



Rapport

De afwijzing van een verzoek om ambtshalve vermindering

Een onderzoek naar de handelwijze van de heffingsambtenaar van Cocensus

Oordeel

Op basis van het onderzoek vindt de Nationale ombudsman de klacht over de heffingsambtenaar van Cocensus te Hoofddorp gegrond.

Datum: 31 oktober 2017

Rapportnummer: 2017/119

WAT IS DE KLACHT?

Verzoekster klaagt erover dat de heffingsambtenaar van Cocensus het verzoek om ambtshalve vermindering van de waarde van haar woning over de jaren 2011-2015 heeft afgewezen.

WAT GING ER AAN DE KLACHT VOORAF?

Verzoekster woont naast het clubhuis van een motorclub. Alleen haar woning grenst aan het clubhuis – het clubhuis grenst aan de andere zijde niet aan een woning. Verzoekster stelt dat haar burens vanaf 2001 toenemend negatief in het nieuws komen. Ook ervaart ze overlast van de burens. Als zij in 2014 haar woning probeert te verkopen, realiseert zij zich naar eigen zeggen dat de WOZ-waarde van haar woning veel te hoog is vastgesteld.

Tegen de waardering in 2015 dient ze daarom een bezwaarschrift in. Volgens haar is de woning onverkoopbaar vanwege de ligging en is deze € 40.000,- waard. Naar aanleiding van haar bezwaar beoordeelt een taxateur de waarde opnieuw. De heffingsambtenaar concludeert vervolgens dat de waarde te hoog is vastgesteld vanwege de directe ligging naast het clubhuis en verlaagt de waarde van haar woning van € 121.000 naar € 106.000. De woning is onder meer vergeleken met een andere woning in dezelfde straat die begin 2014 is verkocht. Ook is meegewogen dat verzoekster de woning in 2014 te koop heeft aangeboden voor een vraagprijs van € 125.000. De door verzoekster genoemde waarde van € 40.000 acht hij niet marktconform.

Het jaar daarop wordt de WOZ-waarde van de woning gewaardeerd op € 107.000. Verzoekster dient opnieuw bezwaar in, waarbij ze weer op de specifieke ligging van de woning wijst. Opnieuw beoordeelt een taxateur de waarde. Na vergelijking met andere verkochte woningen in de straat wijst de heffingsambtenaar het bezwaar af.

Verzoekster gaat in beroep tegen die beslissing. Hangende het beroep geeft de heffingsambtenaar de taxateur opdracht de waarde nogmaals te beoordelen. De taxateur belt met verzoekster en zij worden het samen eens over een waarde van € 60.000. Verzoekster ontvangt daarop een brief van de heffingsambtenaar. Daarin staat dat zij aan de taxateur te kennen heeft gegeven dat zij zich kan vinden in een waarde van € 60.000. Als zij haar beroepschrift intrekt, zo staat in de brief, dan zal de waarde van de woning tot dat bedrag worden verlaagd. Aldus geschiedt. Verzoekster ontvangt een verminderingsbeschikking. Die beschikking wordt verder niet gemotiveerd.

Vervolgens dient verzoekster medio 2016 een verzoek in om ambtshalve vermindering van de waarde van haar woning over de jaren 2011 tot en met 2015. De waarde over die jaren was vastgesteld op bedragen die varieerden van € 131.000 tot € 106.000.

Beslissing op het verzoek om ambtshalve vermindering

De heffingsambtenaar wijst het verzoek af. Hij stelt dat de overeengekomen verlaging over 2016 niet automatisch betekent dat de voorgaande jaren de WOZ-waarden te hoog zijn vastgesteld. Het is volgens hem nagenoeg onmogelijk om in te schatten wat het effect is van haar burens op de waarde van de woning. Wel geeft hij in zijn beslissing aan, dat de waarde "voor de komende jaren" zal worden gebaseerd op de huidige waarde van € 60.000.

In de mailcorrespondentie die hierover in augustus 2016 volgt, schrijft de heffingsambtenaar nog dat de waarde over 2016 is verlaagd om haar tegemoet te komen en de rechtszaak te voorkomen. Het feit dat ze voor 2016 een waarde zijn overeengekomen leidt er volgens hem niet automatisch toe dat de vorige WOZ-waarden te hoog zijn bepaald. Hij stelt zich op het standpunt dat niet blijkt dat de waarden van voorgaande jaren te hoog zijn vastgesteld. Als er in 2016 van foute objectieve kenmerken zou zijn uitgegaan, dan zou dat ook voor de voorgaande jaren gelden. Maar dat is hier niet het geval.

Standpunt verzoekster

Verzoekster wijst op artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ (zie Achtergrond). De daarin genoemde voorwaarden voor ambtshalve vermindering doen zich hier volgens haar voor: binnen vijf jaar na de betreffende beschikkingen is gebleken dat de waarde te hoog is vastgesteld en de werkelijke waarde minstens 20% onder de vastgestelde waarde ligt. Gelet daarop moet de heffingsambtenaar volgens haar de waarde over voorgaande jaren verlagen. Wat het effect is van het clubhuis op de waarde van haar woning, is volgens haar juist duidelijk geworden door de verlaging van de waarde over 2016. Deze situatie was in 2016 volgens haar niet anders dan in de voorgaande jaren. Ze vindt het niet meer dan redelijk en billijk als de heffingsambtenaar ook over die jaren de waarde verlaagt.

Begin 2017 is het clubhuis op last van de burgemeester gesloten.

WAT HEEFT DE NATIONALE OMBUDSMAN ONDERZOCHT?

De ombudsman is een onderzoek gestart omdat onvoldoende duidelijk was waarom het verzoek is afgewezen, mede gelet op de bepalingen van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ. De ombudsman beoordeelt of de heffingsambtenaar in redelijkheid kon besluiten om het verzoek om ambtshalve vermindering af te wijzen. Het gaat hierbij om een marginale toets. Het is niet aan de ombudsman om (het effect van het clubhuis op) de waarde van de woning te bepalen.

DE REACTIE VAN COCENSUS TIJDENS HET ONDERZOEK

De heffingsambtenaar vindt dat het verzoek om ambtshalve vermindering correct is afgehandeld. De waarde van een woning gelegen naast het gebouw van een motorclub is niet goed te onderbouwen. Om de beroepszaak te schikken en verzoekster van dienst te zijn is een compromisvoorstel gedaan onder de marktwaarde van het object. Verzoekster is daarmee verder tegemoet gekomen dan op basis van de marktwaarde juist was geweest. De waarde van € 60.000 is een te lage waarde voor de woning. Door ook toe te zeggen dat de waarde van 2017 wordt vastgesteld op die waarde is verzoekster ruimschoots tegemoet gekomen en de zaak meer dan keurig afgehandeld.

Daarnaar gevraagd laat de heffingsambtenaar nog weten dat de omstandigheden die aanleiding zijn geweest voor de verlagingen in 2015 en 2016 niet verschiden van de omstandigheden in de vijf voorgaande jaren. Uitgaande van de verlaging in 2015 (van 121.000 naar 106.000) wordt het verschil van 20% in waarde, voorwaarde voor toepassing van ambtshalve vermindering, niet gehaald.

DE REACTIE HIEROP VAN VERZOEKSTER

Verzoekster spreekt tegen dat de waarde is aangepast om haar tegemoet te komen. Dat is destijds in ieder geval niet zo naar haar gecommuniceerd. Ze benadrukt dat de taxateur de waarde heeft onderzocht en dat op basis daarvan is besloten de waarde te verlagen. Gelet daarop en gelet op de regels voor ambtshalve vermindering moet daarom de waarde in de voorgaande jaren ook worden verlaagd. Overigens had zij niet begrepen dat de lage waarde van 2016 voor 2017 zou worden aangehouden. De taxateur wees haar er telefonisch juist op dat als de burens verhuizen, de oude situatie weer herleeft.

WAT IS HET OORDEEL VAN DE NATIONALE OMBUDSMAN?

Op grond van het vereiste van transparantie is de overheid open en voorspelbaar in haar handelen, zodat het voor de burger duidelijk is waarom de overheid bepaalde dingen doet. Als de overheid afwijkt van wettelijke regels of voorschriften om een burger tegemoet te komen, is van belang dat zij daarover duidelijk is naar de burger en tijdig motiveert dat en waarom zij van de regels is afgeweken.

De waarde die op grond van de Wet WOZ aan een woning moet worden toegekend, is een zogenoemde marktconforme waarde. Deze waarde komt tot stand door een vergelijking met woningen waarvan een recente verkoopprijs beschikbaar is. Het gaat om de waarde op de zogenoemde waardepeildatum. Daardoor staat de waarde van elk jaar dus op zich. Op grond van het Uitvoeringsbesluit moet een verzoek om ambtshalve vermindering worden toegekend als binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van een

waardebeschikking blijkt dat de waarde in die beschikking meer dan 20% te hoog is vastgesteld. Uitgangspunt bij zowel de Wet WOZ als het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ is een zo uniform mogelijke waardering van onroerende zaken.

De heffingsambtenaar heeft de waarde van verzoeksters woning in 2016 meer dan 20% verlaagd ten opzichte van de waarde in de oorspronkelijke beschikking. Dat is gebeurd vanwege de ligging van de woning. Dezelfde omstandigheid was ook in 2015 aanleiding voor een waardedaling. In beide gevallen was er een taxateur bij de waardebepaling betrokken. Door de waarde vanwege de ligging te verlagen erkent de heffingsambtenaar dat de ligging negatieve invloed heeft op de waarde van de woning. De heffingsambtenaar erkent tijdens het onderzoek ook, dat de omstandigheden die aanleiding zijn geweest voor verlaging niet verschilden van de omstandigheden in de vijf voorgaande jaren.

Gelet op het bovenstaande is de ombudsman van oordeel dat de heffingsambtenaar het verzoek om ambtshalve vermindering in redelijkheid niet heeft kunnen afwijzen. De argumenten die de heffingsambtenaar ter onderbouwing van de afwijzing heeft aangevoerd, leiden niet tot een ander oordeel.

Dat de waardedaling door de ligging naast een clubhuis moeilijk te objectiveren is, is op zich geen reden om een verzoek om ambtshalve vermindering af te wijzen. Er zijn diverse rechterlijke uitspraken waarin een vorm van overlast reden is geweest voor een verlaging van de WOZ-waarde. Dat de heffingsambtenaar in 2016 naar eigen zeggen een te lage, niet marktconforme waarde heeft vastgesteld om verzoekster tegemoet te komen, kan in deze zaak ook geen reden zijn om het verzoek af te wijzen. Op zich valt het te waarderen dat de heffingsambtenaar verzoekster tegemoet heeft willen komen. Hij heeft dat gedaan door af te wijken van de wettelijke regels en uitgangspunten voor waardebepaling. Dit laatste heeft de heffingsambtenaar echter pas achteraf, tijdens het onderzoek van de ombudsman, aangegeven. Hij is daarover niet transparant geweest toen hij besloot tot waardevermindering. Als de heffingsambtenaar in de brief aan verzoekster voorafgaand aan de verminderingsbeschikking of in die beschikking zelf had aangegeven dat en waarom hij afweek van de regels, dan had hij daar in zijn beslissing op het verzoek om ambtshalve vermindering naar kunnen verwijzen. Hij had dan in die beslissing gemotiveerd kunnen weerleggen waarom volgens hem uit de waardevermindering in 2016 niet blijkt dat de waarde over voorgaande jaren ook rond de € 60.000,- waard was. Nu hij hierover bij de waardevermindering niet transparant is geweest, kan hij zich daar niet achteraf, na het verzoek om ambtshalve vermindering, alsnog op beroepen.

Ook met de toezegging om de komende jaren de waarde van 2016 aan te houden is de heffingsambtenaar afgeweken van de uitgangspunten van de wet. Daarin staat de waardebepaling van elk jaar immers op zich. Deze tegemoetkoming aan verzoekster deed hij bij de beslissing op het verzoek om ambtshalve vermindering. Op dat moment had hij echter, gelet op het hierboven gestelde, volgens de regels ambtshalve vermindering moeten toekennen (waarmee verzoekster bij uitstek tegemoet zou zijn

gekomen voor de in haar ogen te hoge waardebepaling in de voorgaande jaren). Deze tegemoetkoming komt bovendien in een ander licht te staan, nu met de sluiting van het clubhuis in 2017 de ligging/overlast als reden voor waardevermindering in dat jaar is komen te vervallen.

Gelet op het bovenstaande acht de ombudsman de onderzochte gedraging niet behoorlijk.

CONCLUSIE

De klacht over de onderzochte gedraging van de heffingsambtenaar van Cocensus te Hoofddorp is gegrond wegens schending van het vereiste van transparantie.

AANBEVELING

De ombudsman geeft de heffingsambtenaar in overweging om de beslissing op het verzoek om ambtshalve vermindering te heroverwegen.

De Nationale ombudsman,

A handwritten signature in blue ink that reads "Reinier van Zutphen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Reinier van Zutphen

ACHTERGROND

Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

Artikel 17

1 Aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend.

2 De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Artikel 18

1 De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert.

2 De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wet WOZ

"Indien een op de voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde onherroepelijk is komen vast te staan doch binnen vijf jaren na het nemen van de beschikking terzake blijkt dat deze waarde tot een te hoog bedrag is vastgesteld, vermindert de in artikel 1, tweede lid, van de wet bedoelde gemeentebestuurder, ingeval de waarde had behoren te zijn vastgesteld op een bedrag dat ten minste 20 percent, met een minimum van € 5000, lager is dan de te hoog vastgestelde waarde, zo spoedig mogelijk bij beschikking de te hoog vastgestelde waarde.

De heffingsambtenaar kan zelf na ontdekking van de te hoge waarde de WOZ-waarde ambtshalve verminderen bij beschikking. Belanghebbenden kunnen indien aan de vereisten wordt voldaan, ook zelf verzoeken om een ambtshalve vermindering. De heffingsambtenaar zal dan onderzoeken of inderdaad aan de voorwaarden wordt voldaan. De reactie die daarop volgt is geen besluit welke voor bezwaar en beroep open staat."

Nota van toelichting bij artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ

"In dit artikel wordt aan B en W de verplichting opgelegd om tot een vermindering van de ingevolge de Wet WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak over te gaan indien binnen vijf jaren na de vaststelling van een WOZ-beschikking blijkt dat de waarde van die onroerende zaak in die (oorspronkelijke) beschikking beduidend te hoog is vastgesteld (...)"