

Aan de staatssecretaris van Financiën
de heer drs. M. Snel
Postbus 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE

ons kenmerk
18.1898 JG

bijlage(n)
1

datum
26 juni 2018

betreft: Staat van de WOZ in 2018

Geachte heer Snel,

In deze brief schetsen wij de voortgang van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zoals wij die meten. Gemeenten en andere uitvoeringsorganisaties geven ons tweemaal per jaar (per 15 april en per 1 oktober) inzicht in de feiten zoals zij die vastleggen.

Wij constateren dat er relatief weinig bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen worden ingediend. Met een bezwaarpercentage van 1,5% is het cijfer stabiel ten opzichte van vorig jaar.

Toch vallen daarbij een paar zaken op. Zo zijn er relatief meer bezwaren tegen de WOZ-waarde van niet-woningen (3,8%) dan tegen die van woningen. Dat kan verklaard worden doordat de (fiscale) belangen groter zijn, zowel de eigenaren als de huurders van bedrijfspanden worden in de heffing van onroerendezaakbelastingen betrokken. Het bredere gebruik van de WOZ-waarde bij niet-woningen (te denken valt aan de bodemwaarde bij fiscale afschrijving) kan ook van invloed zijn op het animo om bezwaar te maken.

Verder valt op dat het aandeel van de bezwaren die worden ingediend op basis van no cure no pay blijft stijgen. Niet altijd kan een gemeente beoordelen of een namens de belanghebbende optredende gemachtigde werkt op basis van no cure no pay. Op basis van de door gemeenten gemaakte inschattingen, komen we nu tot het beeld dat 33% van de bezwaren is ingediend door een bedrijf dat op no cure no pay basis werkt.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Wij achten een laagdrempelige toegang tot het maken van bezwaar van groot belang en de dienstverlening op basis van no cure no pay kan daar voor belanghebbenden ook een positieve bijdrage aan leveren. Aan de andere kant bereiken ons echter in toenemende mate signalen over ongewenste praktijken (het sponsoren van verenigingen op basis van het aantal leden dat een machtiging afgeeft, het verkrijgen van machtigingen door bijvoorbeeld mensen te laten tekenen op een drukke beurs, het hanteren van doorlopende machtigingen, waardoor belanghebbenden soms niet op de hoogte zijn dat een bureau wederom bezwaar heeft ingediend, belanghebbenden die kennelijk zonder dat zij dat beseffen aan verschillende bureaus een machtiging afgeven, belanghebbenden die niet zelf meer kunnen beslissen over het beëindigen van een procedure, omdat hen dan hoge kosten in rekening worden gebracht). Deze signalen vervullen ons met zorg en wij zouden met u, met de Minister voor Rechtsbescherming, met gemeenten en zo mogelijk ook met vertegenwoordigers van de branche een onafhankelijk onderzoek willen laten uitvoeren naar het functioneren van deze dienstverlening. Dit is belangrijk omdat de belanghebbenden die argeloos een machtiging afgeven op grond van de algemene voorwaarden van het bedrijf geconfronteerd kunnen worden met hoge kosten als zij om hen moverende redenen hun bezwaar en/of machtiging willen intrekken.

Een dergelijk onderzoek kan bijdragen aan het verkrijgen van meer achtergrond bij de oplopende bedragen die gemeenten betalen aan proceskostenvergoedingen (zie bijlage) en de administratieve kosten die zij maken voor het afhandelen van deze bezwaren. Eerder is geprobeerd door een wijziging van het Besluit proceskosten bestuursrecht gericht op samenhangende zaken de proceskosten meer beheersbaar te maken voor gemeenten. Vooralsnog is het doel van beheersbare proceskostenvergoedingen nog niet bereikt.

De meeste gemeenten waren op tijd met het versturen van beschikkingen, 96,7% van de beschikkingen is in januari of februari bekendgemaakt via de post of via de berichtenbox op MijnOverheid.

In de bijlage treft u ons geactualiseerde overzicht aan van de feiten zoals wij die bij de WOZ-uitvoering hebben gemeten. Dit overzicht hebben wij ook op onze website ontsloten.

Landelijke voorziening WOZ

Inmiddels zijn bijna alle gemeenten aangesloten op de landelijke voorziening WOZ (LV WOZ). Alleen de gemeenten Boxtel, Gilze en Rijen, Stede Broec, Waadhoeke en Westerwolde zijn nog bezig met het realiseren van deze aansluiting. Dat betekent ook dat van meer dan 99% van alle woningen de WOZ-waarden zichtbaar zijn in het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl). Wij gaan ervan uit dat de laatste gemeenten rond 1 juli 2018 zijn aangesloten waarbij wij erop wijzen dat de laatste twee aan te sluiten gemeenten, Waadhoeke

en Westerwolde, op 1 januari 2018 zijn ontstaan en om die reden relatief laat met het aansluitproces zijn begonnen.

Wij constateren dat het werk van het 'oliemannetje' in de persoon van onze oud-voorzitter mr. G.J. Jansen en de mensen van ICTU die hem vorig jaar hebben bijgestaan, veel resultaat heeft gehad. De gemeenten die nog niet waren aangesloten in de laatste maanden van 2017 hebben wij gehoord in het kader van een aanbevelingsprocedure en uiteindelijk hebben wij 25 gemeenten een officiële aanbeveling doen toekomen. In het kader van de interventieladder van de Wet revitalisering generiek toezicht, die zes treden kent, hebben wij met het doen van de aanbeveling en het volgen van de nakoming van deze aanbeveling de eerste drie treden op die ladder voor onze rekening genomen. Uiteindelijk hebben we ook aan zes gemeenteraden gevraagd om hun rol in dit traject te pakken, toen bleek dat de betreffende gemeenten niet binnen de gestelde termijn de aanbeveling zouden nakomen. Vanaf trede vier van de genoemde interventieladder worden taakverwaarlozingsdossiers aan u overgedragen. Met de bereikte situatie van aansluiting op de LV WOZ is dat nu niet meer aan de orde.

WOZ waardeloket

Het WOZ-waardeloket wordt veel geraadpleegd en het voorziet daarmee duidelijk in een behoefte. In de eerste drie maanden van 2018, waarin de nieuwe WOZ-waarden bekend zijn gemaakt, hebben ongeveer één miljoen bezoekers op het WOZ-waardeloket WOZ-waarden van woningen opgezocht. Het WOZ-waardeloket draagt daarmee daadwerkelijk bij aan de transparantie rond WOZ-waarden en ook de mede beoogde kwaliteitsverbetering van gegevens en onderlinge waardeverhoudingen komt op gang. Bezoekers van het loket wijzen de gemeente soms op in hun ogen onverklaarbare verschillen die worden waargenomen.

Gelet op de positieve ervaringen met het WOZ-waardeloket kan de volgende stap in de openbaarheid van WOZ-waarden van woningen in overweging worden genomen. Op grond van de Wet WOZ bestaat de mogelijkheid om in een AMvB vast te leggen onder welke voorwaarden geïnteresseerden een bulkverstrekking van WOZ-waarden kunnen krijgen. U zou kunnen overwegen om deze mogelijkheid te benutten. In een in het najaar te organiseren bestuurlijk overleg over WOZ-aangelegenheden kan een verdere verruiming van de openbaarheid van WOZ-gegevens ook een te bespreken thema zijn.

Uitzondering waterverdedigingswerken

Bij de realisatie van de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 hebben zowel gemeenten en uitvoeringsorganisaties als de Waarderingskamer veel energie besteed aan de consequente toepassing van de recente jurisprudentie over de uitzondering van waterverdedigingswerken. Door deze jurisprudentie hebben circa 80.000 WOZ-objecten een lagere WOZ-waarde gekregen dan de marktwaarde op de waardepeildatum. Dit betreft WOZ-

objecten waarvan een waterverdedigingswerk (dijk) onderdeel uitmaakt van het WOZ-object. In veel gevallen zijn dit reguliere woning- of niet-woningobjecten waarbij een deel van de tuin of de kavel de functie heeft van dijk. Wanneer deze dijk ook in de legger van het waterschap is aangewezen als waterverdedigingswerk en het waterschap een vorm van beheer voert, blijft de waarde van dit deel van de kavel bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking. De belanghebbende ontvangt dan een WOZ-waarde die lager is dan de marktwaarde van het desbetreffende WOZ-object en betaalt daardoor minder belasting dan een belanghebbende met een WOZ-object met een gelijke marktwaarde, zonder een dergelijk waterverdedigingswerk binnen het object.

De inspanningen van gemeenten, uitvoeringsorganisaties en Waarderingskamer hebben ertoe geleid dat dit onderwerp dit jaar maar in beperkte mate heeft geleid tot bezwaren over de toepassing van deze uitzondering voor waterverdedigingswerken. Wel is de vraag ontstaan of bij de genoemde 80.000 WOZ-objecten niet ook in voorgaande jaren al rekening gehouden had moeten worden met deze uitzondering. Dat betekent dat voor deze 80.000 WOZ-objecten beoordeeld moet worden of ambtshalve vermindering van de WOZ-waarden naar de waardepeildata 1 januari 2012 tot en met 1 januari 2016 aan de orde is. De regelgeving rond de Wet WOZ geeft aan dat ambtshalve vermindering van WOZ-waarde van voorgaande jaren mogelijk is met een maximum van vijf jaar en alleen wanneer blijkt dat in de voorgaande jaren de WOZ-waarde meer dan 20% te hoog is vastgesteld. Naar verwachting zal dit ertoe leiden dat voor enkele duizenden WOZ-objecten de WOZ-waarden naar de waardepeildata 1 januari 2012 tot en met 1 januari 2016 verminderd zullen worden, waardoor ook de Belastingdienst en de waterschappen aanslagen over deze voorgaande jaren moeten herzien en voor de objecten betaalde belastingen deels zullen moeten terugbetalen.

Ambtshalve vermindering

De noodzaak tot ambtshalve vermindering in het kader van de uitzondering voor waterverdedigingswerken en de hoge administratieve lasten hiervan bij gemeenten, waterschappen en Belastingdienst (en ook bijvoorbeeld bij de LV WOZ) heeft geleid tot een discussie over de wenselijkheid van ambtshalve vermindering van onherroepelijke WOZ-waarden van voorgaande jaren.

Met het oog op het feit dat WOZ-waarden jaarlijks worden vastgesteld en belanghebbenden jaarlijks de mogelijkheid hebben om bezwaar te maken, adviseren wij u om artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ in die zin te wijzigen dat ambtshalve vermindering uitsluitend kan worden toegepast voor het lopende kalenderjaar. Wij geven u in overweging om te onderzoeken op welke wijze en op welke termijn een dergelijke wijziging gerealiseerd kan worden.

Geo-gerelateerde basisregistraties en het toezicht daarop

Zowel bij de VNG als bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt nagedacht over de meer geïntegreerde benadering van de basisregistraties met een geografische component. Wij vinden dat een goede ontwikkeling waarbij ook de WOZ-administratie zeker een rol kan spelen. In onze brief aan uw ambtsvoorganger van 21 december 2016 hebben wij daar ook al een opmerking over gemaakt. Wij vertrouwen erop dat uw ministerie ook zal meewerken in eventueel benodigde wijziging van wet- en regelgeving om deze integratie te stimuleren.

Het voordeel van het betrekken van de WOZ in de bijhouding van geïntegreerde geo-registraties is dat met de WOZ-beschikkingen inwoners en bedrijven jaarlijks een update krijgen van de gegevens die over hun onroerende zaak bij de overheid bekend zijn. Dat betekent dat zij inzagerecht en correctierecht hebben en ook een belang hebben om van deze rechten gebruik te maken. Door werkzaamheden in het kader van de WOZ en communicatie met belanghebbenden in het kader van de WOZ te benutten voor het bijhouden van de geo-gerelateerde (basis)registraties kunnen meer overheden en private partijen profiteren van de gecontroleerde gegevens.

Dat die integratie ook gevolgen kan hebben voor ons toezicht en de wijze waarop toezicht bij andere basisregistraties is ingericht, lijkt ons duidelijk. Wij hopen daar begin volgend jaar op terug te komen.

Problemen bij Digilevering en Digimelding

Begin 2017 is de LV WOZ aangesloten op de voorziening Digilevering en het was de bedoeling dat vanaf dat moment partijen konden aansluiten op de LV WOZ door via Digilevering een abonnement te nemen op alle mutaties in de LV WOZ. Helaas bleek de voorziening Digilevering niet in staat de omvang van berichten vanuit de LV WOZ adequaat af te handelen, hoewel de omvang steeds in de voorbereiding van de aansluiting van de LV WOZ op Digilevering was genoemd.

De omschakeling van de systemen voor belastingheffing door Belastingdienst en waterschappen van het verwerken van klassieke Stuf-WOZ bestanden naar verwerking van berichten van Digilevering loopt op dit moment ernstige vertraging op. Wij hebben op 14 februari 2018 een brief (kenmerk 18.0890 RK) gestuurd aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties omdat wij hopen dat dit ministerie als opdrachtgever voor deze voorziening er zorg voor draagt dat de voorziening op zeer korte termijn gaat functioneren op het voor de WOZ-berichten noodzakelijke niveau en dat gewerkt kan worden aan het opbouwen van vertrouwen in de stabiliteit en betrouwbaarheid van deze voorziening. Onze brief is nog niet beantwoord.

In die brief hebben wij ook gewezen op vertraging bij de implementatie van Digimelding voor gegevens uit de LV WOZ. Om zorg te kunnen dragen voor een efficiënte inrichting van de Digimelding voorziening ten behoeve van de diverse basisregistraties waarvoor de Landelijke Voorziening wordt beheerd door het Kadaster is besloten dat het Kadaster een generieke omgeving bouwt die door het Kadaster, maar mogelijk ook door andere basisregistraties, wordt gebruikt om de aansluiting op Digimelding te vereenvoudigen. Door het nog ontbreken van een formele opdracht en financiering voor deze voorziening loopt ook het aansluiten van de Basisregistratie WOZ op Digimelding vertraging op.

Vakbekwaamheid

In 1995 heeft de Waarderingskamer opdracht gegeven voor het organiseren van een WOZ-examen op grond van de toen geldende Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen taxateurs Wet WOZ. Sindsdien heeft dit examen een belangrijke rol gespeeld bij het stimuleren en bereiken van vakbekwaamheid van WOZ-medewerkers, en niet alleen WOZ-taxateurs. De Waarderingskamer heeft de opdracht voor het afnemen van dit WOZ-examen met ingang van 2019 ingetrokken omdat één uniform examen niet adequaat aansluit op de veelheid van rollen die wij nu onderscheiden voor de uitvoering van de Wet WOZ. Samen met andere partijen verkennen wij de mogelijkheden om ervoor te zorgen dat er vanaf 2019 modulaire WOZ-examens beschikbaar zijn om conform onze toezichtstrategie de vakbekwaamheid van WOZ-medewerkers in brede zin te stimuleren.

Inschatting waardeontwikkeling woningen

Op basis van de thans bekende cijfers die gemeenten hebben opgegeven schatten wij de waardeontwikkeling tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 in op een percentage dat ligt tussen 7,5 en 9,5. De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling lijkt daarmee in lijn te zijn met het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijnsindex bestaande koopwoningen). Die geeft voor de periode januari 2017 – januari 2018 een stijging van bijna 9%.

Later dit jaar zullen wij u een nauwkeurige inschatting van de verwachte waardeontwikkeling geven ten behoeve van de aanpassing van het bijtellingspercentage van het eigenwoningforfait.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

drs. J.M.M. Polman
voorzitter

BIJLAGE 1

Betreft: Kengetallen uitvoering WOZ over de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018

Bij: Staat van de WOZ in 2018, 26 juni 2018

Onderwerp	2018	2017	2016	2015
Waardepeildatum	1 jan 2017	1 jan 2016	1 jan 2015	1 januari 2014
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	8,9 miljoen	8,8 miljoen	8,7 miljoen	8,6 miljoen
Aantal verzonden geschriften met één of meer WOZ-beschikkingen	8,1 miljoen	7,6 miljoen	7,6 miljoen	6,2 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	96,7 %	95,8 %	98,0 %	95,6 %
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	374 (van de 380)	368 (van de 388)	386 (van de 390)	377 (van 393)
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften	122.000	104.000	87.000	79.000
Percentage bezwaarschriften	1,5 %	1,4 %	1,1 %	1,3 %
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	40.000	23.000	19.000***	26.500***
Percentage bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	32,4 %	22,1 %	23,0 %***	20,8 %***
Percentage woningen onder bezwaar	1,6 %*	1,5 % (april) 2,1 % (oktober)	1,3 % (april) 1,8 % (oktober)	1,3 % (april) 1,8 % (oktober)
Waarvan op basis van "no cure no pay"	36,1 %	27,7 %	29,3 %***	19,6 %***
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,8 %	4,2 % (april) 6,0 % (oktober)	4,0 % (april) 6,1 % (oktober)	4,9 % (april) 6,1 % (oktober)
Waarvan op basis van "no cure no pay"	38,9 %	30,6 %	29,9 %***	23,5 %***

Onderwerp	2018	2017	2016	2015
Woningen				
Waardepeildatum	1 jan 2017	1 jan 2016	1 jan 2015	1 januari 2014
Gemiddelde waarde-ontwikkeling WOZ-waarde	5,9 %	3,3 %	1,2 %	- 2,8 %
Percentage woningen onder bezwaar	1,6 % *	2,1 %	1,8 %	1,8 %
Percentage gehonoreerde bezwaren	**	43,3 %	51,1 %	57,2 %
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	**	0,9 %	1,0 %	1,1 %
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	**	12,6 %	11,3 %	10,8 %
Verandering van de waarde door bezwaar t.o.v. waarde alle woningen	**	0,13 %	0,13 %	0,15 %
Aantal beroepsprocedures woningen	**	4.700	4.250	5.200
Niet-Woningen				
Gemiddelde waarde-ontwikkeling WOZ-waarde	0,5 %	- 1,5 %	- 1,9 %	- 2,7 %
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,8 %*	6,0 %	6,1 %	6,1 %
Percentage gehonoreerde bezwaren	**	51,1 %	53,2 %	49,6 %
Percentage niet-woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	**	3,3 %	3,8 %	3,4 %
Aantal beroepsprocedures niet-woningen	**	1.600	2.500	1.600

Onderwerp	2018	2017	2016	2015
Financiële kengetallen				
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 153 miljoen	€ 150 miljoen	€ 147 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 17,30	€ 16,90	€ 16,50
Uitbetaalde proceskosten-vergoedingen		€ 7,3 miljoen	€ 6,4 miljoen	€ 6,8 miljoen

* Percentage objecten onder bezwaar zal in loop van het jaar nog toenemen.

** Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, eind 2018.

*** Niet alle gemeenten konden de uitsplitsing maken.