



Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Kenmerk**  
2018-0000850590

**Uw kenmerk**

Datum 9 november 2018  
Betreft Beantwoording Kamervragen van de leden Van den Bosch en  
Lodders (beiden VVD) over het bericht 'Tientallen gemeenten  
hebben geen goed beeld van WOZ-waarde huizen' (kenmerk

Hierbij zend ik u de antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Van den Bosch en Lodders (beiden VVD) over het bericht 'Tientallen gemeenten hebben geen goed beeld van WOZ-waarde huizen' (ingezonden 12 september 2018 met kenmerk 2018Z15878). De beantwoording vindt mede namens de staatssecretaris van Financiën plaats.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

## 2018Z15878

Vragen van de leden Van den Bosch en Lodders (beiden VVD) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Financiën over het bericht "Tientallen gemeenten hebben geen goed beeld van WOZ-waarde huizen" (ingezonden 12 september 2018)

**1**

**Bent u bekend met het bericht "Tientallen gemeenten hebben geen goed beeld van WOZ-waarde huizen"?<sup>1</sup>**

**2**

**Klopt het dat in de afgelopen vier jaar in bijna honderd gemeenten fouten zijn gemaakt bij het vaststellen van de WOZ-waarde? Wat ligt volgens u ten grondslag aan deze fouten en waarom lukt dit in andere gemeenten wel? Zijn er gemeenten waar dit probleem structureel lijkt?**

Het bericht is mij bekend. Uit cijfers van de Waarderingskamer komt naar voren dat in de periode juni 2014 tot en met september 2018 bij 95 gemeenten op enig moment sprake was van een onvoldoende zorgvuldige uitvoering van de Wet WOZ en derhalve van een negatieve beoordeling van de Waarderingskamer.

De oorzaken van deze negatieve beoordeling door de Waarderingskamer zijn divers. Zoals beschreven in de onderzoeksrapportages van de Waarderingskamer scoort een groot deel van deze gemeenten onvoldoende op het bijhouden van de registratie van objectenkenmerken. Een andere veelvoorkomende oorzaak voor een negatieve beoordeling van de Waarderingskamer is gelegen in achterstanden die gemeenten hebben bij bijvoorbeeld het afhandelen van bezwaarschriften, het verzenden van beschikkingen of het aansluiten op de Landelijke Voorziening WOZ. Verder was bij een aantal gemeenten die op enig moment in de afgelopen vier jaar een onvoldoende scoorden, sprake van een overgang naar een gemeentelijk samenwerkingsverband of een gemeentelijke herindeling. Een dergelijke overgang blijkt regelmatig te leiden tot tijdelijke achteruitgang in de kwaliteit van de werkzaamheden en/of tot achterstanden in de processen. Uit de gegevens van de Waarderingskamer komt naar voren dat bij veel van de samenwerkingsverbanden het algemeen oordeel na enige tijd weer op een acceptabel niveau ligt.

Slechts bij één gemeente en bij één gemeentelijk samenwerkingsverband was sprake van structurele problemen, dat wil zeggen dat de Waarderingskamer gedurende de gehele periode 2014 - 2018 een onvoldoende beoordeling heeft gegeven aan de uitvoering van de Wet WOZ. Met beide organisaties zijn heldere verbeterafspraken gemaakt, die tot op heden goed worden opgevolgd.

---

<sup>1</sup> <https://nos.nl/artikel/2249481-tientallen-gemeenten-hebben-geen-goed-beeld-van-woz-waarde-huizen.html>

### 3

#### **In hoeveel gevallen is de WOZ-waarde van woningen te hoog is vastgesteld? Zijn hier correcties op gekomen en zijn de desbetreffende eigenaren daar voor gecompenseerd? Zo ja, hoe?**

Het precieze aantal gevallen is mij of de Waarderingskamer niet bekend. Wel kan het volgende gezegd worden. Er zijn ruim 8,5 miljoen objecten. Uit de cijfers van de Waarderingskamer (feiten over de WOZ) blijkt dat in 2017 (waardepeildatum 1 januari 2016) ten aanzien van 2,1% van de woningen bezwaar is ingediend, waarvan 43,3% geheel of gedeeltelijk is gehonoreerd. In totaal is voor 0,9% van de woningen in 2017 de WOZ-waarde aangepast. Het gaat hierbij niet enkel om bezwaar tegen te hoge waarden. Voor een gedeelte betreft dit correcties naar aanleiding van bezwaar van de belanghebbende dat de WOZ-waarde te laag was vastgesteld, waarbij de correctie derhalve bestond uit een verhoging van de WOZ-waarde. Na bezwaar en beroep is het verschil met de oorspronkelijk vastgestelde WOZ-waarde in totaal landelijk -0,13%.

Bij haar onderzoeken heeft de Waarderingskamer niet geconstateerd dat er gemeenten zijn waar de WOZ-waarden van woningen systematisch te hoog (of te laag) worden vastgesteld. Indien een gemeente naar aanleiding van een bezwaar constateert dat een WOZ-waarde te hoog is, wordt deze gecorrigeerd. Alle belastingen die gebaseerd zijn op deze WOZ-waarde, dienen aangepast te worden aan de gecorrigeerde WOZ-waarde. In die zin wordt de belanghebbende dus "gecompenseerd".

### 4

#### **Voor welke belastingen en heffingen wordt de WOZ-waarde gebruikt? Wat zijn de gevolgen voor de verschillende belastingen en heffingen?**

De WOZ-waarde wordt als heffingsmaatstaf gebruikt bij de volgende belastingen:

- de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen;
- de watersysteemheffing gebouwd van de waterschappen;
- de inkomstenbelasting (box1 en box3);
- de verhuurderheffing;
- de erfbelasting.

De WOZ-waarde kan ook worden gebruikt als heffingsmaatstaf voor de rioolheffing, forensenbelasting en de Bedrijfsinvesteringszone heffing. Verder wordt de WOZ-waarde gebruikt bij de winstberekening van ondernemingen, waarbij voor de afschrijving op gebouwen de "bodempwaarde" van belang is, en die wordt bepaald door de WOZ-waarde. Een inschatting van "de gevolgen" voor de belastingopbrengsten is opgenomen in bijlage 2 bij het Jaarverslag 2017 van de Waarderingskamer.

## 5

### **Kunt u uiteenzetten wat het verschil is tussen een beoordeling van de Waarderingskamer van één of twee sterren? In hoeverre kunt u garanderen dat bij twee sterren het juiste bedrag aan belasting wordt betaald?**

Het algemeen oordeel "moet dringend worden verbeterd" geeft één ster en is van toepassing op een gemeente (1) waar de gegevens en taxaties nog van onvoldoende kwaliteit zijn, (2) die op cruciale onderdelen van het WOZ-werkproces niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen en (3) die nog onvoldoende maatregelen heeft getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden. De Waarderingskamer stemt bij dergelijke gemeenten niet in met het verzenden van de WOZ-beschikkingen. Dit houdt in dat deze gemeenten geen WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen mogen versturen, totdat de kwaliteit van de taxaties is verbeterd en aantoonbaar voldoet aan de kwaliteitseisen van de Waarderingskamer. Dit heeft er de afgelopen jaren regelmatig toe geleid dat gemeenten pas enkele maanden later de WOZ-beschikkingen verstuurden, nadat de afgesproken verbeteringen bereikt waren. Het heeft er tot nog toe niet toe geleid dat een gemeente een heel jaar geen beschikkingen heeft kunnen versturen.

Met gemeenten die op enig moment een oordeel van één ster hadden, zijn afspraken gemaakt op bestuurlijk niveau over de noodzakelijke verbeteringen. De voortgang en de resultaten van de genoemde verbeteracties worden door de Waarderingskamer intensief gevolgd. Zolang er geen sprake is van aantoonbare significante verbeteringen zal de Waarderingskamer niet instemmen met het versturen van de WOZ-beschikkingen.

Het algemeen oordeel "moet op onderdelen worden verbeterd" geeft twee sterren en is van toepassing op een gemeente (1) waar de WOZ-uitvoering op onderdelen moet worden verbeterd en (2) die op één of meer belangrijke onderdelen van het WOZ-werkproces niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. De gewenste verbetering kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de tijdigheid van bekend maken van WOZ-waarden, de snelheid van afhandelen van bezwaren, de volledigheid van de gemeentelijke administratie en de kwaliteitszorg rond de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken.

Er zijn op dit moment 26 gemeenten die van de Waarderingskamer een beoordeling van twee sterren hebben gekregen. Deze gemeenten staan onder "verscherpt toezicht", wat betekent dat de Waarderingskamer verbetermaatregelen afsprekt met deze gemeenten en met grotere frequentie inspecties uitvoert om te controleren of de beoogde verbeteringen daadwerkelijk bereikt worden. Bij deze beoordeling worden afspraken gemaakt over de benodigde maatregelen en wordt een planning voor de noodzakelijke verbeteracties gemaakt. Verder vindt bij deze beoordeling ook een gesprek met de verantwoordelijke bestuurder plaats. Het gevolg van verscherpt toezicht is dat de Waarderingskamer de gemeente of het samenwerkingsverband meerdere keren per jaar bezoekt en de nakoming van de gemaakte afspraken volgt.

Wanneer de Waarderingskamer van oordeel is dat in een gemeente de uitvoering van de Wet WOZ nog op onderdelen verbeterd moet worden, kan de Waarderingskamer toch van mening zijn dat de kwaliteit van de nieuwe taxaties wel voldoende geborgd is, zodat de nieuwe WOZ-waarden bekend gemaakt kunnen worden aan belanghebbenden. In het algemeen oordeel over de WOZ-uitvoering worden immers veel meer aspecten van de WOZ-uitvoering beoordeeld dan alleen de kwaliteit van de taxaties. Bij gemeenten met het oordeel "moet op onderdelen worden verbeterd" (verscherpt toezicht) wordt de kwaliteit van nieuwe taxaties extra zorgvuldig door de Waarderingskamer beoordeeld door middel van een intensief onderzoek.

## 6

**Deelt u de mening dat 'het op orde brengen (...) niet op korte termijn mogelijk is', geen reden mag zijn om geen sancties op te leggen aan desbetreffende gemeenten, daar Nederlanders uit moeten kunnen gaan van een betrouwbare overheid? Zo nee, waarom niet?**

Ik ben van mening dat Nederlanders uit moeten kunnen gaan van een betrouwbare overheid. Om die reden kent de Wet WOZ ook een toezichthouder, de Waarderingskamer. Het oordeel welke sancties op welk moment worden toegepast is aan de Waarderingskamer. Ik kan mij voorstellen dat, gelet op de samenstelling van dit zelfstandig bestuursorgaan, een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt aan de manier waarop de Waarderingskamer intervenueert. Daarbij zullen ongetwijfeld doelmatigheid en doeltreffendheid een rol spelen. Uit de evaluatie met betrekking tot de doelmatigheid en doeltreffendheid van het functioneren van de Waarderingskamer over de periode 2011 – 2016, is naar voren gekomen dat het toezicht op de Wet WOZ door de Waarderingskamer adequaat functioneert.<sup>2</sup>

## 7

**Welke maatregelen zijn er de laatste jaren genomen om de vaststelling van WOZ-waarden door gemeenten te verbeteren? Bent u naar aanleiding van dit nieuwsbericht voornemens om extra maatregelen te nemen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke?**

Voor de maatregelen die de laatste jaren genomen zijn, verwijs ik naar de jaarverslagen van de Waarderingskamer die, nadat ze door mij zijn goedgekeurd, ook aan uw Kamer zijn aangeboden. Ik zie vooralsnog geen aanleiding om extra maatregelen te nemen. In dit kader verwijs ik eveneens naar de recente evaluatie van de Waarderingskamer.

---

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2016/17, 25 268, nr. 142.