

## **2019Z04290**

Vragen van de leden Lodders en Van den Bosch (beiden VVD) aan de staatssecretaris van Financiën en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties over het bericht 'Vaststelling WOZ door gemeenten rammelt' (ingezonden 6 maart 2019)

**1**

**Bent u bekend met het bericht 'Vaststelling WOZ door gemeenten rammelt'?**<sup>1</sup>

Ja, het bericht is mij bekend.

**2**

**Wat vindt u van het bericht dat 17 gemeenten een onvoldoende scoren op het vaststellen van de WOZ?**

Gemeenten die een onvoldoende scoren worden onder verscherpt toezicht geplaatst en dienen binnen een bepaalde termijn afgesproken verbeteringen te realiseren. Ten opzichte van de situatie die blijkt uit antwoorden op de vragen van de leden Van den Bosch en Lodders over het bericht "Tientallen gemeenten hebben geen goed beeld van WOZ-waarde huizen" van 12 september 2018, die door de minister van BZK op 9 november 2018 mede namens mij zijn beantwoord,<sup>2</sup> blijkt dat sprake is van een verbetering. Er was destijds immers sprake van 26 gemeenten die een onvoldoende scoorden met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ.

Hierbij zij opgemerkt dat als de Waarderingskamer van oordeel is dat in een gemeente de uitvoering van de Wet WOZ op onderdelen verbeterd moet worden, de Waarderingskamer toch van mening kan zijn dat de kwaliteit van de nieuwe taxaties wel voldoende geborgd is, zodat de nieuwe WOZ-waarden bekend gemaakt kunnen worden. In het algemeen oordeel over de WOZ-uitvoering worden namelijk 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.

**3**

**Hoeveel gemeenten hebben de WOZ-beschikking niet mogen versturen omdat de Waarderingskamer daar geen toestemming voor heeft gegeven? Hoeveel gemeenten hebben de WOZ-beschikking pas later mogen versturen?**

De Waarderingskamer heeft bij alle gemeenten ingestemd met het bekend maken van de WOZ-waarden. Daarbij zij opgemerkt dat ten aanzien van circa tien gemeenten pas is ingestemd nadat de Waarderingskamer een herhalingsonderzoek heeft uitgevoerd om te beoordelen of de afgesproken verbeteringen waren gerealiseerd. Bij andere gemeenten heeft de Waarderingskamer bij haar onderzoek wel extra controles door de gemeente zelf voorgeschreven, maar het niet noodzakelijk geacht de resultaten van deze extra controles zelf te onderzoeken, voordat de gemeente de WOZ-waarden bekend mocht maken aan de inwoners en bedrijven.

Er waren dit jaar geen gemeenten die, als gevolg van door de Waarderingskamer opgelegde verbeteracties, de WOZ-waarden in hun gemeenten later dan 28 februari bekend hebben gemaakt.

**4**

**Wat zijn de oorzaken van het feit dat een aantal gemeenten (nog steeds) onvoldoende scoort?**

De oorzaken voor het scoren van een onvoldoende bij de uitvoering van de Wet WOZ zijn divers. De betreffende gemeenten scoren bijvoorbeeld onvoldoende op het bijhouden van de registratie van objectenkenmerken. Een andere veel voorkomende oorzaak voor een negatieve beoordeling van de Waarderingskamer is gelegen in achterstanden die gemeenten hebben bij bijvoorbeeld het afhandelen van bezwaarschriften of het tijdig verzenden van beschikkingen. Verder beoordeelt de Waarderingskamer ook of WOZ-gegevens tijdig en juist beschikbaar komen voor waterschappen en Belastingdienst.

De beoordeling van de Waarderingskamer heeft dus niet alleen betrekking op de kwaliteit van de WOZ-taxaties of activiteiten die daaraan ten grondslag liggen, maar ook op andere werkzaamheden die van belang zijn voor inwoners en bedrijven of op werkzaamheden die van belang zijn voor afnemers, zoals waterschappen en Belastingdienst.

**5**

---

<sup>1</sup> <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10371203/woz-waardering-gemeenten-rammelt>

<sup>2</sup> *Aanhangsel Handelingen II* 2018/19, nr. 587.

**In het geval dat de Waarderingskamer instemt met het bekend maken van de WOZ-waarden terwijl die gemeente een onvoldoende scoort, zoals in sommige situaties gebeurt, op welke manier kunnen mensen dan achterhalen of het de gemeente betreft waarin zijn wonen? En deelt u de mening dat een gemeente die een onvoldoende scoort meer duidelijkheid moet geven aan de mensen?**

De Waarderingskamer stemt niet in met het verzenden van de WOZ-beschikkingen als zij bij haar controles concludeert dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties bij een gemeente onvoldoende is. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 4 kan het wel voorkomen dat gemeenten waarbij de kwaliteit van de WOZ-taxaties voldoende is, om andere redenen als "algemeen oordeel" een onvoldoende krijgen.

Op de website van de Waarderingskamer<sup>3</sup> kunnen belanghebbenden zien of de Waarderingskamer heeft ingestemd met het bekend maken van de WOZ-waarden. De website van de Waarderingskamer biedt daarvoor voor elke gemeente een afzonderlijke pagina. Daar kan ook het algemene oordeel worden geraadpleegd. Op de website zijn daarnaast per gemeente de rapportages van recente onderzoeken door de Waarderingskamer te raadplegen. In deze rapportages wordt nader toelichting gegeven op de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ door de betreffende gemeente. Door deze werkwijze wordt transparantie over de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ en over de totstandkoming van het algemeen oordeel van de Waarderingskamer bereikt.

De gemeenteraad is primair aan zet om ervoor te zorgen dat de gemeente haar inwoners informeert over de eventuele gevolgen van de beoordeling van de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ door de Waarderingskamer.

**6**

**Klopt het dat ook de Waarderingskamer met een enorme achterstand te maken heeft? Zo ja, wat vindt u hiervan en treedt u met de Waarderingskamer in overleg om afspraken te maken over een inhaalslag?**

Nee, dat klopt niet. De Waarderingskamer heeft mij laten weten dat er geen sprake is van achterstanden.

**7**

**Kunt u een overzicht geven waarin staat hoe de overige gemeenten scoren op het vaststellen van de WOZ? Kunt u hierbij een overzicht geven per uitgereikte ster? Zo nee, waarom niet?**

Onderstaand overzicht toont het aantal gemeenten per beoordelingscategorie.

<b>Algemeen oordeel Waarderingskamer</b>	<b>Gemeenten</b>
Een ster	0
Twee sterren	17
Drie sterren	105
Vier sterren	167
Vijf sterren	66

Hierbij merk ik wel op dat de oordelen van de Waarderingskamer worden aangepast als de situatie verandert, zoals ook al blijkt uit het antwoord op vraag 2. Als gebleken is dat een gemeente die een onvoldoende scoorde het probleem heeft opgelost, wordt het algemeen oordeel dus aangepast.

Dit overzicht toont de situatie per eind februari jongstleden; het moment waarop gemeenten wettelijk verplicht zijn de WOZ-waarden bekend te maken aan belanghebbenden. De stand van 1 januari van een jaar en de ontwikkeling in dat jaar publiceert de Waarderingskamer elk jaar in haar jaarverslag, dat ook aan beide kamers der Staten-Generaal wordt aangeboden.

**8**

**Klopt het dat de Waarderingskamer een controle uitvoert op de processen om te komen tot de WOZ en niet op de waardebeoordeling van de woningen, bedrijfsgebouwen of overige? Wat vindt u van deze controle? Bent u van mening dat er voldoende inhoudelijk toezicht is op het vaststellen van de WOZ? Zo ja, op basis van welke controle-instrumenten bent u die mening toegedaan? Zo nee, wat gaat u er aan doen om de controle op de waardebeoordeling van objecten te verbeteren?**

<sup>3</sup> <https://www.waarderingskamer.nl/nc/alle-beoordelingen/gemeentepagina/>

Ik ben van mening dat de Waarderingskamer voldoende inhoudelijk toezicht houdt op het WOZ-proces van gemeenten, en daarmee op het vaststellen van WOZ-waarden.

De Waarderingskamer voert bij alle gemeenten en samenwerkingsverbanden van gemeenten verschillende soorten onderzoeken uit. Sommige onderzoeken richten zich inderdaad op de werkprocessen die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties, en de interne beheersing daarvan. De Waarderingskamer heeft in haar werkplan, dat gepubliceerd is op haar website, beschreven welke aantallen per soort onderzoek het betreft.

Zo voert de Waarderingskamer per jaar 90 inspecties ter plaatse uit bij gemeenten en ruim 10 onderzoeken naar de interne beheersing bij gemeenten. Door de diverse samenwerkingsverbanden is het aantal gemeenten dat betrokken is bij een onderzoek veel groter. Daarnaast zijn van alle gemeenten de resultaten van de zelfevaluaties beschikbaar en verder worden ook kengetallen uit de Landelijke Voorziening WOZ gebruikt.

In andere onderzoeken wordt de kwaliteit van de WOZ-taxaties beoordeeld. Deze onderzoeken vinden jaarlijks plaats bij circa 100 gemeenten, voordat de nieuwe WOZ-beschikkingen worden verstuurd. Bij de overige gemeenten worden de nieuwe WOZ-taxaties beoordeeld op basis van kengetallen die de gemeente in het kader van de zelfevaluatie aan de Waarderingskamer verstrekt. Als noch uit deze kengetallen, noch uit andere signalen blijkt dat er iets niet in orde is, stemt de Waarderingskamer zonder nader onderzoek in met het nemen van WOZ-beschikkingen door die gemeente. Als uit deze kengetallen blijkt dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties mogelijk onvoldoende is, stelt de Waarderingskamer een diepgaand onderzoek in. Met deze risicogerichte aanpak wordt mijns inziens in voldoende mate inhoudelijk toezicht gehouden door de Waarderingskamer.

De diverse typen onderzoeken van de Waarderingskamer hebben allemaal tot doel het beoordelen van (onderdelen van) het WOZ-proces. Bij de onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties wordt specifiek beoordeeld of de waardebepaling van woningen en niet-woningen correct verloopt.

## 9

### **Welke sancties worden er opgelegd aan die gemeenten die een onvoldoende scoren?**

De maatregelen die worden toegepast als er bij gemeenten sprake is van tekortkomingen, zijn beschreven in de interventieladder, die een onderdeel is van het bestuursreglement van de Waarderingskamer. Deze interventieladder onderscheidt een zestal fasen. In de gemaakte afspraken tussen de Waarderingskamer en het Ministerie van Financiën, komt de Waarderingskamer in actie in de eerste drie fasen en komt de staatssecretaris van Financiën in actie in de laatste drie fasen.

De interventieladder bestaat uit de volgende fasen:

- Signaleren tekortkomingen;
- Opvragen van informatie en het valideren van de informatie;
- Maken van afspraken over vervolgacties;
- Vooraankondiging van besluit tot indeplaatsstelling;
- Besluit tot indeplaatsstelling met laatste termijn om zelf te voorzien;
- Sanctie indeplaatsstelling (minister neemt maatregelen om de taak uit te voeren).

Het maken van afspraken over vervolgacties, zoals benoemd in de derde fase van de interventieladder, betreft een formele aanbeveling aan een gemeente, zoals geregeld in artikel 21 van de Wet WOZ. In de praktijk is het toepassen van deze formele aanbeveling als sanctie zelden nodig, omdat de colleges van burgemeester en wethouders het belang van nakoming van afspraken met de Waarderingskamer voldoende inzien.

## 10

### **Wat is de termijn waarop de gemeenten die een onvoldoende scoren hun processen op orde moeten hebben? Welke sancties worden er opgelegd indien dit niet binnen de afgesproken termijn is gelukt? Bij hoeveel gemeenten is de waardering meer dan twee jaar (op onderdelen) niet op orde?**

Bij het bepalen van de termijn die gemeenten krijgen om hun gegevens of werkprocessen op orde te krijgen, houdt de Waarderingskamer rekening met de omvang van de organisatie en de aard van de problemen. De maximale termijn die bij het maken van afspraken wordt gehanteerd, is een periode van twee jaar. Dergelijke verbetertrajecten worden door de Waarderingskamer nauwlettend gevolgd. In het antwoord op vraag 9 is toegelicht welke stappen, conform de

interventieladder van de Waarderingskamer, worden genomen als een gemeente er onvoldoende in slaagt om verbetermaatregelen door te voeren.

Er is op dit moment één samenwerkingsverband van gemeenten, waarbij al meer dan twee jaar sprake is van een onvoldoende beoordeling. Dit samenwerkingsverband heeft de afgelopen periode een intensief verbetertraject doorlopen, waarbij uiteraard ook de desbetreffende gemeenten betrokken zijn. De Waarderingskamer heeft mij laten weten dat bij dit samenwerkingsverband de afgelopen periode al verbeteringen zijn geconstateerd en dat op korte termijn een afrondend onderzoek zal worden uitgevoerd om te beoordelen of de benodigde verbeteringen volledig zijn doorgevoerd, zodat het oordeel "voldoende" op zijn plaats is.

## 11

### **Welke rol of bevoegdheid heeft de Rijksoverheid in de controle op de waardebepaling van objecten?**

Zoals geschetst in de interventieladder in het antwoord op vraag 9, heeft de rijksoverheid pas een rol in de richting van individuele gemeenten op het moment dat is gebleken dat het toezicht van de Waarderingskamer, inclusief een formele aanbeveling, onvoldoende effect sorteert.

## 12

### **Deelt u de mening dat de waardebepaling van woningen, bedrijfsgebouwen en overige op een zorgvuldige manier moet gebeuren omdat de WOZ-waarde gebruikt wordt voor belastingen en heffingen? Zo nee, waarom niet?**

Ik ben van mening dat de waardebepaling van woningen, bedrijfsgebouwen en overige objecten in het kader van de Wet WOZ zo zorgvuldig mogelijk moet gebeuren. Daarbij zij opgemerkt dat bij een massaal proces, zoals aan de orde bij de WOZ-taxaties, altijd een afweging moet worden gemaakt tussen de noodzakelijke minimale inspanning om tot een betrouwbare uitkomst te komen en de toegevoegde waarde van bovenmatige inspanningen. Het zou bijvoorbeeld niet verantwoord zijn als in het kader van de WOZ-taxaties voorgeschreven zou worden dat elke woning van binnen moet worden opgenomen. Dat is niet efficiënt en voor een betrouwbare uitkomst ook niet nodig.

Zoals ik ook al in de antwoorden op de vragen van de leden Van den Bosch en Ladders van 12 september 2018 heb aangegeven, ben ik 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 ga ervan uit dat, gelet op de samenstelling van dit zelfstandig bestuursorgaan, een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt aan de manier waarop de Waarderingskamer interenieert. 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>4</sup>

## 13

### **Klopt het dat mensen bij een te hoog of te laag vastgestelde WOZ te veel of te weinig belasting betalen, maar dit ook gevolgen kan hebben voor de omvang van bijvoorbeeld een hypotheek? Zo ja, deelt u de mening dat de waardevaststelling bij iedere gemeente een voldoende zou moeten scoren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke afspraken gaat u met de gemeenten maken om de waardebepaling voor alle gemeenten op een voldoende niveau te brengen?**

Zoals de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in haar brief van 13 maart 2019<sup>5</sup> aan de Kamer heeft laten weten, wordt de WOZ-waarde van woningen in sommige gevallen ook gebruikt bij de beoordeling van een financieringsaanvraag, waarbij als zekerheid het recht van hypotheek wordt gegeven. Het komt ook voor dat met een WOZ-waarde de overwaarde overtuigend kan worden aangetoond en dat de bank bij een financiering bereid is tot verlaging van het geldende rentepercentage.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2016/17, 25 268, nr. 142.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 501.

Ook voordat woningwaarden openbaar te vinden waren, mochten verzekeraars<sup>6</sup> en aanbieders van hypothecair krediet<sup>7</sup> op grond van artikel 11 van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ al worden aangewezen als derden, waaraan het waardegegeven van een onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dient, kan worden verstrekt. Voorwaarde daarbij is dat zij om het waardegegeven verzoeken ten behoeve van de vergelijking met de veronderstelde waarde van een aan een financieringsaanvraag ten grondslag liggend waarde-object.

Het feit dat verstrekkers van hypothecair krediet de WOZ-waarde benutten om risico's in te schatten en daarop mede de hoogte van de te betalen rente baseren, geeft aan dat zij WOZ-waarden in het algemeen herkennen als een adequate inschatting van de marktwaarde van de woning.

Gezien zowel het belang voor de belastingheffing als voor andere vormen van gebruik van de WOZ-waarde, ben ik van mening dat de WOZ-waarde altijd zorgvuldig moet worden vastgesteld. Het feit dat de Waarderingskamer bij gemeenten waar de WOZ-uitvoering in zijn geheel (nog) niet op orde is, extra controles uitvoert, voordat zij instemt met het bekend maken van de WOZ-waarden aan inwoners en bedrijven, biedt daartoe in mijn ogen adequate waarborgen.

#### 14

##### **Hebben mensen door een te hoog vastgestelde WOZ te veel belasting betaald? Zo ja, hoeveel mensen en om welke bedragen gaat dit? Hoe was dit in de afgelopen jaren?**

Ingeval de WOZ-waarde naar de mening van een belanghebbende te hoog (of te laag) is vastgesteld, kan hij daartegen binnen zes weken na de dagtekening van de WOZ-beschikking bezwaar maken. Als een belanghebbende geen gebruik heeft gemaakt van de bezwaarmogelijkheid, bijvoorbeeld omdat hij het eens is met de vastgestelde waarde, of als het bezwaar ongegrond is verklaard, kan niet worden geconcludeerd dat sprake is van een te hoog vastgestelde WOZ-waarde waardoor te veel belasting wordt betaald. In mijn antwoorden op de vragen van de leden Van den Bosch en Ladders van 12 september 2018, heb ik aangegeven dat ik noch de Waarderingskamer precieze cijfers hebben. De Waarderingskamer baseert zich bij haar cijfers (feiten over de WOZ) op de gegevens die de gemeenten desgevraagd aanleveren. Op haar website publiceert de Waarderingskamer ook de gegevens over de afgelopen jaren.

Tot slot merk ik nog op dat de WOZ-waarde een waardering van het WOZ-object betreft. Het waarderen van een WOZ-object is geen exacte wetenschap. Er is dan ook sprake van een zekere beoordelingsmarge ten aanzien van de waarde van het WOZ-object. Mede vanwege deze beoordelingsmarge en de signalen die wij hebben ontvangen dat hierdoor door 'no cure no pay'-bedrijven een verdienmodel wordt gehanteerd, heeft de minister voor Rechtsbescherming mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en mij in antwoord op de vragen van de leden Van der Molen, Ronnes en Van Dam van 17 juli 2018<sup>8</sup> aangegeven dat een onderzoek naar de ontwikkeling van de aantallen bezwaren door no cure no pay bedrijven en de in verband daarmee toegekende kostenvergoedingen zal worden uitgevoerd.

#### 15

##### **Herinnert u zich dat u naar aanleiding van de motie-Ladders/Van Weyenberg<sup>9</sup> tijdens de behandeling van het Belastingplan heeft aangegeven dat de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties contact zou hebben met medeoverheden over het buiten de OZB laten van zonnepanelen? Heeft dit contact al plaatsgevonden? Zo ja, wat waren de uitkomsten en wat is er afgesproken? Zo nee, waarom niet en kan het nieuwsbericht van BNR hierin worden meegenomen?**

Naar aanleiding van de motie-Ladders/Van Weyenberg vindt overleg plaats tussen BZK en de VNG. Samen met de VNG wordt onder andere in kaart gebracht wat de gevolgen van het buiten de OZB laten van zonnepanelen zijn voor de WOZ-administratie van gemeenten alsmede voor de inwoners. Zodra meer over de uitkomsten hiervan bekend is, zal de minister van BZK u hierover informeren.

#### 16

---

<sup>6</sup> Die op grond van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht in Nederland mogen optreden als verzekeraar.

<sup>7</sup> Die ingevolge hoofdstuk 2.2 van de Wet op het financieel toezicht in Nederland hypothecair krediet mogen aanbieden, of die een verklaring van ondertoezichtstelling hebben als bedoeld in artikel 3:110 van de Wet op het financieel toezicht, en hebben voldaan aan het vierde of vijfde lid van dat artikel.

<sup>8</sup> *Aanhangsel handelingen II* 2018/19, nr. 298.

<sup>9</sup> *Kamerstukken II* 2018/19, 35 029, nr. 20.

**Kunt u de vragen een voor een beantwoorden?**  
Ja.