

## Toepassing wegingsfactoren en taxatietarieven Wet waardering onroerende zaken 2016

De gemeentebtenaar bedoeld in art. 231, tweede lid, aanhef en onderdeel b, Gemeentewet, van de gemeente Neder-Betuwe;

gelet op art. 1:3, vierde lid, Awb, art. 7:15 Awb en art. 2, eerste lid, aanhef, onderdelen a en b, tweede en derde lid, Bpb juncto onderdeel C.1. van de bij dat Besluit behorende bijlage, en artikel 6 van het Besluit tarieven in strafzaken 2003;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

### Toepassing wegingsfactoren en taxatietarieven Wet waardering onroerende zaken 2016

#### Artikel 1. Zaken die met een wegingsfactor van 1 worden gewaardeerd

1. Een bezwaar in een zaak die niet tot een van de categorieën van artikel 2, artikel 3 of artikel 4 behoort, zal in beginsel als gemiddeld met een wegingsfactor van 1 gekwalificeerd worden.
2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid heeft de heffingsambtenaar de bevoegdheid om op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht, een lagere of hogere wegingsfactor toe te kennen naarmate de betreffende zaak lichter of zwaarder is dan een gemiddelde zaak.

#### Artikel 2. Zaken die met een wegingsfactor van 0,5 worden gewaardeerd

- a. zaken waarin het alleen over de proceskostenvergoeding gaat;
- b. zaken waarin er sprake is van een onjuiste objectafbakening;
- c. zaken waarin een onjuist gestandaardiseerd voortgangpercentage bij een object in aanbouw is gehanteerd;
- d. zaken waarin de WOZ-waarde wordt verlaagd vanwege een buiten het bezwaarschrift gelegen grond;
- e. zaken waarin het bezwaar tekstueel in hoofdzaak overeenkomt met andere zaken van de betreffende gemachtigde.

#### Artikel 3. Zaken die met een wegingsfactor van 0,25 worden gewaardeerd

- a. zaken waarin het om een verkeerde tenaamstelling gaat,
- b. zaken waarin het om een verkeerde adresaanduiding gaat,
- c. zaken waarin het om een verkeerde belanghebbende gaat,
- d. zaken waarin het om een verkoopcijfer van het object zelf gaat dat vlak voor of na de waardepeildatum is gerealiseerd,
- e. zaken waarin het om een pro-forma bezwaarschrift zonder aanvulling gaat,
- f. zaken waarin het bezwaarschrift niet gemotiveerd is.
- g. zaken waarin er sprake is van een onjuiste registratie van een bijgebouw;
- h. zaken waarin een kenbare schrijffout in de beschikking/belastingaanslag is gemaakt;
- i. zaken waarin het bezwaarschrift uitsluitend verwijst naar een bezwaar uit een eerder belastingjaar;
- j. zaken waarin het bezwaarschrift marginaal is onderbouwd;
- k. zaken waarin het bezwaarschrift slechts een verwijzing naar een eigen beroepsprocedure bevat;

#### Artikel 4. Samenhangende zaken die met een wegingsfactor van 1,0 of 1,5 worden gewaardeerd

1. Zaken die ingevolge artikel 3, tweede lid Bpb als samenhangend worden aangemerkt worden beoordeeld op basis van de volgende categorieën van waardebepaling:
  - a. woningen op basis van de vergelijkingsmethodiek;
  - b. niet-woningen op basis van de huurwaardekapitalisatie methode;
  - c. agrarische niet-woningen;
  - d. niet-woningen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.
2. Voor minder dan 4 zaken die op basis van artikel 3, tweede lid Bpb als samenhangend worden aangemerkt en waarop het eerste lid van dit artikel wordt toegepast, wordt de wegingsfactor 1 gehanteerd.
3. Voor 4 of meer zaken die op basis van artikel 3, tweede lid Bpb als samenhangend worden aangemerkt, en waarop het eerste lid van dit artikel wordt toegepast, wordt de wegingsfactor 1,5 gehanteerd.

### **Artikel 5. Afwijkende wegingsfactor**

Indien de heffingsambtenaar van oordeel is dat toepassing van de in bovenstaande artikelen genoemde wegingsfactor niet in overeenstemming is met de bewerkelijkheid en de gecompliceerdheid van de zaak en de daarmee verband houdende werkbelasting van de rechtsbijstandverlener dient dit in de beslissing op bezwaar uitdrukkelijk gemotiveerd te worden.

### **Artikel 6. Berekening kostenvergoeding voor de deskundige die aan een partij verslag heeft uitgebracht**

Het bedrag van de kosten, bedoeld in artikel 1, onderdeel b, van het Bpb, wordt vastgesteld door het uurtarief van artikel 7 te vermenigvuldigen met het aantal uren dat op grond van artikel 8 wordt toegekend.

### **Artikel 7. Uurtarieven voor de deskundige die aan een partij verslag heeft uitgebracht:**

Het tarief voor het opstellen van een deskundigenverslag bedraagt bij de taxatie van:

- een woning: volgens de vergelijkingsmethode € 50,- (excl. BTW) per uur,
- een woning volgens de bestemmingswaardemethode: € 65,- (excl. BTW) per uur,
- een courante niet-woning volgens de vergelijkingsmethode of huurwaardekapitalisatiemethode: € 65,- (excl. BTW) per uur,
- een incurante niet-woning op het gefactureerde bedrag met een maximum van € 116,09 (excl. BTW) per uur.

### **Artikel 8. Toe te kennen uren voor de deskundige die aan een partij verslag heeft uitgebracht:**

Het aantal uren voor een deskundigenverslag bedraagt bij een taxatie van:

- een woning bij een inpandige opname: 4,
- een woning bij een niet-inpandige opname: 2.

### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang 1 januari 2016.

*Vastgesteld op 11 december 2015*

*De in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet bedoelde gemeenteambtenaar*

*R. Roorda*

## **Toelichting op de Beleidsregel toepassing wegingsfactoren en taxatietarieven 2016**

In verband met het bepaalde in artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht met betrekking tot de kosten van bezwaar alsmede het gestelde in het Besluit proceskosten bestuursrecht in verband met de vergoeding van kosten van bezwaar is het gewenst beleidsregels vast te stellen ten aanzien van de wegingsfactoren als bedoeld in de bijlage bij het Besluit proceskosten.

Blijkens de Nota van Toelichting op het Koninklijk Besluit waarbij de vergoeding van kosten in de bezwaarfase in het Bpb is opgenomen, heeft de heffingsambtenaar de bevoegdheid om in uitvoeringsvoorschriften (= een beleidsregel in de zin van artikel 1:3, vierde lid van de Awb) vast te leggen op welke wijze de wegingsfactoren worden gehanteerd (zie Staatsblad 2002, 113).

De heffingsambtenaar (= de gemeenteambtenaar bedoeld in artikel 231, tweede lid, aanhef en onderdeel b, Gemeentewet) van de gemeente Neder-Betuwe heeft door het vaststellen van deze regeling gebruik van deze bevoegdheid gemaakt.

De beleidsregel brengt lijn in de afdoening van verzoeken om kostenvergoedingen door de heffingsambtenaar. Het doel ervan is dat gelijke gevallen zoveel mogelijk gelijk en ongelijke gevallen zoveel mogelijk, naar de mate van hun ongelijkheid, ongelijk worden behandeld. De beleidsregel is bindend voor de heffingsambtenaar. Zij bindt de belastingrechter niet; de belastingrechter kan heel goed tot een andere kostenveroordeling komen dan die, welke uit de beleidsregel voortvloeit. De Hoge Raad stelt echter dat de beoordelende instantie zelfstandig op grond van eigen waardering oordeelt in welke

---

gewichtscategorie een zaak valt (Hoge Raad 23 september 2011, nr. 10/04238, LJN: BT2293). Deze regeling voor de kostenvergoeding en kostenveroordeling is niet bedoeld als een volledige schadevergoeding, maar als een tegemoetkoming in de kosten.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### *Artikel 1*

Op grond van de toelichting op het Bpb oordeelt de Hoge Raad dat de toepassing van de wegingsfactoren steeds in overeenstemming moet zijn met de bewerkelijkheid en de gecompliceerdheid van de zaak en de daarmee verband houdende werkbelasting van de rechtsbijstandverlener. De Hoge Raad wijst daarmee het oordeel van de Centrale Raad van Beroep (2 maart 2006, nrs. 04/6299 en 04/6354, LJN: AV3988) af, namelijk dat een zaak in de bezwaarprocedure in beginsel behoort tot de categorie „gemiddeld”, tenzij er duidelijke redenen zijn om hiervan af te wijken. Degene die zich dan op de afwijking beroept moet dat onderbouwen. In dat geval wordt er echter geen rekening gehouden met de bewerkelijkheid en gecompliceerdheid van het bezwaarschrift en de daarmee verband houdende werkbelasting.

Dat hoeft volgens de Hoge Raad niet te verhinderen dat een beoordelende instantie in de regel tot de conclusie kan komen dat de zaak gemiddeld is. Omdat veel gerechtscollèges uitgaan van een gemiddelde zaak is daar ook in deze beleidsregel bij aangesloten. Daarbij is overigens aangegeven dat er bij de toekenning altijd afgeweken kan worden indien op grond van de complexiteit en bewerkelijkheid geboden is.

Indien de heffingsambtenaar dus van mening is dat de toepassing van de beleidsregel tot ongewenste gevolgen leidt is er de bevoegdheid om van de beleidsregel af te wijken.

#### *Artikel 2 tot en met 4 Wegingsfactoren*

De wegingsfactor wordt in beginsel op 1 gezet. Als het gaat om een bezwaar tegen de waarde van een onroerende zaak met taxatierapport zijn de gerechtshoven en rechtbanken van mening dat er sprake is van een gemiddelde zaak, tenzij het bezwaarschrift minimaal is. Bijvoorbeeld als daarin slechts is gesteld dat de waarde te hoog is. In dat geval is een lagere wegingsfactor op zijn plaats. In de artikelen 2 en 3 wordt aangegeven welke zaken met een lagere wegingsfactor worden gehonoreerd.

In artikel 4 wordt een afwijkende regeling getroffen voor samenhangende zaken. Er wordt aansluiting gezocht bij artikel 3, tweede lid, van het Bpb zoals dit luidt vanaf 1 januari 2015. Volgens dit besluit zijn er samenhangende zaken indien er sprake is van door een of meer belanghebbenden gemaakte bezwaren die door het bestuursorgaan, in dit geval de heffingsambtenaar, gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig zijn behandeld, waarin rechtsbijstand als bedoeld in artikel 1, onder a, van het Bpb, is verleend door dezelfde persoon dan wel door een of meer personen die deel uitmaken van hetzelfde samenwerkingsverband en van wie de werkzaamheden in elk van de zaken nagenoeg identiek konden zijn. Leidend is de vraag of het bestuursorgaan de bezwaren gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig behandelt en de dezelfde rechtsbijstandverlener nagenoeg identieke werkzaamheden kon verrichten in iedere zaak voor de kosten van de vergoeding voor één zaak (bij minder dan vier zaken) dan wel 1,5 zaak (bij 4 of meer zaken) in aanmerking zal nemen. Dit heeft in zaken waarin een rechtsbijstandverlener (nagenoeg) identieke werkzaamheden verricht in diverse zaken tot gevolg dat de rechtsbijstandverlener niet langer voor iedere zaak apart een kostenvergoeding ontvangt, waarmee een onredelijk hoge vergoeding wordt ontvangen voor zijn werkzaamheden.

Voor de toekenning van de factor bij de samenhangende zaken wordt uitgegaan van omstandigheden waarbij wordt beoordeeld of binnen de betreffende categorie identieke of nagenoeg identieke argumenten worden aangevoerd. Als behorend tot één categorie worden respectievelijk aangemerkt: de waardebepaling van woningen op basis van de vergelijkingsmethodiek, de waardebepaling van niet-woningen op basis van de huurwaardekapitalisatie methode, de waardebepaling van agrarische niet-woningen en de waardebepaling van niet-woningen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

#### *Artikel 5*

In dit artikel wordt aansluiting gezocht bij het bepaalde in artikel 2, derde lid, van het Bpb. Dit artikel biedt het bestuursorgaan de mogelijkheid om in bijzondere gevallen af te wijken van het bepaalde in het eerste lid. Zo kan voor de vaststelling van de kosten voor verleende rechtsbijstand worden afgeweken van het forfaitaire tarief dat is opgenomen in de bijlage bij het Bpb. Uit de toelichting op de uitzonderingsmogelijkheid (Stb. 1993, 763, p. 10) volgt dat de uitzondering wegens bijzondere omstandigheden in het Bpb is opgenomen omdat in uitzonderlijke gevallen strikte toepassing van de forfaitaire regeling onrechtvaardig kan uitpakken. Het bestuursorgaan kan daarom in gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden de volgens het Bpb berekende vergoeding verlagen of verhogen. Verder wordt

---

aldaar opgemerkt dat hierbij geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van een tegemoetkoming in de werkelijke kosten. Voorts wordt benadrukt dat er werkelijk sprake moet zijn van een uitzondering. Gelet op deze toelichting past het bestuursorgaan de uitzondering wegens bijzondere omstandigheden terughoudend toe.

*Artikel 6, 7 en 8 Vergoeding kosten deskundige die een taxatieverslag heeft opgesteld*

De kostenvergoeding is zo veel als mogelijk in overeenstemming met de richtlijnen die de gerechtshoven en rechtbanken hebben opgesteld. Daarnaast is aangesloten bij de jurisprudentie van de Hoge Raad van 13 juli 2012 waarin is geoordeeld dat de hoogte van het uurtarief afhankelijk is van de aard van de onroerende zaak en de complexiteit van de taxatie.