

## **STRATEGIEDOCUMENT WAARDERINGSKAMER 2020-2025**

21 november 2019

## Inhoud

1. Inleiding .....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Reikwijdte strategiedocument .....	3
1.3 Leeswijzer .....	4
2. Missie.....	5
2.1 Missie Waarderingskamer .....	5
2.2 Toelichting begrippen missie.....	5
3. Visie .....	6
3.1 Huidige context WOZ-uitvoering.....	6
3.2 Relevante ontwikkelingen .....	7
3.3 Doelstellingen 2025.....	10
4. Strategie .....	12
4.1 De organisatie.....	12
4.2 Zes principes van goed toezicht .....	12
4.3 Werkwijze.....	13
4.4 Relatie met minister/staatssecretaris van Financiën .....	14
4.5 Realisatie doelstellingen.....	14
Bijlage 1 - Escalatieladder Waarderingskamer .....	15
Bijlage 2 - Overzicht toezichtinstrumenten Waarderingskamer .....	17

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De wettelijke taak van de Waarderingskamer is het houden van toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en op de Basisregistratie waarde onroerende zaken. Dit toezicht draag bij aan de correcte aansluiting van WOZ-waarden op de marktwaarde, aan de transparantie van de totstandkoming van de WOZ-waarde en aan het vertrouwen in de WOZ-waarde, zodat de WOZ-waarde voor een toenemend aantal formele toepassingen gebruikt kan worden.

Zowel nationaal als internationaal is er groeiende belangstelling voor een correcte schatting van de marktwaarde van woningen en andere onroerende zaken. De economische en maatschappelijke belangen van betrouwbare taxaties nemen toe.

We zien dat de WOZ-waarde deelt in deze belangstelling en niet alleen een adequate basis voor diverse formele toepassingen, waarbij belastingheffing nog steeds de belangrijkste is, en we zien ook dat door onder andere het WOZ-waardeloket op dit moment de WOZ-waarde ook een bijdrage levert aan de transparantie en daarmee aan de stabiliteit van de Nederlandse woningmarkt. Ook zien we dat de maatschappelijke behoefte aan WOZ-waarden die gebruikt kunnen worden als authentiek gegeven groter wordt. Dat geldt zowel voor toepassingen binnen de overheid als voor inwoners en bedrijven. Dat betekent dat gewaarborgd moet blijven dat de WOZ-waarde (in elk geval van woningen en courante niet-woningen) een correcte aansluiting op het marktniveau op de waardepeildatum is.

Dit betekent dat kwaliteit van de WOZ-taxaties gewaarborgd moet blijven, ook wanneer de markt verandert. Bijvoorbeeld door economische ontwikkelingen, of door andere factoren zoals de energietransitie of wanneer de organisatie van de informatiehuishouding rond vastgoed verandert.

Het waarborgen van de kwaliteit van de WOZ-taxaties is de belangrijkste taak van de Waarderingskamer. In deze toezichtstrategie beschrijven we hoe we dit in de periode 2020-2025 willen realiseren en aan welke doelstellingen we hiervoor moeten werken. Daarmee is dit document de basis voor onze werkplannen in deze periode.

### 1.2 Reikwijdte strategiedocument

Deze strategie is geschreven in een periode waarin wordt nagedacht over ontwikkelingen die grote invloed kunnen hebben op de wijze waarop de Wet WOZ wordt uitgevoerd. Belangrijke onderwerpen in de komende vijf jaar zijn: regie op gegevens, het stelsel van (geo-)basisregistraties en nieuwe generatie taxatiemodellen, maar ook de investeringen in datakwaliteit en vakbekwaamheid. In deze strategie hebben we deze ontwikkelingen zoveel mogelijk betrokken, immers deze veranderingen rondom de totstandkoming van de WOZ-waarde betekent ook dat het toezicht op de totstandkoming van de WOZ-waarde moet mee-ontwikkelen.

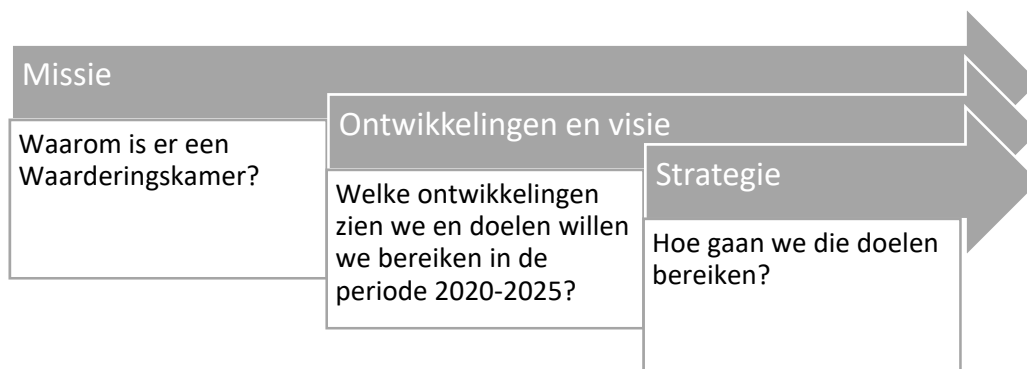
Daarnaast heeft de toekomst van het stelsel van basisregistraties ook invloed op het toezicht door de Waarderingskamer. Immers een betrouwbare WOZ-taxatie is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de gebruikte gegevens en de gegevens die gebruikt worden bij de taxatie zijn steeds nadrukkelijker verweven met gegevens in het stelsel van basisregistraties. Op basis van onze ervaring met kwaliteitszorg voor en toezicht op gegevenskwaliteit, gaan wij er vanuit dat er binnen het stelsel van basisregistraties in toenemende mate behoefte is aan een vorm van onafhankelijke en externe kwaliteitsbewaking.

Medewerkers van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Waarderingskamer hebben samen een notitie opgesteld met daarin een handelingsperspectief

rondom kwaliteitszorg en toezicht op geo-registraties waar ook de voor de WOZ-taxaties noodzakelijke objectkenmerken in vastliggen. Als er in de periode 2020-2025 voor wordt gekozen om het toezicht op de verschillende geo-basisregistraties op een andere wijze te organiseren, kunnen doelstellingen in dit document worden gebruikt als bouwstenen voor veranderingen in toezichtregimes. Niet alleen op het terrein "gegevensbeheer" zullen onze doelstellingen ook voor andere basisregistraties van toepassing zijn, ook op gebieden als interactie (regie op gegevens), systemen en vakbekwaamheid zien we toepassingsmogelijkheden voor wat eerder is uitgedacht en blijkt te werken.

### 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de Waarderingskamer als organisatie en de principes die voor ons leidend zijn. In de daaropvolgende hoofdstukken volgen we de structuur zoals weergegeven in de volgende figuur waarbij we achtereenvolgens stil staan bij de missie van de Waarderingskamer (Hoofdstuk 3), onze visie en de doelen die we in de periode 2020-2025 willen bereiken (Hoofdstukken 4 en 5) en de wijze waarop we deze doelen willen gaan bereiken (Hoofdstuk 6).



*Figuur 1: Opbouw strategiedocument*

## 2. Missie

### 2.1 Missie Waarderingskamer

Wij hebben onze wettelijke taak vertaald in de volgende missie.

*"Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen."*

Deze missie is een weerspiegeling van de identiteit van de Waarderingskamer. In de missie staan de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en het maatschappelijke vertrouwen daarin centraal. We willen de kwaliteit van de taxaties en het vertrouwen stimuleren door onafhankelijk toezicht uit te voeren en door onze kennis en expertise te delen met onze stakeholders. In de volgende paragraaf werken we deze begrippen verder uit.

### 2.2 Toelichting begrippen missie

In deze paragraaf worden de begrippen uit de missie verder toegelicht.

- *Kwaliteit van de WOZ-uitvoering*

De kwaliteit van de WOZ-taxaties komt voor ons altijd op de eerste plaats omdat we denken dat een juiste taxatie de belangrijkste voorwaarde is voor het vertrouwen van belanghebbenden daarin. Daarom moeten de WOZ-taxaties aantoonbaar aansluiten op het marktniveau en op de WOZ-taxaties van andere objecten.

- *Vertrouwen*

In de missie staat het (maatschappelijke) vertrouwen in de WOZ-uitvoering centraal. De missie heeft dus een duidelijke maatschappelijke component.

- *Onafhankelijk toezicht*

Dit begrip is ook een onderdeel van de verder uitgewerkt in de "zes principes van goed toezicht" (zie: paragraaf 4.2).

- *Betrokken partijen*

De missie van de Waarderingskamer richt zich op het maatschappelijk vertrouwen in de WOZ. Dat betekent dat de missie in principe gericht is op alle partijen die op enige wijze belang hebben bij of betrokken zijn bij de WOZ (de stakeholders).

Naast de directe belanghebbenden (eigenaren en gebruikers van woningen en niet-woningen) en de WOZ-uitvoerders (gemeenten en regionale samenwerkingsverbanden waar gemeenten aan deelnemen) behoren gemeentebestuurders en ambtenaren, afnemers van WOZ-gegevens (waaronder waterschappen, de Belastingdienst, notarissen, banken en verzekeraars) en dienstverleners (taxateurs en softwareleveranciers) tot deze groep.

Ook beschouwen wij nationale en internationale beroeps- en belangenorganisaties als partijen waarmee wij onze kennis en ervaring kunnen en moeten delen.

### 3. Visie

#### 3.1 Huidige context WOZ-uitvoering

In de Wet WOZ is de uitvoering van de waardebeoordeling en de waardevaststelling belegd bij 355 Nederlandse gemeenten. Omdat veel gemeenten de WOZ-uitvoering, in combinatie met de heffing en inning van gemeentelijke belastingen, bij een uitvoeringsorganisatie hebben ondergebracht zijn er circa 190 organisaties die onder het toezicht van de Waarderingskamer vallen.

Het WOZ-proces wordt door deze organisatie grosso modo op een stabiele en kwalitatief goede wijze uitgevoerd. De WOZ-beschikkingen worden grotendeels tijdig verzonden, het aantal WOZ-bezwaren is relatief laag en de uitvoeringskosten zijn acceptabel en constant. In vergelijking met systemen in het buitenland, scoort het Nederlandse systeem door deze stabiliteit goed.

Toch zijn we niet helemaal tevreden. We zien dat de markt voor onroerende zaken verandert, waarbij andere eigenschappen, zoals duurzaamheidskenmerken, belangrijk worden voor een betrouwbare WOZ-taxatie. De uitvoeringsorganisaties beschikken nog niet altijd over adequate informatiebronnen voor deze andere kenmerken. Ook vergt het actueel houden van geregistreerde gegevens continue aandacht en zeker wanneer de financiële druk op een uitvoeringsorganisatie groot is, neemt het risico toe dat de kwaliteit van de bij de WOZ-taxatie gebruikte gegevens niet meer voldoet aan de geldende kwaliteitseisen.

De wetgever heeft gekozen voor een waardebegrip in de Wet WOZ dat soms afwijkt van de prijs die voor een onroerende zaak wordt betaald. Het waarderingsvoorschrift bevat namelijk twee waarderingsficties, die tot een verschil tussen de marktwaarde volgens de Wet WOZ en de op de markt haalbare prijs kunnen leiden. Die ficties houden kort gezegd in dat wordt gewaardeerd alsof alle rechten op de onroerende zaak in één hand zijn (vrij en onbezwaard) en alsof de onroerende zaak onmiddellijk in gebruik te nemen is (alsof de onroerende zaak vrij is van verhuur of andere rechten en verplichtingen). Verder zijn er nog wettelijke uitzonderingen waarvan de toepassing tot gevolg heeft dat de maximaal haalbare prijs kan afwijken van de vastgestelde WOZ-waarde.

Daarom zijn transparantie over de ficties en over de totstandkoming van de WOZ-waarde, waaronder het laten zien welke gegevens exact zijn gebruikt en hoe deze hebben geleid tot de waarde, essentieel voor het vertrouwen in een correcte WOZ-waarde. We zien echter dat het aantal WOZ-bezwaren in 2019 ten opzichte van 2018 iets is toegenomen (van 1,5% naar 2,0%). Daarbinnen is het aandeel van no-cure-no-pay-bureaus verder gestegen (van 32,4% naar 34,4%). We zien dat door inwoners, maar ook door rechters (Hoge Raad, Raad van State) strengere eisen worden gesteld aan de onderbouwing van de WOZ-taxaties. De WOZ-uitvoering en het toezicht op de WOZ-uitvoering moet deze maatschappelijke ontwikkeling volgen.

Ook zien we dat het uitgangspunt dat de WOZ-waarde aansluit op de marktwaarde (op de waardepeildatum) soms onder druk komt te staan door jurisprudentie (dijkwoningen) of politiek debat (zonnepanelen). Tegelijkertijd neemt het aantal toepassingen waarbij de WOZ-waarde een rol speelt verder toe. Dit heeft tot gevolg dat het belang bij een correcte WOZ-waarde aansluit op het marktniveau op de waardepeildatum, groter wordt. Voorbeelden hiervan zijn: compensatie voor de waardedaling in aardbevingsgebieden op basis van de WOZ-waarde, rentekorting van de banken bij overwaarde, schade-uitkering bij inboedelschade op basis van de WOZ-waarde (alternatieve woonruimte).

### 3.2 Relevante ontwikkelingen

Wij verwachten dat de volgende ontwikkelingen in de periode 2020-2025 veel invloed op ons werk zullen hebben.

- *Ontwikkeling 1: Iedereen wordt eigenaar van zijn/haar (persoons)gegevens*

Er wordt steeds meer belang gehecht aan de wijze waarop met persoonsgegevens wordt omgegaan. Het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens en zorgen voor enerzijds adequate beveiliging van die gegevens en anderzijds het correct koppelen van alle gegevens aan de juiste (rechts-)persoon verdient continu aandacht. We zien een maatschappelijke ontwikkeling die stelt dat iedereen recht moet hebben op het kosteloos inzien van alle (persoons)gegevens die de overheid over hem/haar heeft geregistreerd en om het verzoek te doen om deze gegevens te wijzigen als ze onjuist zijn.

De WOZ-uitvoering moet inspelen op deze ontwikkeling. Met name door inwoners en bedrijven de mogelijkheid te bieden om de geregistreerde informatie, bijvoorbeeld over de eigen woning, te controleren en om wijzigingen aan te geven. Hiervoor moet een landelijk loket worden gemaakt (woningloket), of moet er een bestaand loket worden benut.

Regie op gegevens en de mogelijkheid voor belanghebbenden om zelf bij te dragen aan de kwaliteit van de over hem en/of zijn woning of andere onroerende zaak mag echter niet in de plaats komen van kwaliteitszorg door de uitvoeringsorganisaties. Ons toezicht blijft gericht op het bewaken dat de uitvoeringsorganisaties waarborgen dat de kwaliteit van alle gebruikte gegevens voldoen aan de eisen, ongeacht of belanghebbenden gebruik maakt van de mogelijkheid tot "regie op gegevens", en dat gelijke gevallen altijd gelijk behandeld worden (gelijke objectkenmerken, gelijke waarde).

- *Ontwikkeling 2: De ontwikkeling van een nieuwe generatie taxatiemodellen*

De taxatiemodellen die gebruikt kunnen worden bij de WOZ-uitvoering zullen zich in hoog tempo ontwikkelen. In Nederland maken nagenoeg alle WOZ-uitvoeringsorganisaties gebruik van klassieke taxatiemodellen die zijn gebaseerd op de vergelijkings- of lineaire regressiemethodiek. Regelmatig zien we dat door taxateurs te vaak wordt afgeweken van een door een model bepaalde waarde, terwijl verwacht wordt dat deze taxateur in dit soort omstandigheden het gebruikte model verder zou kalibreren, zodat de uitkomsten van het model beter aansluiten op de markt en daarmee voor het betreffende WOZ-object de uitkomst van het model wel voldoet aan de eisen van de Wet WOZ.

De nieuwe generatie taxatiemodellen kunnen flexibeler gebruik maken van verschillende vormen van informatie en maken gebruik van kunstmatige intelligentie technieken. Met name informatie over de ligging (locatie) van een WOZ-object is steeds meer massaal beschikbaar, zodat deze locatie intensiever in de taxatiemodellen gebruikt kan worden. De eerste resultaten van dergelijke modellen zijn veelbelovend en we verwachten dat ze kunnen helpen om de kwaliteit en de efficiency van de WOZ-taxaties te verbeteren.

Een nieuwe generatie taxatiemodellen vergt ook aanpassing van kwaliteitszorg en toezicht op deze taxatiemodellen. We willen met ons toezicht bewaken dat de gebruikte taxatiemodellen optimaal worden gekalibreerd zodat de met deze modellen bepaalde taxatiewaarden een maximale aansluiting op de markt bereiken. Natuurlijk moeten deze technieken bewijzen dat ze ook binnen de context van de WOZ-uitvoering voldoen aan de geldende eisen. Aan de hand van (internationale) standaarden moet de kwaliteit van de uitkomst van taxatiemodellen worden bewaakt. Naast de taxatiewaarde als uitkomst is ook de transparantie (kan de bepaalde WOZ-waarde ook worden uitgelegd) een belangrijk beoordelingscriterium bij kwaliteitszorg en toezicht.

- *Ontwikkeling 3: Het met meer flexibiliteit kunnen betrekken van gegevens bij de WOZ-waardebepaling*

Er is sprake van een informatiemaatschappij waarbij steeds meer informatie vrij beschikbaar komt (open data) en daarnaast wordt het door de ontwikkeling van nieuwe inwinnings- en modeltechnieken (zie: ontwikkeling 2) eenvoudiger om informatie in te winnen en om deze informatie te gebruiken bij de waardebepaling. We denken dat met name het gegevensbeheer rondom de WOZ hierdoor zal veranderen. Naast de gegevens die worden onttrokken uit de basisregistraties en de gegevens die specifiek voor de WOZ-uitvoering worden geregistreerd, zal bij de WOZ ook gebruik worden gemaakt van andere gegevensbronnen. Soms doordat gegevens vrij beschikbaar worden gesteld, maar ook doordat het eenvoudiger wordt om gegevens in te winnen.

Het bijhouden van gegevens in de gemeentelijke geo-basisregistraties (BAG, BGT) en de objectkenmerken voor de WOZ-taxaties blijft een belangrijke gemeentelijke activiteit. De WOZ helpt om deze informatie up-to-date te houden. Daarom moeten gemeenten vanaf 2022 bij de woningtaxaties de BAG-gebruiksoppervlakte gebruiken. Gebruik van open data en van andere inwinningsstechnieken vergen ook aanpassing van kwaliteitsborging. Zeker in een omgeving waarbij gegevens niet meer behoren bij een bepaald domein (WOZ-gegevens versus BAG-gegevens), maar binnen alle sectoren "datadriven" wordt gewerkt op basis van breed beschikbare gegevens leidt tot de noodzaak voor nieuwe methoden om kwaliteit van gegevens inzichtelijk te maken.

Deze ontwikkeling kan er ook toe leiden dat er meer commerciële partijen op de markt komen, die ook gebruik maken van openbare gegevens en geavanceerde taxatiemodellen om inzicht te geven in de waarde van onroerende zaken.

- *Ontwikkeling 4: De totstandkoming van een uniforme vastgoedregistratie*

Er zijn binnen het stelsel van basisregistraties, drie basisregistraties met een geografische component (geo-registraties) waarvoor de gemeente de bronhouder is. Dit zijn de Basisregistratie WOZ, de BAG en de BGT. Hoewel de Basisregistratie WOZ alleen betrekking heeft op het eindresultaat van het WOZ-proces, de WOZ-waarde, vormen de WOZ-werkzaamheden ook de basis voor een zeer breed scala aan gegevens over woningen en andere onroerende zaken (geo-registratie). Daarnaast is er nog een registratie die geen basisregistratie is, maar waarvan de gegevens wel van groot belang zijn: Beheer Openbare Ruimte. We zien dat de werkzaamheden die ten grondslag liggen aan de bijhouding van deze basisregistraties bij veel gemeenten met elkaar verweven raken. De invoering van de Omgevingswet versterkt dit. Vanuit het oogpunt van kwaliteit, efficiency, duidelijkheid en doelmatigheid is de Waarderingskamer een groot voorstander van een uniforme registratie van vastgoedobjecten en een centraal loket waar communicatie tussen inwoners/bedrijven en de overheid over deze objecten plaatsvindt. Dit is overigens ook de houding van alle andere stakeholders die betrokken zijn bij deze basisregistraties.

Het met elkaar vervlochten raken van de genoemde basisregistraties zal naar verwachting ook gevolgen kunnen hebben voor de verschillende toezichtregimes die nu nog op deze basisregistraties van toepassing zijn. Het ligt voor de hand dat deze regimes, min of meer in hetzelfde tempo als de drie basisregistraties, naar elkaar toe zullen groeien.



- *Conclusie*


Uit de onderstaande tabel blijkt wat de gevolgen zijn van deze ontwikkelingen voor onze toezichtstrategie voor de periode 2020-2025.

Ontwikkeling		Conclusie	Gevolgen toezichtstrategie
1.	Iedereen wordt eigenaar van zijn/haar persoonsgegevens	De WOZ-uitvoering moet inspelen op deze ontwikkeling. Hiervoor moet een landelijk loket worden gemaakt (woningloket), of moet er een bestaand loket worden benut.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– We stimuleren de ontwikkeling van een landelijk loket (woningloket), of het benutten van een bestaand loket.</li> <li>– Regie op gegevens is geen vervanging van kwaliteitszorg door de overheid.</li> </ul>
2.	De ontwikkeling van een nieuwe generatie taxatiemodellen	Bij de WOZ-uitvoering zal meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van moderne taxatiemodellen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aan de hand van internationale standaarden voor modelmatige waardebeoordeling moet de kwaliteit van de uitkomst van taxatiemodellen worden bewaakt.</li> <li>– We willen realiseren dat deze technieken bewijzen dat ze ook binnen de context van de WOZ-uitvoering geaccepteerd kunnen worden (voldoen aan kwaliteitseisen en transparantie-eisen).</li> </ul>
3.	Het met meer flexibiliteit kunnen betrekken van gegevens bij de WOZ-waardebeoordeling	Gemeenten zullen bij de WOZ-uitvoering meer gebruik gaan maken van andere informatiebronnen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– We stimuleren deze ontwikkeling omdat we denken dat dit bijdraagt aan de kwaliteit, efficiency en de acceptatie van de WOZ-taxaties.</li> </ul>
4.	De totstandkoming van een uniforme vastgoedregistratie	Deze ontwikkeling draagt bij aan een efficiënte en kwalitatief goede WOZ-uitvoering. Daarnaast is er ook sprake is van breder maatschappelijk belang. Het WOZ-proces blijft wel een belang voor het borgen van de kwaliteit van de basisregistraties.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wij zullen in de periode 2020-2025 onze kennis, expertise inzetten om hier een bijdrage aan te leveren.</li> <li>– Wij werken aan het "naar elkaar toegroeien" van de verschillende toezichtregimes op de basisregistraties met een geografische component.</li> </ul>

### 3.3 Doelstellingen 2025

De Waarderingskamer wil vanuit een onafhankelijke positie en met kennis en expertise over het werken met vastgoed gerelateerde basisregistraties toezicht houden op de WOZ-uitvoering en langs deze weg in samenwerking met alle betrokken partijen werken aan adequate kwaliteitszorg voor gegevens en taxatie om langs die weg het vertrouwen in de WOZ-uitvoering te bevorderen. Onze missie en de relevante ontwikkelingen hebben we hieronder vertaald in concrete doelen waar we in de periode 2020-2025 aan willen werken. Daarbij sluiten we aan op de indeling van het WOZ-proces die we in de Waarderingsinstructie hanteren.

	Wij werken in de periode 2020-2025 aan de realisatie van onze missie door:
 <b>Algemeen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er op toe te zien dat er sprake is van een adequaat WOZ-proces dat voortdurend wordt aangepast aan de ruimere technische mogelijkheden en aan de maatschappelijke verwachtingen gericht op kwaliteit, continuïteit en efficiency;</li> <li>• de bestuurlijke betrokkenheid bij de verantwoording over de kwaliteit van de WOZ-uitvoering te vergroten;</li> <li>• te streven naar een verdergaande afstemming tussen het toezicht en de governance binnen het WOZ-domein en het toezicht en governance op de geo-(basis)registraties;</li> </ul>
 <b>Interactie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te realiseren dat belanghebbenden de objectkenmerken, die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties, permanent kunnen inzien en dat objectieve correcties of wijzigingen hierover permanent en op een eenvoudige en veilige manier aan de gemeente kunnen worden doorgeven;</li> <li>• dat deze interactie plaatsvindt in de context van een generieke toepassing van het concept regie op gegevens via een eenduidige omgeving (woningloket);</li> </ul>
 <b>Woningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te stimuleren dat nieuwe technieken voor modelleren (bijvoorbeeld kunstmatige intelligentie) binnen de WOZ-uitvoering een serieuze toepassing krijgen en dat de professionaliteit van de betrokken medewerkers hierin meegroeit;</li> <li>• de analyse en verantwoording over de kwaliteit van de WOZ-taxaties plaatsvindt op basis van internationale standaarden voor statistische beoordeling;</li> </ul>
 <b>Niet-woningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• het taxeren van niet-woningen te professionaliseren door inzet van moderne analyse instrumenten, de vakbekwaamheid van betrokken medewerkers en de verantwoording over de behaalde resultaten;</li> <li>• te verkennen of de bestaande landelijke samenwerking voor het taxeren van incurante objecten kan worden geïntensiveerd;</li> </ul>
 <b>Systemen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te realiseren dat de in het "Convenant samenwerking WOZ-ICT standaarden" vastgelegde doelstellingen over de informatie architectuur rondom de WOZ worden toegepast;</li> </ul>
 <b>Gegevens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te bevorderen dat de objectkenmerken die gebruikt worden bij de WOZ-taxaties een bouwsteen zijn binnen de samenhangende objectenregistratie;</li> <li>• te realiseren dat bij de WOZ-waardebepaling gebruik wordt gemaakt van beschikbare gegevens (open data), met name op het aspect ligging;</li> <li>• te realiseren dat de LV WOZ een betrouwbaar en stabiel systeem is binnen de WOZ-gegevensuitwisseling;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• te realiseren dat het WOZ-waardeloket een positieve invloed heeft op het vertrouwen dat belanghebbenden hebben in de WOZ-uitvoering;</li></ul>
 <b>Vakbekwaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zorg te dragen dat de vakbekwaamheid van (vakbekwaamheidseisen aan) de medewerkers blijft aansluiten op de (technische) ontwikkelingen binnen het WOZ-domein;</li><li>• te stimuleren dat WOZ-uitvoeringsorganisaties de gewenste vakbekwaamheid van alle medewerkers kunnen aantonen.</li></ul>

## 4. Strategie

### 4.1 De organisatie

De Wet WOZ belast gemeenten met de waardebeoordeling en waardevaststelling van onroerende zaken en met het bijhouden van de Basisregistratie waarde onroerende zaken (Basisregistratie WOZ). Gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst gebruiken de waardegegevens uit deze basisregistratie voor de heffing van belastingen via een landelijk schakelpunt, de LV WOZ. Daarnaast worden de WOZ-gegevens in toenemende mate voor andere doeleinden gebruikt, zoals het woningwaarderingstelsel, het voorkomen van vastgoed/hypotheekfraude, voor controle verkoopprijzen woningen door woningcorporaties, voor het erfpachtbeleid van Staatbosbeheer en voor het openbaar maken van woningwaarden via het WOZ-waardeloket.

De Wet WOZ bepaalt ook dat de Waarderingskamer het zelfstandige bestuursorgaan is dat toezicht houdt op de kwaliteit van de WOZ-uitvoering. Wij vinden dat inwoners en bedrijven erop moeten kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun pand goed is. Het is eveneens onze wettelijke taak om toezicht te houden op de Basisregistratie WOZ en verder zijn wij ook een expertisecentrum op dit terrein. Wij denken mee over beleidsontwikkelingen en wetgeving, en zijn een vraagbaak voor WOZ-uitvoerders. Ten slotte kunnen wij op verzoek of op eigen initiatief bewindslieden advies geven over onderwerpen die verband houden met de Wet WOZ.

### 4.2 Zes principes van goed toezicht

De rijksbrede visie op toezicht "Minder last, meer effect" beschrijft dat goed toezicht moet voldoen aan zes principes. Voor de Waarderingskamer zijn deze principes onverminderd van toepassing. Daarom beschouwen wij de volgende principes als belangrijke kaders voor ons handelen als toezichthouder.

- *Professioneel toezicht*

Door de Waarderingskamer wordt op basis van een deskundig onderzoek objectief tot een oordeel gekomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de stand van de vak techniek op het terrein van toezicht. De professionaliteit komt ook tot uitdrukking in de eisen die de organisatie stelt aan de vakbekwaamheid van de ingezette medewerkers en in het feit dat de veel medewerkers lid zijn van een of meerdere beroepsverenigingen.

- *Selectief toezicht*

Het toezicht van de Waarderingskamer is risicogericht en proportioneel. Dat betekent dat WOZ-uitvoeringsorganisaties die minder goed presteren meer toezichtdruk zullen ervaren dan organisaties die goed presteren. Op basis van een risicoanalyse stellen wij jaarlijks per gemeente een toezichtregime vast (toezichtplan) en indien nodig passen wij de toezichtinstrumenten aan.

- *Slagvaardig toezicht*

In het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ is er sprake van een horizontale en een verticale component. Onder de horizontale component verstaan wij de "checks and balances" die het gevolg zijn van het toezicht door belanghebbenden, de gemeenteraad, de lokale rekenkamer en de gemeentelijke accountantscontrole. De verticale component wordt ingevuld door het toezichtinstrumentarium van de Waarderingskamer. De combinatie van de horizontale en verticale componenten moeten voldoende waarborgen bieden voor het vertrouwen van belanghebbenden.

- *Samenwerkend toezicht*

De Basisregistratie WOZ maakt deel uit van het stelsel van basisregistraties. De basisregistraties met een geografische component (de geo-registraties), waarvan de gemeente de bronhouder is, zijn: de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), de Basisregistratie grootschalige topografie (BGT), en de Basisregistratie WOZ, inclusief de aan de WOZ-taxaties ten grondslag liggende gegevens. Deze registraties zijn nauw met elkaar verbonden en dit geldt ook voor de (gemeentelijke) werkprocessen die van belang zijn voor de bijhouding van deze registraties. Wij denken dat het gewenst is dat er sprake is van één samenhangend bijhoudingsproces voor alle kenmerken in de genoemde gemeentelijke registraties. Wij beschouwen het als een belangrijke opgave voor ons om het toezicht op deze basisregistraties in de periode 2020-2025 te harmoniseren omdat we denken dat dit goed zal zijn voor de kwaliteit van het toezicht en om de interbestuurlijke toezichtdruk zo beperkt mogelijk te houden.

- *Transparant toezicht*

De Waarderingskamer streeft naar maximale transparantie omdat we denken dat we hiermee het vertrouwen in de WOZ-uitvoering bevorderen en omdat we ons bewust zijn van onze positie als overheidsorganisatie. Dit vullen wij in door volledig inzicht te geven in de kwaliteitseisen die voor gemeenten gelden, het gevoerde beleid en de uitvoering daarvan. Ook worden de toezichtresultaten voor zover mogelijk openbaar gemaakt. In haar handelen is de Waarderingskamer voorspelbaar waar dat mogelijk is en onvoorspelbaar waar dat noodzakelijk is.

- *Onafhankelijk toezicht*

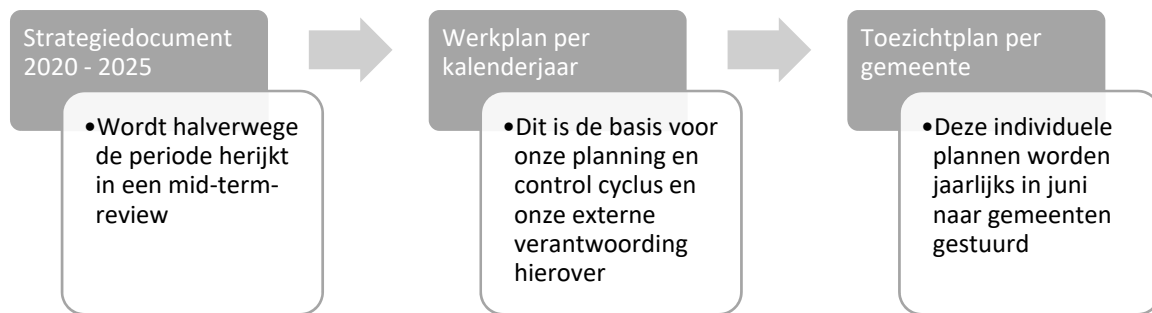
De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan. Daarin ligt de basis van haar onafhankelijkheid. Onafhankelijk betekent ook dat de selectie, onderzoeken, oordeelsvorming en interventie door de Waarderingskamer tot stand komt zonder beïnvloeding door de onder toezicht staande partij, het verantwoordelijke bestuur of anderen.

Wij vinden de onafhankelijke positie van de Waarderingskamer van groot belang om het vertrouwen in de Wet WOZ te kunnen bevorderen. Door de samenstelling van de Waarderingskamer, bestaande uit de partijen die de WOZ-waarde gebruiken, aangevuld met onafhankelijke leden is er een goed evenwicht tussen de betrokken belangen en de onafhankelijke visie.

#### 4.3 Werkwijze

Deze toezichtstrategie is geldig voor de periode 2020-2025. Het is onze gebruikelijke werkwijze om de toezichtstrategie halverwege deze periode te herijken door middel van een "mid-term-review". In de periode 2020-2025 is deze toezichtstrategie de basis voor de activiteiten van de Waarderingskamer, die we vooraf beschrijven in onze werkplannen en waarover we ook jaarlijks verantwoording afleggen. Voor zover de activiteiten in onze werkplannen betrekking hebben op individuele gemeenten, zullen wij dit vooraf ook expliciet aan de gemeente kenbaar maken in een individueel toezichtplan (looptijd van 1 juli tot 1 juli), dat wij jaarlijks naar gemeenten sturen.

Schematisch ziet onze werkwijze er als volgt uit:



#### 4.4 Relatie met minister/staatssecretaris van Financiën

De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan waarvoor de minister van Financiën politiek verantwoordelijk is. De afspraken die tussen de Waarderingskamer en de minister zijn gemaakt over het toezicht liggen vast in het toezichtarrangement, in het Bestuursreglement van de Waarderingskamer en in het Beleidskader voor een aanbeveling.

Het toezicht van de Waarderingskamer sluit aan op het generieke Beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing. Daarin worden zes fasen onderscheiden (zie bijlage 1). In de gemaakte afspraken tussen de Waarderingskamer en het Ministerie van Financiën liggen de eerste drie fasen bij de Waarderingskamer en de laatste drie bij de staatssecretaris.

#### 4.5 Realisatie doelstellingen

Wij willen de continuïteit en de kwaliteit van de WOZ-taxaties voor belanghebbenden (inwoners en bedrijven) en voor de afnemers (waterschappen, Belastingdienst) zoveel mogelijk waarborgen. Daarom heeft het toezicht van de Waarderingskamer een anticiperend en proactief karakter. Onze werkwijze is er dus op gericht om te voorkomen dat de inzet van de aanbeveling of een verdergaande escalatie noodzakelijk is. Voor de Waarderingskamer is de aanbeveling het meest ingrijpende toezichtinstrument. Dit is verankerd in artikel 21 van de Wet WOZ. Als de inzet van dit instrument niet leidt tot de gewenste verbetering(en) draagt de Waarderingskamer het dossier over aan de minister van Financiën.

Voor het bereiken van de doelstellingen voor de periode 2020-2025, en daarmee voor het realiseren van de missie, hebben wij een breed scala aan toezichtinstrumenten tot onze beschikking (zie bijlage 2). De toezichtinstrumenten zijn verschillend van karakter ("anticiperend/proactief", "informatie verzamelend", "oordeel vormend" en "intervenierend") en zien op verschillende onderdelen van het WOZ-proces. Ook voor de "oordeelsvormende" en "intervenierende" instrumenten geldt dat ze zoveel mogelijk anticiperend en proactief worden ingezet.

## Bijlage 1 - Escalatieladder Waarderingskamer

Fase	Omschrijving
1.	<p><i>Signaleren tekortkomingen</i></p> <p>Dit betreft het reguliere toezicht door de Waarderingskamer en heeft een permanent karakter. Wanneer een gemeente scoort in de categorie "moet dringend verbeterd worden", langdurig scoort in de categorie "kan verbeterd worden" of tekortkomingen kent die direct van invloed zijn op de kwaliteit van de WOZ-taxaties wordt een afspraak gemaakt voor bestuurlijk overleg (overgang fase 2).</p>
2.	<p><i>Opvragen van informatie en het valideren van de informatie</i></p> <p>Dit betreft het bestuurlijk overleg (verantwoordelijk wethouder) met een gemeente. In het bestuurlijk overleg worden de visie op de kwaliteit van de WOZ-uitvoering tussen gemeentebestuur en Waarderingskamer gelijk getrokken (norm overdragend gesprek) en worden afspraken gemaakt voor verbetering. De tijdshorizon voor het verbetertraject is afhankelijk van de aard van de tekortkomingen tussen een half jaar en anderhalf jaar. Als er geen afspraken gemaakt kunnen worden met de gemeente of wanneer de afspraken onvoldoende leiden tot verbetering wordt een procedure voor een aanbeveling gestart (artikel 21 Wet WOZ) gestart (overgang fase 3).</p>
3.	<p><i>Maken van afspraken over vervolgacties</i></p> <p>Deze fase betreft de formele aanbeveling van de Waarderingskamer. De procedure voor het doen van een aanbeveling omvat onder andere het bestuurlijk horen van het gemeentebestuur (verantwoordelijk wethouder). Doorlooptijd voor het doen van een aanbeveling van aankondiging start procedure tot de definitieve aanbeveling is circa twee à drie maanden. In de aanbeveling worden afspraken gemaakt met daarbij concreet benoemde resultaten plus een termijn. De termijn is weer afhankelijk van de aard van de tekortkomingen (half jaar tot anderhalf jaar). Indien in de aanbeveling vastgelegde, afgesproken resultaten niet worden bereikt, volgt melding aan de Staatssecretaris van Financiën. (overgang fase 4).</p>
4.	<p><i>Vooraankondiging van besluit tot indeplaatsstelling</i></p> <p>Deze fase bestaat uit een brief van de minister (staatssecretaris) aan de gemeente waarin is opgenomen dat en waarom tot juridische interventie wordt overgegaan. Van deze brief wordt een afschrift aan de gemeenteraad gestuurd en het voornemen wordt gepubliceerd. De toezending van het afschrift van de brief aan de raad heeft ten doel de raad in staat te stellen zijn rol in het kader van horizontale verantwoording te nemen.</p>
5.	<p><i>Besluit tot indeplaatsstelling met laatste termijn om zelf te voorzien</i></p> <p>In deze fase neemt de minister (staatssecretaris) een besluit tot indeplaatsstelling en kan de gemeente rechtsreeks beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat hij het besluit heeft genomen beschikt de minister over de bevoegdheden om het besluit tot in de plaatsstelling uit te voeren (artikel 124c Gemeentewet). In het besluit geeft de minister aan de gemeente opdracht om binnen een bepaalde termijn (begunstigingstermijn) aan de verplichting/afspraken te voldoen. Wanneer de gemeente dat niet doet, neemt de minister een besluit tot het ten uitvoerleggen van de sanctie van de indeplaatsstelling ten laste van de gemeente.</p>
6.	<p><i>Sanctie indeplaatsstelling (minister neemt maatregelen om de taak uit te voeren)</i></p> <p>De minister gaat over tot het inzetten van zijn bevoegdheden om de taak ten laste van de gemeente uit te voeren (de feitelijke indeplaatsstelling). Hij beschikt dan over de bevoegdheden die aanvankelijk het college of de gemeentelijke heffingsambtenaar toekomen. Op grond van feiten en omstandigheden die zijn gewijzigd ten opzichte van het tijdstip waarop het besluit tot indeplaatsstelling is genomen, kan de minister afzien van feitelijke indeplaatsstelling. De minister kan het besluit tot indeplaatsstelling ook intrekken</p>

	als de raad of het college of de burgemeester voldoende aannemelijk maakt dat hij zonder voorbehoud zal voorzien in wat het besluit tot indeplaatsstelling vordert.
--	---



## Bijlage 2 - Overzicht toezichtinstrumenten Waarderingskamer

In het onderstaande overzicht van toezichtinstrumenten maken wij onderscheid tussen de volgende categorieën:

1. anticiperend/proactief;
2. informatie verzameland;
3. oordeelsvormend;
4. interveniërend.

<b>Toezichtinstrument</b>	<b>Type</b>	<b>Omschrijving</b>
Beoordelingsprotocollen	Anticiperend/proactief	Door de Waarderingskamer ontwikkelde protocollen waarmee gemeenten zelf onderdelen van het WOZ-proces kunnen beoordelen. De resultaten van deze eigen beoordelingen kunnen ook worden gebruikt voor externe verantwoording richting de gemeenteraad, de accountant, de Waarderingskamer, de deelnemende gemeente in een gemeenteraad, etc.
Inhoudelijke bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen	Anticiperend/proactief	Bij nieuwe ontwikkelingen zoals de totstandkoming van de basisregistraties en ontwikkelingen omtrent de e-overheid worden medewerkers van de Waarderingskamer soms gevraagd om vanuit hun expertise een bijdrage te leveren.
Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties	Informatie verzameland	Twee keer per jaar vragen wij gemeenten om ons om, door middel van een internetvragenlijst, inzicht te geven in de belangrijkste bevindingen uit de door hen uitgevoerde zelfevaluaties.
Thematisch onderzoek	Informatie verzameland	Een onderzoek om inzicht te krijgen één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Dit type onderzoeken is gemeente-overschrijdend.
Inspectie ter plaatse	Oordeelsvormend	Een inspectie ter plaatse is een breed risicogericht onderzoek waarbij wij beoordelen of gemeenten voldoen aan onze kwaliteitseisen. Voor de verschillende onderdelen van het WOZ-proces geven wij deelvondelen die weer leiden tot een eindoordeel over de WOZ-uitvoering.

<b>Toezichtinstrument</b>	<b>Type</b>	<b>Omschrijving</b>
Juistheidsonderzoek	Oordeelsvormend	Het doel van dit type onderzoeken is om te beoordelen of de conclusies en gegevens die de gemeenten hebben gerapporteerd uit hun zelfevaluaties juist zijn.
Onderzoek interne beheersing	Oordeelsvormend	Bij dit type onderzoek geven wij een oordeel over de wijze waarop de WOZ-uitvoering wordt geborgd door interne beheersingsmaatregelen van gemeenten zelf. Daartoe beoordelen wij van vier onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de interne beheersingsmaatregelen.
Onderzoek kwaliteit taxaties	Oordeelsvormend	Tijdens dit onderzoek geven wij een oordeel over de kwaliteit van de nieuwe WOZ-beschikkingen (en de onderliggende gegevens), voordat deze aan belastingplichtigen worden verstuurd. Op basis hiervan krijgen gemeenten wel of geen toestemming om nieuwe WOZ-beschikkingen te versturen.
Veldcontroles kwaliteit geregistreerde objectkenmerken	Oordeelsvormend	Bij dit onderzoek doen wij eerst ter plaatse bij de desbetreffende woningen of andere onroerende zaken een vergelijking tussen de geregistreerde gegevens en de werkelijkheid ter plaatse. De bevindingen van deze steekproefsgewijze controle bespreken we bij de uitvoeringsorganisatie in relatie tot hun eigen kwaliteitsmetingen.
Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties (terugkoppeling)	Oordeelsvormend	De rapportages naar aanleiding van de zelfevaluaties worden door ons beoordeeld en gemeenten ontvangen een terugkoppeling met onze bevindingen.
Volledigheidsonderzoek	Oordeelsvormend	In dit gegevensgerichte onderzoek staat de juistheid, de volledigheid en de tijdigheid van de aansluiting tussen de WOZ-administratie en de Basisregistratie Kadaster en de Basisregistratie adressen en gebouwen centraal.

<b>Toezichtinstrument</b>	<b>Type</b>	<b>Omschrijving</b>
Aanbeveling	Interveniërend	Een aanbeveling is een in artikel 21 van de Wet WOZ geregelde sanctie. Met een aanbeveling worden de gebreken in de uitvoering van de wet, die bij een gemeente zijn geconstateerd, vastgesteld en openbaar gemaakt.
Algemeen oordeel (publicatie)	Interveniërend	Op internet publiceren wij voor alle gemeenten een algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ.
Bestuurlijk overleg	Interveniërend	Feitelijke constatering en het oordeel over de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ kunnen aanleiding geven deze op bestuurlijk niveau onder de aandacht te brengen. Deze gesprekken hebben vaak een normoverdragend karakter. Ook maken wij tijdens deze gesprekken vaak afspraken over noodzakelijke verbetermaatregelen.
Brief aan gemeentebestuur	Informerend/ interveniërend	Een brief waarin een situatie onder de aandacht van het gemeentebestuur wordt gebracht. Het karakter van deze brief kan zowel "informerend" als "interveniërend" van karakter zijn.
Brief aan gemeentesecretaris	Interveniërend	Een normoverdragende brief gericht aan gemeentesecretaris van een gemeente waar naar de mening van de medewerkers van de Waarderingskamer een effectief en doelmatig toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ belemmerd is.
Instemming verzenden WOZ-beschikkingen	Interveniërend	Op basis van beschikbare gegevens beoordelen wij voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen of de kwaliteit ervan voldoende is. Wij publiceren het op onze site als wij hebben ingestemd met de kwaliteit van de taxaties.
Publiceren toezichtresultaten op internet	Interveniërend	De resultaten van onze toezichtactiviteiten bij individuele gemeente worden gepubliceerd op onze website.