ontwikkelingen in de waarde lastiger te verklaren zijn; - Gemeenten moeten structureel kunnen aantonen dat marktontwikkelingen zijn bijgehouden, ongeacht duur tijdvak; - Processen waardering incurante niet-woningen zijn al ingericht op jaarlijkse waardering; - Ook complexe niet-woningen behoeven frequentie actualisatie van de waarde; - Waarderingskamer zal in een langer tijdvak juist minder kwaliteitsonderzoeken kunnen uitvoeren.

Bezwaar en beroep	
Argumenten voor	Argumenten tegen

- Huidige bezwaar- en beroepsprocedures gaan vanwege tijdsgebrek bijna niet meer over de inhoud; - Bij een tweejaarlijkse waardering zullen bezwaar- en beroepszaken meer over de inhoud gaan, verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit; - De opkomst van ncnp-bedrijven hangt samen met de afgenomen kwaliteit wegens tijdsgebrek; - Mogelijk minder procedures door ncnp-bedrijven doordat er minder momenten zijn waarop geld kan worden verdiend; - Mogelijk minder beroepszaken indien de waarderingskwaliteit in een eerder stadium verbetert door een langere waarderingscyclus; - Bij minder beroepszaken houdt de rechterlijke macht meer tijd over, ook voor belangrijkere zaken dan WOZ-procedures.	- Mogelijk is men eerder geneigd bezwaar te maken doordat minder vaak bezwaar kan worden gemaakt; - Piek aan hoeveelheid bezwaarprocedures in eerste tijdvakjaar kan leiden tot grote werkbelasting; - Grotere waardesprongen kunnen leiden tot meer procedures; - Een minder actuele WOZ-waarde kan het vertrouwen in die waarde schaden, wat kan leiden tot meer bezwaren; - Weinig impact op kwaliteitsverbetering, aangezien veel zaken op dit moment inhoudelijk weinig voorstellen; - Risico intensievere procedures en klantenwerving door ncnp-bedrijven; - Aantal bezwaren is inmiddels gedaald, mede door andere maatregelen, waardoor noodzaak tweejaarlijkse waardering minder is geworden; - Markontwikkelingen hebben een grotere invloed op het aantal procedures dan de waarderingsfrequentie, zo blijkt uit het verleden.
---	---

Breder gebruik WOZ-waarde

Argumenten voor	Argumenten tegen
- De uitvoerbaarheid en het goed vast kunnen stellen van een WOZ-waarde zouden meer prioriteit moeten hebben dan het bredere gebruik van de waarde; - Binnen een tijdvak van twee jaar zou een jaarlijkse waarde kunnen blijven bestaan. De waardebepaling zal hiervoor middels indexeringsindexering kunnen plaatsvinden. In bepaalde gevallen is daarom alsnog een actuelere waarde beschikbaar; - Op dit moment is het al mogelijk om een taxatie aan te vragen die recenter is dan de WOZ-waarde.	- Een minder actuele waarde kan leiden tot een minder nauwkeurige en representatieve waarde voor andere doeleinden; - Mogelijk meer bezwaren bij andere heffingen waarbij de WOZ-waarde relevant is; - Een minder actuele waarde heeft consequenties voor afnemers zoals de waterschappen en de rijksbelastingdienst; - Mogelijk verstreckende gevolgen voor burgers, zoals bij het verkrijgen van een hypotheek.

Samenhang met andere maatregelen

Argumenten voor	Argumenten tegen
- Het inrichten van een verplicht informeel traject vraagt extra tijd, hier zou een langere waarderingscyclus uitkomst bij kunnen bieden.	- Het effect van tweejaarlijkse herwaardering op een voormelding kan negatief zijn vanwege minder contactmomenten met burgers; - Minder regelmaat kan averechts werken bij een verplicht informeel traject; - De bezwaartermijn blijft zeer waarschijnlijk zes weken, dus een langere waarderingscyclus biedt geen voordeel op dit vlak; - Verbetering van communicatie met burgers is mogelijk een effectievere oplossing; - Door andere recente maatregelen lijkt een tweejaarlijks tijdvak overbodig.

Uitvoeringskosten	
Argumenten voor	Argumenten tegen
- Verruiming WOZ-tijdvak kan de kwaliteit van de WOZ verbeteren, wat leidt tot minder procedurele kosten; - Daling aantal bezwaren en beroepen kan kosten doen dalen; - Verschuiving in de kosten zorgt niet per se voor een stijging daarvan; - Middelen die nu voor een groot deel naar bezwaaraftandeling gaan, kunnen worden ingezet om de processen te verbeteren.	- Verschuiving in de kosten zorgt niet per se voor een daling daarvan; - Uitvoeringskosten zullen het ene jaar hoger zijn dan het andere; - Veel werkprocessen verlopen continu, hier is geen kostenbesparing te behalen; - Stijging aantal bezwaren en beroepen kan kosten doen stijgen; - Risico dat gemeenten anticiperen op lagere kosten, waardoor kwaliteitscontroles verslechteren en minder geld kan worden besteed aan het optimaliseren van werkprocessen.

Uitlegbaarheid	
Argumenten voor	Argumenten tegen
- Een jaarlijkse waardering met een actuelere waarde leidt op zichzelf niet per se tot een hogere acceptatiegraad; - Meerjaarlijkse waardering leidt tot meer vertrouwen in de WOZ, doordat de kwaliteit verbetert; - Een ruimer WOZ-tijdvak zorgt voor extra betrokkenheid van de burger bij het proces, omdat meer tijd vrijkomt voor interactie tussen gemeenten en burgers.	- Burgers zullen een minder actuele waarde minder snel herkennen als de WOZ-waarde van hun woning; - Sterkere waardeschommelingen zullen meer vragen oproepen; - Uitleg over de waardepeildatum en toestandsdatum kan complexer worden; - Geen bezwaar kunnen maken in het tweede tijdvakjaar kan voor verwarring zorgen; - Een achterlopende waarde kan het vertrouwen in de WOZ-waarde doen verminderen, vooral bij sterke marktfluctuaties.

Bijlage 7 Wetteksten die bij verruiming van het tijdvak mogelijk moeten worden geherintroduceerd

In onderdeel 2.5.4 zijn de wettelijke gevolgen geanalyseerd van introductie van een tweejarig WOZ-tijdvak. De in dat onderdeel genoemde wetteksten worden hierna op volgorde van de Wet WOZ weergegeven.

Herinvoering artikel 19 Wet WOZ

1. Indien een onroerende zaak in de twee jaren voorafgaande aan het begin van het tijdvak waarvoor de waarde wordt vastgesteld:

- a) opgaat in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken, of
- b) wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of
- c) een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid, wordt, in afwijking in zoverre van artikel 18, eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van dat tijdvak.

2. Indien een onroerende zaak in het tijdvak waarvoor de waarde is vastgesteld:

- a) opgaat in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken, of
- b) wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, welke wijziging een verandering in de waarde van ten minste 5 percent met een minimum van € 11.345 ten gevolge heeft dan wel van € 113.445 of meer, of
- c) een verandering in waarde ondergaat van ten minste 5 percent met een minimum van € 11.345 dan wel van € 113.445 of meer als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid, wordt, in afwijking in zoverre van artikel 18, eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die zaak bij het begin van het kalenderjaar volgende op dat waarin de in de onderdelen a of b bedoelde feiten geheel of ten dele hun beslag hebben gekregen dan wel de in onderdeel c bedoelde omstandigheid heeft plaatsgevonden of is gebleken.

3. Toepassing van het tweede lid als gevolg van de in onderdeel a van dat lid bedoelde feiten blijft achterwege voor zover de als gevolg van die feiten ontstane nieuwe onroerende zaak feitelijk in vrijwel ongewijzigde vorm de voortzetting vormt van een in die zaak opgegane onroerende zaak doordat aan laatstbedoelde zaak:

- a) een andere onroerende zaak dan wel een onderdeel van een andere onroerende zaak wordt toegevoegd, met als gevolg dat de waarde van de nieuwe onroerende zaak niet meer dan 5 percent dan wel niet meer dan € 113.445 meer bedraagt dan de waarde van de tot dusverre bestaande onroerende zaak waarvan de nieuwe onroerende zaak feitelijk vrijwel ongewijzigd de voortzetting vormt;
- b) een onderdeel wordt onttrokken, met als gevolg dat de waarde van de nieuwe onroerende zaak niet meer dan 5 percent dan wel niet meer dan € 113.445 minder bedraagt dan de waarde van de in die zaak opgegane onroerende zaak.

Alsdan wordt voor de toepassing van de wet en de wettelijke bepalingen krachtens welke de ingevolge hoofdstuk IV vastgestelde waarde ten grondslag wordt gelegd aan de heffing van belasting de onroerende zaak die opgaat in een nieuwe onroerende zaak, zodanig dat die nieuwe onroerende zaak feitelijk in vrijwel ongewijzigde vorm de voortzetting van eerstbedoelde zaak vormt, geacht niet in die nieuwe onroerende zaak te zijn opgegaan, noch een wijziging in de waarde te hebben ondergaan en wordt degene die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot heeft van eerstbedoelde zaak alsmede degene die al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht de

eerstbedoelde zaak gebruikt, geacht ongewijzigd het genot, onderscheidenlijk het gebruik daarvan te hebben behouden.

Het huidige artikel 18 lid 3 van de Wet WOZ zou kunnen komen te vervallen.

Wijziging artikel 22 lid 2 Wet WOZ

“De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een **kalenderjaar**.”

wordt vervangen voor:

“De bij de beschikking vastgestelde waarde geldt voor een **tijdvak van twee achtereenvolgende jaren**.”

Wijziging artikel 23 lid 1 Wet WOZ

“De beschikking bevat in ieder geval:

(...)

e. het **kalenderjaar** waarvoor de beschikking geldt.”

wordt vervangen voor:

“De beschikking bevat in ieder geval:

(...)

e. het **tijdvak** waarvoor de beschikking geldt.”

Wijziging artikel 24 lid 1 Wet WOZ

“De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het **kalenderjaar** waarvoor zij geldt.”

wordt vervangen voor:

“De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het **tijdvak** waarvoor zij geldt.”

Wijziging artikel 24 lid 3 Wet WOZ

“De bekendmaking van de beschikking geschiedt terstond door toezending aan:

- a. degene die aan het begin van het **kalenderjaar** het genot heeft van de onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
- b. degene die aan het begin van het **kalenderjaar** de onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking wordt van de beschikking mededeling gedaan aan de afnemers.”

wordt vervangen voor:

“De bekendmaking van de beschikking geschiedt terstond door toezending aan:

- a. degene die aan het begin van het **tijdvak** het genot heeft van de onroerende zaak krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
- b. degene die aan het begin van het **tijdvak** de onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking wordt van de beschikking mededeling gedaan aan de afnemers.”

Herinvoering artikel 25 Wet WOZ

1. Indien de waarde van een onroerende zaak ingevolge artikel 19, tweede lid, is bepaald, stelt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar die waarde vast bij een voor bezwaar vatbare beschikking. De beschikking wordt genomen binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar volgende op het kalenderjaar waarin de in artikel 19, tweede lid, onderdelen a of b, bedoelde feiten geheel of ten dele hun beslag hebben gekregen dan wel de in artikel 19, tweede lid, onderdeel c, bedoelde omstandigheid heeft plaatsgevonden of is gebleken. Het niet naleven van de tweede volzin brengt geen nietigheid van de beschikking mee.
2. De beschikking geldt, in afwijking van artikel 22, tweede lid, vanaf het in artikel 19, tweede lid, slotzinsnede, bedoelde tijdstip, dan wel treedt zij vanaf dat tijdstip in de plaats van de in artikel 22, eerste lid, bedoelde beschikking.
3. De beschikking bevat de in artikel 23 bedoelde gegevens, alsmede een vermelding van het in het tweede lid bedoelde tijdstip.
4. Artikel 24, derde tot en met negende lid, is van overeenkomstige toepassing.

Wijziging artikel 26 Wet WOZ bij herinvoering artikel 25

Bij herinvoering van artikel 25 Wet WOZ zal in artikel 26 Wet WOZ moeten worden verwezen naar artikel 25 lid 1 Wet WOZ.

Sub a:

“neemt de in artikel 1, tweede lid , bedoelde gemeenteambtenaar ten aanzien van die ander binnen acht weken na een daartoe gedaan verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid , of artikel 27, eerste lid;”

wordt vervangen voor:

“neemt de in artikel 1, tweede lid , bedoelde gemeenteambtenaar ten aanzien van die ander binnen acht weken na een daartoe gedaan verzoek een voor bezwaar vatbare beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid , **artikel 25, eerste lid** , of artikel 27, eerste lid;”

Sub b:

“kan de in artikel 1, tweede lid , bedoelde gemeenteambtenaar ten aanzien van die ander eigener beweging een voor bezwaar vatbare beschikking nemen als bedoeld in artikel 22, eerste lid , of artikel 27, eerste lid.”

wordt vervangen voor:

“kan de in artikel 1, tweede lid , bedoelde gemeenteambtenaar ten aanzien van die ander eigener beweging een voor bezwaar vatbare beschikking nemen als bedoeld in artikel 22, eerste lid , **artikel 25, eerste lid** , of artikel 27, eerste lid.”

Lid 2:

“De beschikking treedt, vanaf het tijdstip waarop die ander de in het eerste lid bedoelde hoedanigheid heeft verkregen, in de plaats van de in de artikelen 22, eerste lid , of artikel 27, eerste lid , bedoelde beschikking.”

wordt vervangen voor:

“De beschikking treedt, vanaf het tijdstip waarop die ander de in het eerste lid bedoelde hoedanigheid heeft verkregen, in de plaats van de in de artikelen 22, eerste lid , **25, eerste lid** , dan wel artikel 27, eerste lid , bedoelde beschikking.”

Wijziging artikel 26 lid 1 Wet WOZ

“Indien in de loop van het **kalenderjaar** waarvoor de waarde van een onroerende zaak is vastgesteld een ander dan degene te wiens aanzien een beschikking houdende de vaststelling van de waarde van die zaak is genomen, de hoedanigheid verkrijgt van degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a of onderdeel b (...)”

wordt vervangen voor:

“Indien in de loop van het **tijdvak** waarvoor de waarde van een onroerende zaak is vastgesteld een ander dan degene te wiens aanzien een beschikking houdende de vaststelling van de waarde van die zaak is genomen, de hoedanigheid verkrijgt van degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a of onderdeel b (...)”

Herinvoering artikel 29a Wet WOZ

1. In een kalenderjaar waarin ter zake van een onroerende zaak een aanslag onroerende-zaakbelastingen als bedoeld in artikel 220 van de Gemeentewet wordt vastgesteld doch ter zake van die onroerende zaak in dat kalenderjaar geen beschikking als bedoeld in artikel 22, eerste lid, of artikel 25, eerste lid, wordt genomen, maakt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar, binnen acht weken na het begin van dat kalenderjaar, bij voor bezwaar vatbare beschikking de ingevolge de wet laatst vastgestelde waarde van die onroerende zaak bekend in één geschrift met het aanslagbiljet onroerende-zaakbelastingen. Het niet naleven van de voorwaarden van de eerste volzin brengt geen nietigheid van de beschikking mee.

2. Indien na bezwaar, beroep, hoger beroep of beroep in cassatie tegen een op grond van het eerste lid genoemde beschikking onherroepelijk komt vast te staan dat de waarde lager is dan de in die beschikking bekendgemaakte waarde, werkt de nieuw vastgestelde lagere waarde alleen terug tot het begin van het in het eerste lid bedoelde kalenderjaar. Indien echter komt vast te staan dat de waarde ten minste 20 procent, met een minimum van € 4538, lager is dan de op de voet van het eerste lid bekendgemaakte waarde, werkt de verlaging van de waarde terug tot de datum waarop de laatst vastgestelde waarde is gaan gelden.

3. De beschikking bevat de in artikel 23 bedoelde gegevens.



ESBL Onderzoeksvoorstel gevolgen tweejaarlijkse herwaardering WOZ

1. Inleiding

Het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden (ESBL) is uitgenodigd tot het indienen van onderzoeksvoorstel en offerte voor een onderzoek naar de gevolgen van het wijzigen van de duur van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar. Het onderzoek zal worden uitgevoerd door prof. mr. dr. Arjen Schep en Robert Kastelein LL.M., beide werkzaam bij het ESBL.

2. Aanleiding en achtergrond

De leden van de VNG hebben op de algemene ledenvergadering van de VNG van 26 juni 2024 een motie aangenomen ingediend door de gemeenten Katwijk en Gouda. De motie “Tweejaarlijkse herwaardering WOZ” overweegt:

“dat een tweejaarlijkse herwaardering van de WOZ-waarde, in plaats van de nu geldende jaarlijkse herwaardering leidt tot minder druk op de capaciteit in de uitvoering en tot verbetering van de kwaliteit. De motie roept het bestuur op een onderzoek op te starten naar de mogelijkheden van een tweejaarlijkse herwaardering in samenspraak met de Landelijke Vereniging van Lokale Belastingen (LVLB) en in afstemming met de betrokken ministeries.”

Het preadvies waarin het VNG-Bestuur adviseert de motie aan te nemen, bevat de volgende toelichting:

“Het bestuur adviseert de motie over te nemen. De druk op de uitvoering van de WOZ is, mede door het aantal bezwaren, enorm toegenomen. Om deze druk te verlagen en de kwaliteit een impuls te geven lijkt een tweejaarlijkse herwaardering ruimte te geven die kwaliteit te verbeteren.

Er zijn echter mogelijke complicaties in de uitvoering en bovendien wordt de WOZ-waarde niet alleen door gemeenten voor verschillende belastingen gebruikt, maar ook door diverse andere gebruikers zoals de Belastingdienst

en de Waterschappen voor rijks- en waterschapsbelastingen en andere instanties die de WOZ-waarde (en andere WOZ-gegevens) gebruiken voor diverse doeleinden (onder andere de notaris bij vastgoedfraude, de huurcommissie voor vaststelling van de huur). Het lijkt het bestuur dan ook verstandig hier op korte termijn onderzoek naar te doen en op basis van de uitkomsten vervolgstappen te zetten.”

3. Onderzoeksvragen

3.1 Inleiding

De hiervoor genoemde motie veronderstelt dat het verruimen van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar en daarmee een tweejaarlijkse herwaardering zal leiden tot “minder druk op de capaciteit in de uitvoering” en tot “verbetering van de kwaliteit”. Vanuit die veronderstellingen wordt opgeroepen tot onderzoek naar de “mogelijkheden van een tweejaarlijkse herwaardering”. Deze maatregel heeft echter ook gevolgen voor diverse andere gebruikers van de WOZ-waarde en andere WOZ-gegevens. Deze zullen ook in kaart moeten worden gebracht.

Om recht te doen aan de motie zullen derhalve zowel (de juistheid van) de genoemde veronderstellingen en de uitvoeringstechnische en juridische mogelijkheden ervan worden onderzocht als de gevolgen voor de wettelijke taakuitoefening van andere overheden, instanties en zelfstandig beroepsbeoefenaren.

Algemene gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak

Verruiming van het huidige WOZ-tijdvak van één naar twee jaar heeft een aantal algemene gevolgen:

- Het leidt tot een minder actuele WOZ-waarde. Uitgaande van de voorgestelde verruiming van het tijdvak met één jaar is dit het geval in het tweede jaar waarin de WOZ-waarde geldt.
- Er zal sprake kunnen zijn van grotere waardesprongen dan nu het geval is doordat de waardepeildata voor opvolgende WOZ-tijdvakken een jaar verder uit elkaar liggen. Deze waardesprongen kunnen mogelijk voor meer bezwaarschriften zorgen.
- Een verlengd tijdvak betekent wellicht ook dat meer mutatiebeschikkingen (art. 18 lid 3 Wet WOZ) vastgesteld moeten worden.
- Het heeft gevolgen voor de rechtsbescherming van belastingplichtigen.¹⁴¹

De consequenties van deze algemene gevolgen voor de wettelijke taakuitoefening van gebruikers van het WOZ-waardegegeven (of daarbij behorende temporele en metakenmerken)

¹⁴¹ Onderzocht zal worden of verlenging van het WOZ-tijdvak betekent dat slechts eens in de twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, of dat uit de systematiek van de Wet WOZ en aanpalende wet- en regelgeving volgt dat jaarlijks bezwaar kan worden gemaakt.

kunnen verschillen. Ook zullen de gevolgen verschillen al naar gelang de WOZ-waarden als gevolg van marktontwikkelingen stijgen dan wel dalen en de mate waarin een waardeverandering plaatsvindt gedurende het WOZ-tijdvak.

3.2 Centrale onderzoeksvraag

In dit onderzoek staat de volgende vraag centraal:

Wat zijn de gevolgen van wijziging van het WOZ-tijdvak van één naar twee jaar voor gebruikers van en belanghebbenden bij de WOZ-(waarde)gegevens?

Doel van dit onderzoek is een inventarisatie van de verschillende voor- en nadelen en gevolgen van de voorgestelde maatregel, zodat vervolgens een afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak naar 2 jaar.

Het onderzoek zal zich richten op de gevolgen van de in de motie voorgestelde maatregel voor:

- E. de gevolgen voor de bezwaarprocedure;
- F. de uitvoering door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties;
- G. de uitvoering van heffingen en wettelijke taken van andere overheden, instanties en zelfstandig beroepsbeoefenaren;
- H. eigenaren en gebruikers van WOZ-objecten;

Per onderdeel zullen ook de (fiscaal)juridische gevolgen in kaart worden gebracht, waaronder de al dan niet noodzakelijke wijziging van wet- en regelgeving.

Ten slotte zal het onderzoek ook een literatuurstudie bevatten waarbij argumenten voor dan wel tegen deze maatregel zullen worden geïnventariseerd uit nationale en internationale literatuur over dit onderwerp. Ook zal een analyse worden gemaakt waarbij de verruiming van het WOZ-tijdvak zal worden afgezet tegen de context van de maatregelen die reeds zijn of worden getroffen om het aantal bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde te verminderen (onderdeel D).

3.3 Deelvragen

De onderzoeksvragen van de hiervoor benoemde onderdelen A. tot en met E. luiden als volgt.

Ad A.) Gevolgen voor bezwaar- en beroepsprocedures

Onderzocht zal worden of verlenging van het tijdvak ook betekent dat slechts eens in de twee jaar bezwaar kan worden gemaakt, of dat jaarlijks bezwaar maken mogelijk blijft. Hiervoor zal een wetssystematische analyse plaatsvinden waarbij ook de wetsgeschiedenis zal worden betrokken. Het WOZ-tijdvak was reeds eerder twee jaar. Onderzocht zal worden wat de motivatie en argumentatie destijds was tot verkorting van het WOZ-tijdvak eerst van vier

naar twee en vervolgens jaar jaarlijkse waardering. Ook zal worden geanalyseerd wat de gevolgen voor de uitvoering van bezwaarprocedures door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties als voor de afhandeling van beroepsprocedures door de rechtspraak zijn van zowel een tweejaarlijkse danwel een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid.

Ad B.) Gevolgen voor de uitvoering door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties
De aanleiding voor indienen van de motie is de toename van het aantal bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen, met name van woningeigenaren en gemachtigden die namens hen bezwaar indienen (doorgaans op basis van no-cure no-pay). Naast kostenstijging van de uitvoering leidt dit volgens de indieners van de moties tot een onevenredige capaciteitsbelasting die daardoor niet beschikbaar is voor verbetering van de dienstverlening naar de burger, bijvoorbeeld in de vorm van informeel contact.

Dit leidt tot de volgende deelvragen:

Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak¹⁴² voor:

- B.1 de uitvoering van het (her)waarderingsproces?;¹⁴³**
- B.2 de uitvoering van bezwaar- en beroepsprocedures?;**
- B.3 de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ?;¹⁴⁴**
- B.4 de wettelijke regeling van de Wet WOZ en onderliggende regelgeving?;**
- B.5 de Landelijke Voorziening WOZ?;**
- B.6 (de uitvoering van) andere regelingen binnen de Wet WOZ?;¹⁴⁵**
- B.7 andere heffingen van gemeenten waarvoor de WOZ-waarde wordt gebruikt?;¹⁴⁶**
- B.8 de uitkeringen uit het Gemeentefonds?;**
- B.9 de kosten van de uitvoering van de WOZ door gemeenten?¹⁴⁷**

Ad C.) Gevolgen voor andere overheden, instanties en zelfstandig beroepsbeoefenaren
Gemeenten voeren de Wet WOZ niet alleen uit ten behoeve van hun eigen wettelijke taken, maar leveren diverse WOZ-gegevens aan andere overheden ten behoeve van hun

¹⁴² Zowel de gevolgen van een jaarlijkse en een tweejaarlijkse bezwaarmogelijkheid worden daarbij onderzocht.

¹⁴³ Daarbij zullen ook de gevolgen voor de werkzaamheden van het WOZ-Datcenter en de actualisatie van de Taxatiewijzers worden betrokken (<https://www.wozdatacenter.nl/>).

¹⁴⁴ Hier zal aansluiting worden gezocht bij de criteria die de Waarderingskamer hanteert voor het beoordelen van de kwaliteit van de uitvoering van de WOZ door gemeenten en belastingsamenwerkingsorganisaties.

¹⁴⁵ Denk bijvoorbeeld aan de regeling van art. 18 Wet WOZ (mutatiebeschikking) waar vermoedelijk vaker een beroep op zal worden gedaan.

¹⁴⁶ Gemeenten gebruiken de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor andere heffingen waarvan de heffingsmaatstaf niet wettelijk is voorgeschreven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de baatbelasting, de forensenbelasting, de reclamebelasting (ondernemersfonds) en de rioolheffing. Daarnaast is voor een aantal andere gemeentelijke heffingen de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf wettelijk voorgeschreven. Dit is het geval bij de roerende ruimtenbelastingen (art. 221 Gemw) en de BIZ-bijdrage die op basis van de Wet BIZ kan worden geheven.

¹⁴⁷ Tot dit onderzoek behoort niet een uitgebreide berekening van de besparing van de WOZ-kosten. Wel zal in interviews worden gevraagd naar mogelijke kostenbesparingen. Ook zal in de analyse van de effecten op de uitvoeringskosten van de WOZ de WOZ-benchmark van de Waarderingskamer worden betrokken (<https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/woz-in-cijfers/woz-benchmark>).

belastingheffing (afnemers) en aan aangewezen bestuursorganen en derden ten behoeve van de uitvoering van specifieke wettelijke taken.

De gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering van de wettelijke taken van deze groepen gebruikers van de WOZ-waarde, danwel onderliggende WOZ-gegevens zullen eveneens in dit onderzoek worden geïnterpreteerd aan de hand van de volgende deelvragen.

- C.1 Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering door de rijksbelastingdienst van de volgende regelingen en heffingen waarbij de WOZ-waarde wordt gebruikt:**
 - C.1.1 de uitvoering van het eigenwoningforfait (Box 1) in de inkomstenbelasting;**
 - C.1.2 de uitvoering van de vermogensrendementsheffing (Box 3) in de inkomstenbelasting;**
 - C.1.3 de uitvoering van de erf- en schenkbelasting;**
 - C.1.4 het bepalen van de bodemwaarde bij de fiscale afschrijving van gebouwen voor het bepalen van de belastbare winst (in de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting);**
 - C.1.5 de wet- en regelgeving van de hiervoor genoemde regelingen;**
- C.2 Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering door waterschappen en uitvoeringsinstanties van:**
 - C.2.1 de watersysteemheffing gebouwd;**
 - C.2.2 de wet- en regelgeving van de watersysteemheffing gebouwd;**
- C.3 Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering van wettelijke taken van hierna genoemde aangewezen bestuursorganen:¹⁴⁸**
 - C.3.1 notarissen;**
 - C.3.2 het CBS;**
 - C.3.3 het Bureau Ontnemingswetgeving van het OM;**
 - C.3.4 de Minister voor Wonen en Rijksdienst;**
 - C.3.5 Staatsbosbeheer;**
 - C.3.6 de huurcommissie;**
 - C.3.7 RVO Nederland;**
 - C.3.8 het Instituut Mijnbouwschade Groningen;**
 - C.3.9 de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland;**
 - C.3.10 de Minister van BZK;**
 - C.3.11 het college van B&W;**

¹⁴⁸ Zoals geregeld in art. 37h Wet WOZ jo. art. 10 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ.

C.3.12 de ACM.

C.4 Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor de uitvoering van wettelijke taken van hierna genoemde aangewezen derden:¹⁴⁹

C.4.1 verzekeraars;

C.4.2 hypotheekverstrekkers;

C.4.3 door de stichting NRVT gecertificeerde validatie-instituten;

C.4.4 instellingen ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

Ad d.) Gevolgen voor eigenaren en gebruikers van WOZ-objecten

Naast de overheden, instanties en beroepsbeoefenaren, heeft de verruiming van het WOZ-tijdvak uiteraard ook gevolgen voor de ontvangers van de WOZ-beschikking: eigenaren en gebruikers van WOZ-objecten. Ook de gevolgen voor hen zullen worden onderzocht en geanalyseerd.

Dit leidt tot de volgende onderzoeksvragen:

D.1 Wat zijn de voor- en nadelen en/of gevolgen van verruiming van het WOZ-tijdvak voor gebruikers en eigenaren van onroerende zaken die een WOZ-beschikking ontvangen?

Ad E.) Analyse van literatuur en context van andere maatregelen

Zoals hiervoor aangegeven zal ook een beknopte literatuurstudie worden uitgevoerd. De vragen waarop daarbij antwoord wordt gezocht zijn:

E.1 Welke argumenten voor danwel tegen deze maatregel zijn af te leiden uit nationale en internationale bronnen en literatuur?¹⁵⁰

E.2 Hoe verhoudt de verruiming van het WOZ-tijdvak tot andere maatregelen die reeds zijn of nog zullen worden getroffen om het aantal bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waarde te verminderen?¹⁵¹

4. Aanpak en methode

¹⁴⁹ Zoals geregeld in art. 40a Wet WOZ jo. art. 11 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ

¹⁵⁰ Dit onderdeel is beperkt van omvang. Hierbij zal met name gekeken worden naar de internationale benchmark van het International Property Tax Institute (IPTI) (<https://www.ipti.org/press-release-ipti-cost-scorecard>).

¹⁵¹ Er wordt een kort overzicht gegeven van de reeds getroffen wettelijke maatregelen en lopende ontwikkelingen in de praktijk om het aantal bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen te verminderen.

Het onderzoek zal bij gunning worden uitgevoerd door Robert Kastelein en Arjen Schep, respectievelijk wetenschappelijk onderzoeker en bijzonder hoogleraar heffingen van lokale overheden aan Erasmus School of Law, tevens wetenschappelijk directeur van het ESBL.

Het onderzoek dient ter uitvoering van een door de op de ALV van de VNG van 26 juni 2024 aangenomen motie waarin opgeroepen wordt om het onderzoek uit te voeren “in samenwerking met de Landelijke Vereniging van Lokale Belastingen (LVLB) en in afstemming met de betrokken ministeries.”. In het preadvies van het VNG-Bestuur worden verder genoemd partijen als de Belastingdienst, de Waterschappen en andere instanties die de WOZ-waarde (en andere WOZ-gegevens) gebruiken voor diverse doeleinden. Dat betekent dat ter beantwoording van een aantal onderzoeksvragen interviews zullen worden afgenomen.

Wij gaan er vanuit dat de opdrachtgever bij dit onderzoek ondersteuning biedt bij het tot stand brengen van de interviews. In dat kader stellen wij voor om namens de opdrachtgever een kleine begeleidingscommissie samen te stellen die de onderzoekers met raad en daad bij kan staan bij de uitvoering van het onderzoek.

Mocht de opdrachtgever ten behoeve van dit onderzoek tevens een klankbordgroep willen formeren, dan gaan wij er vanuit dat de opdrachtgever daarvan de organisatie op zich neemt.

Ten behoeve van dit onderzoek zullen vragenlijsten worden ontwikkeld (enquête). Aan de hand van de feedback op de vragenlijsten zal vervolgens een aantal interviews worden afgenomen (bij voorkeur digitaal). Wij stellen voor om interviews af te nemen met vertegenwoordigers van:

- de uitvoering van de WOZ door gemeenten (ten behoeve van beantwoording van deelvragen B.1 t/m B.3, B.6 en B.7). Daarbij zal contact worden gezocht met de LVLB. Bij de selectie van uitvoeringsorganisaties zal erop worden gelet dat zowel een gemeente wordt geïnterviewd die zelfstandig de WOZ uitvoert als een of meer belastingssamenwerkingsorganisaties. Ook zullen zowel grote als kleinere organisaties worden geïnterviewd
> *Wij schatten in dat hiervoor 4 a 5 interviews voldoende zijn.*
- het Ministerie van Financiën en vertegenwoordigers van de Belastingdienst met vakspecialisten van de verschillende in onderdeel C.1 genoemde heffingen;
> *Wij schatten in dat hiervoor 2 a 3 interviews voldoende zijn.*
- de Unie van Waterschappen en een uitvoeringsorganisatie die tevens de waterschapsbelastingen uitvoert (ten behoeve van beantwoording van deelvraag C.2);
> *Wij schatten in dat hiervoor 1 interview voldoende is.*
- de Waarderingskamer;¹⁵²
> *Wij schatten in dat hiervoor 1 interview voldoende is.*

¹⁵² Hoewel niet genoemd in de motie, noch het pre-advies van het VNG-bestuur, lijkt ons de visie van de Waarderingskamer belangrijk voor de (politieke) afweging van de wenselijkheid van verruiming van het WOZ-tijdvak. Wij zullen die visie in ons rapport afzonderlijk opnemen.

- Vereniging Eigen Huis.¹⁵³

> Wij schatten in dat hiervoor 1 interview voldoende is.

De voor- en nadelen en/of gevolgen van de verruiming van het WOZ-tijdvak voor de in C3 en C4 genoemde categorieën gebruikers zullen vanwege beperking van de omvang van het onderzoek niet per genoemde categorie gebruikers worden geanalyseerd. Wel zal in algemene zin op basis van deskresearch een inschatting worden gemaakt van de gevolgen.

Er zal een conceptrapport worden opgesteld dat zal worden besproken met de opdrachtgever. Daarna volgt binnen 6 weken een definitief eindrapport.

¹⁵³ Hoewel niet genoemd in de motie, lijkt ons een interview met een vertegenwoordiger van vereniging Eigen Huis opportuun, met name ten behoeve van de beantwoording van deelvraag C.1.