



“Arnoud, ik zit met een probleem. Ik ben verwickeld in een dispuut met de gemeente over de WOZ-waarde van mijn huis. Het zou weleens tot een rechtszaak kunnen komen. Wil jij mij helpen?”

“Natuurlijk wil ik je helpen, Jantine. Ik zal de waarde van je huis vaststellen. Zo heb je een mooi bewijsstuk voor in de rechtszaal. Ik ga wel eerst uitzoeken hoe zo'n taxatierapport eruit moet komen te zien. Dat is namelijk iets anders dan het woningrapport voor de financiering dat ik twee jaar geleden voor je heb gemaakt.”

Lessen uit de praktijk 17: Taxeren in het kader van de Wet WOZ

WOZ-taxaties vallen onder de noemer Wettelijke Taxaties en wijken op een aantal belangrijke punten af van de gebruikelijke Professionele Taxatiedienst.

Jaarlijks wordt door gemeenten en belastingssamenwerkingen van alle WOZ-objecten de waarde vastgesteld. De belanghebbende ontvangt een beschikking waarin deze waarde wordt medegedeeld. Al of niet op verzoek wordt daarbij een taxatieverslag verstrekt. Hoe dit taxatieverslag eruitziet is vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen de beschikking. In sommige gemeenten kan dit via de website van de gemeente, terwijl andere gemeenten een brief of e-mail vragen waarin het bezwaar kenbaar wordt gemaakt. De enige inhoudelijke eisen die aan het bezwaar worden gesteld zijn dat het voor de gemeente duidelijk moet zijn om welk object het precies gaat, wie de bezwaarmaker is en wat de reden is voor het bezwaar.

Taxatieverslag of taxatierapport?

Een Register-Taxateur kan een belanghebbende helpen met het bezwaar, bijvoorbeeld door het bezwaarformulier voor zijn cliënt in te vullen. In dat geval is er geen sprake van een Professionele Taxatiedienst. Echter, wanneer u het bezwaar wilt onderbouwen met een taxatierapport, dan is

onvermijdelijk wél sprake van een Professionele Taxatiedienst. Het rapport moet dan aan alle daaraan te stellen eisen voldoen. Dit behelst ook een interne inspectie van het object.

Wanneer het bezwaar wordt afgewezen en er volgt een beroepsprocedure, dan voldoet een taxatieverslag niet. Er is dan altijd een taxatierapport vereist wanneer van uw diensten gebruik wordt gemaakt om de waardering te onderbouwen.

Het komt voor dat Register-Taxateurs in dat geval een verkort rapport of waardeverklaring opstellen. 'Een uitgebreid rapport is niet nodig want er is sprake van een advies voor intern gebruik' is een door NRVT veelgehoord argument.

Gerechtelijke procedure

Wanneer het rapport wordt ingebracht in een gerechtelijke procedure, is er per definitie sprake van vertrouwen in het economisch en maatschappelijk verkeer. Dan voldoet een verkort rapport niet. Er hoort een volledig taxatierapport opgesteld te worden. Dat het Tuchtcollege dit standpunt deelt, blijkt uit [deze tuchtspraak](#) uit juni 2021. Het Tuchtcollege verklaart een klacht over kwalitatief ondermaatse taxatierapporten hier gegrond. De taxateur in kwestie heeft de rapporten uitdrukkelijk aangeduid als 'taxatierapporten'.

Deze rapporten zijn bedoeld om ingebracht te worden in gerechtelijke procedures. Het Tuchtcollege wijst erop dat de rapporten daarmee dienen te voldoen aan alle eisen van een Professionele Taxatiedienst. Dit was niet het geval.

Plausibiliteitsverklaring

Houd er rekening mee dat, als het getaxeerde vastgoed een waarde heeft van € 5.000.000 of hoger, het taxatierapport een plausibiliteitsverklaring dient te bevatten. Deze plausibiliteitsverklaring is ondertekend door een Register-Taxateur die eveneens in de Kamer WOZ staat ingeschreven.

Als het taxatierapport door twee Register-Taxateurs is ondertekend, dan mag u de plausibiliteitsverklaring achterwege laten.

Wilt u alles over taxeren in het kader van de Wet WOZ nog eens nalezen, raadpleeg dan de [Praktijkhandreiking WOZ](#).

Meer informatie met betrekking tot deze praktijkles treft u aan onder de [veelgestelde vragen over regelgeving](#).