

Vergaderjaar 2012–2013

33 462

Wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen

Nr. 7

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN EN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 juli 2013

Op 12 maart jl. heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in uw Kamer in antwoord op vragen over de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) door een aantal gemeenten, toegezegd in gesprek te zullen gaan met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en daarover schriftelijk te rapporteren aan uw Kamer.¹

Inmiddels heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met alle betrokkenen bij de Wet WOZ en is vorige week de jaarlijkse rapportage van de Waarderingskamer, de toezichthouder op de uitvoering door de gemeenten van de Wet WOZ, over die uitvoering aan de Staatssecretaris van Financiën gezonden. In deze brief zullen wij in gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de Wet WOZ en de uitvoering van die wet door de gemeenten, ingaan op de vragen die zijn gesteld in het vragenuur.

Aanleiding voor de vragen waren de berichten in de pers dat er veel fouten gemaakt worden door gemeenten bij het vaststellen van de WOZ-waarde en dat de Waarderingskamer inmiddels 70 gemeenten onder verscherpt toezicht zou hebben gesteld. De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten. Teneinde te voorkomen dat burgers massaal worden geconfronteerd met onjuiste beschikkingen, heeft dit toezicht een permanent en preventief karakter. De Waarderingskamer kent 4 oordeelscategorieën waarmee zij de WOZ-uitvoering door een gemeente of samenwerkingsverband kwalificeert, deze zijn: goed, naar behoren, kan verbeterd worden en moet dringend verbeterd worden. Wanneer de kwalificatie van de gemeente tot één van de laatste twee categorieën behoort dan is de uitvoering van de Wet WOZ in de ogen van de Waarderingskamer onvoldoende op niveau.

¹ Handelingen II 2012/13, nr. 60, item 5, blz. 9.

Er is dan sprake van verscherpt toezicht wat inhoudt dat de Waarderingskamer afspraken maakt met de betrokken gemeenten over de te nemen verbetermaatregelen. De gemeente wordt dan enkele malen per jaar bezocht om te kijken of de gemaakte afspraken worden nagekomen. Als dit verscherpte toezicht onverhoopt tot onvoldoende resultaat leidt, dan verleent de Waarderingskamer geen toestemming voor de verzending van (een deel van) de WOZ-beschikkingen in de desbetreffende gemeente. Dit laatste heeft zich in 2013 niet voorgedaan. Wel is er dit jaar sprake van een groter aantal gemeenten dat onder verscherpt toezicht staat. Volgens de Waarderingskamer in haar voortgangsrapportage d.d. 26 juni jl. hangt dit direct samen met de veranderende omstandigheden op de woningmarkt. In de huidige markt spelen de zogenoemde secundaire objectkenmerken, zoals kwaliteit en onderhoud een grotere rol bij transacties dan enkele jaren geleden het geval was. Als deze kenmerken niet correct in de gemeentelijke registraties zijn vastgelegd kunnen er problemen ontstaan met de onderlinge waardeverhoudingen en met de hoogte van de WOZ-waarde van individuele panden. De circa 70 gemeenten onder verscherpt toezicht hebben onvoldoende aangetoond dat zij inspelen op deze wijzigingen in de markt. Het verscherpte toezicht is erop gericht te verzekeren dat deze handelwijze verbetert (voordat de WOZ-beschikkingen worden verzonden).

Uit de in het vragenuur gestelde vragen blijkt dat er onduidelijkheid is over de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen heffingen of belastingen die zijn gebaseerd op de WOZ-waarde. Wij benadrukken nogmaals dat een WOZ-beschikking voor bezwaar vatbaar is. Dat moet wel gebeuren binnen zes weken na ontvangst van de WOZ-beschikking. Deze bezwaarmogelijkheid is laagdrempelig en veel gemeenten bieden ook de mogelijkheid om op informele wijze, bijvoorbeeld telefonisch, eventuele onjuistheden in de WOZ-waarde te melden. Ook is er een bezwaarmogelijkheid tegen een belastingaanslag waarin de WOZ-waarde een medebepalende factor is geweest, bijvoorbeeld bij het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. In het bezwaar tegen een belastingaanslag kan de hoogte van de WOZ-waarde echter niet meer ter discussie worden gesteld. Dit zou immers een tweede bezwaarmogelijkheid tegen dezelfde waarde inhouden.

Daarnaast is men van mening dat de WOZ-waarde lager zou moeten zijn gezien de huidige huizenprijzen. In de eerste plaats geeft de VNG aan dat tijdsverloop en daarmee gepaard gaande waardeontwikkelingen niet leiden tot hogere of lagere belastinginkomsten. De WOZ-waarde dient in het algemeen om de totale gewenste belastingopbrengst te verdelen over de belastingplichtigen (omslagstelsel), niet om de hoogte van deze inkomsten te beïnvloeden. De WOZ-waarde is de grondslag voor de heffing van de onroerende-zaakbelasting. De gemeenteraad bepaalt vervolgens het tarief dat leidt tot de belastingopbrengst, rekening houdend met de lokale omstandigheden.

Oorspronkelijk leidde deze achtergrond tot een WOZ-stelsel waarbij de waarde eens in de 4 jaar werd vastgesteld, inmiddels wordt meer in de actualiteit gewerkt hetgeen ook de mogelijkheid tot breder gebruik heeft geopend. De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt nu een jaar vóór de ontvangst van de WOZ-beschikking. Dus in het voorjaar van 2013 ontving men de WOZ-beschikking met de WOZ-waarde zoals die is vastgesteld naar het marktniveau op 1 januari 2012. De waarde op de WOZ-beschikking ijlt dus nog steeds enigszins na. Dit is nodig omdat in het tussenliggende jaar gemeenten alle relevante gegevens verzamelen en analyseren over verkoopprijzen, vraagprijzen grondprijzen en andere marktgegevens van de onroerende zaken in hun gemeente. Op basis van de analyse van deze marktinformatie gecombineerd met een systematische en actuele beschrijving van de geanalyseerde en te taxeren panden

in de vorm van objectieve objectkenmerken wordt de waarde van een onroerende zaak getaxeerd.

Toegezegd is ook dat gekeken zou worden of er meer bezwaarschriften zijn binnen gekomen bij de gemeenten. De termijn voor het indienen van bezwaar tegen de WOZ-beschikking is in alle gemeenten nu afgelopen, dus we kunnen een redelijk beeld schetsen van het aantal bezwaren dat is gemaakt. Tegen ongeveer 3% van de WOZ-beschikkingen is bezwaar gemaakt, vorig jaar was dat cijfer 2,9%. Van de totale vastgestelde WOZ-waarde blijft na bezwaar en beroep 99,8% in stand. Macro is de impact dus niet zeer groot. Dit laat onverlet dat het belang voor individuele belastingplichtigen significant kan zijn. Opmerkelijk is wel dat gemeenten er in slagen de kosten van de uitvoering van de WOZ naar beneden te brengen van € 23 per getaxeerd object in 1997 naar circa € 17 per getaxeerd object nu. De kosten van bezwaar en beroep vormen daarin een groeiend percentage. Mede met het oog hierop zijn de volgende ontwikkelingen en maatregelen interessant.

Gemeenten zoeken in toenemende mate wegen om op informele wijze contact te hebben met belanghebbenden. Op de vraag op welke wijze overheid en burger weer op een prettige, niet formele manier met elkaar in contact kunnen komen, waarbij de rechtsbescherming gewaarborgd blijft hebben wij uw Kamer uitgebreid geïnformeerd.² De huidige regeling en praktijk voor proceskostenvergoeding staat de verdere ontwikkeling van toenemend informeel contact tussen gemeente en belanghebbende echter in de weg. Immers hoe meer formele stappen gezet kunnen worden, des te hoger wordt de kostenvergoeding, terwijl daar dikwijls weinig extra kosten tegenover staan. De kostenvergoeding moet ook betaald worden bij een gering waardeverschil dat uiteindelijk in goede justitie door de rechter wordt vastgesteld. Een uitkomst die in de meeste gevallen gemakkelijk ook bereikt had kunnen worden door middel van een telefoontje met de gemeente waarbij wederzijds uitleg gegeven en informatie uitgewisseld kan worden.

We constateren dat het aantal bezwaren afkomstig van de zogenoemde «no cure no pay bureaus» die bezwaar maken namens belanghebbenden fors is toegenomen. In 2010 was nog maar 4% van de bezwaren van dergelijke dienstverleners afkomstig, in 2012 was dat opgelopen tot 12% en in 2013 tot ongeveer 20%. De «no cure no pay bureaus» innen bij een aanpassing van de vastgestelde WOZ-waarde de kostenvergoeding, als vergoeding voor hun werkzaamheden. Het is redelijk dat een belanghebbende gecompenseerd wordt als de overheid een fout maakt, maar het uitgangspunt daarbij moet zijn dat er sprake is van een redelijke bijdrage in de kosten die hij moet maken. De vergoeding die een gemeente moet betalen is nu nog aanzienlijk hoger dan de daadwerkelijke kosten die gemaakt worden. De Minister van Veiligheid en Justitie bekijkt of deze kosten in het Besluit proceskosten WOZ-zaken op een redelijker niveau gebracht kunnen worden.

In tegenstelling tot wat de WOZ-waarde suggereert, is die waarde geen objectief vast te stellen bedrag. Het is immers een taxatie op basis van objectieve objectkenmerken. De waarde ligt altijd binnen een bepaalde bandbreedte. Binnen die bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich een goede taxatie van de marktwaarde van de onroerende zaak kunnen zijn. Dit wordt de WOZ-paradox genoemd. Het ligt voor de hand om in gevallen waarin de WOZ-waarde binnen bepaalde marges wordt bijgesteld de proceskosten niet meer te vergoeden. Door kleine veranderingen in de waarde niet meer te laten leiden tot een proceskostenvergoeding zullen belanghebbenden eerder bij kleine verschillen het informele contact zoeken met hun gemeente. Het betekent

² Kamerstuk 33 462, nr. 3, hoofdstuk 5.

natuurlijk wel dat gemeenten hun werk goed zullen moeten doen. De regering zal er alles aan doen – samen met de VNG en de Waarderingskamer – om het aantal gemeenten dat nu een onvoldoende scoort op het rapport van de Waarderingskamer, fors omlaag te brengen. Ook zal in goed overleg met de VNG en de Waarderingskamer de openbaarheid van de WOZ-waarde worden geëffectueerd, zodat deze extra transparantie ook kan bijdragen aan inzicht bij de burgers en uiteindelijk kwaliteitsverbetering. Over deze zaken zijn in het bestuurlijk overleg met de VNG en de Waarderingskamer afspraken gemaakt.

Ten slotte zijn tijdens een VAO op 27 maart jl. vragen gesteld over de WOZ-waardering van serviceflats.³ De Staatssecretaris van Financiën heeft toegezegd met de Waarderingskamer te overleggen over de waardering van serviceflats. Dat overleg heeft plaatsgevonden. Probleem bij de serviceflats is dat sommige van die flats slecht verkocht kunnen worden omdat de persoonlijke diensten die afgenomen moeten worden in zo'n flat (servicekosten, maaltijden etc.) een prijsdrukkende invloed hebben. In de Wet WOZ kan echter geen rekening gehouden worden met bijvoorbeeld verplicht af te nemen persoonlijke diensten die (zo blijkt in de praktijk) drukken op de verkoopprijs van een serviceflat. De Waarderingskamer heeft de gemeenten aanbevolen om bij de waardering van serviceflats rekening te houden met het specifieke imago van deze woningen en de beperkte kring van gegadigden. De gemiddelde WOZ-waarde van serviceflats is daardoor inmiddels (fors) gedaald. Na overleg met de Waarderingskamer is besloten het beleidsbesluit dat per 1 januari 2012 was vervallen toch weer te revitaliseren. In het beleidsbesluit wordt goedgekeurd dat de waarde van een serviceflat de waarde in het economisch verkeer is op het moment van overlijden van de erflater. Dit uitsluitend ingeval dat de waarde in het economisch verkeer in belangrijke mate (30%) afwijkt van de WOZ-waarde. Binnenkort zal het nieuwe beleidsbesluit gepubliceerd worden waarin wordt uitgegaan van terugwerkende kracht tot 1 januari 2012. Samen met de Waarderingskamer wordt gezocht naar een structurele oplossing en er zal naar worden gestreefd die structurele oplossing per 1 januari 2014 in regelgeving vast te leggen.

De Staatssecretaris van Financiën,
F.H.H. Weekers

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk

³ Kamerstuk 31 066, nr. 170, blz. 31.