

Aan de Staatssecretaris van Financiën
de heer dr. J.A. Vijlbrief
Postbus 20201
2500 EE 's-GRAVENHAGE

ons kenmerk
20.1771 JG

bijlage(n)
1

datum
29 juni 2020

betreft: Staat van de WOZ 2020

Zeer geachte heer Vijlbrief,

Zoals elk jaar om deze tijd laten wij u met deze brief weten hoe het gaat met de uitvoering van de Wet WOZ in ons land. We gebruiken daarvoor de gegevens die gemeenten ons op verschillende momenten in het jaar aanleveren en combineren die tot een landelijk beeld.

De 'feiten over de WOZ' voegen wij naar de stand van dit moment als bijlage bij. Op onze website actualiseren wij de gegevens als daar aanleiding voor is.

In het tweede deel van deze brief wijzen wij u op een aantal relevante aspecten die ons werk raken. We doelen dan onder meer op enkele aspecten rondom de financiering en governance van het stelsel van basisregistraties, waar de Basisregistratie WOZ onderdeel van uitmaakt.

Aan het slot van deze brief geven wij u inzicht in de waardeontwikkeling van woningen tussen 1-1-2019 en 1-1-2020. Dit gegeven is van belang voor de berekening van de bijstelling van het eigenwoningforfait in 2021.

Wij merken op dat de coronacrisis tot op heden beperkt invloed lijkt te hebben op de uitvoering van de werkzaamheden door gemeenten in het kader van de Wet WOZ. Organisaties hebben zich snel weten aan te passen aan werken op afstand. Alleen bij de behandeling van bezwaarschriften zijn bijvoorbeeld inpandige opnames voor zover die

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.

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl
KvK 27348648

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
BTW 8035.77.059.B.01

noodzakelijk zijn begrijpelijkerwijs uitgesteld. Voor veel andere noodzakelijke contacten wordt inmiddels veel gebruik gemaakt van videoverbindingen. Dat geldt ook voor de inrichting van ons werk in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. In de periode tussen 16 maart en 15 juni 2020 hebben wij geen fysieke onderzoeken bij uitvoeringsorganisaties uitgevoerd. Wij hebben onze onderzoeken voor die periode omgevormd tot onderzoeken waarbij wij ons primair richten op het analyseren van documenten en gegevens uit beschikbare bronnen, zoals de Landelijke Voorziening WOZ, en uit bij de betreffende organisatie opgevraagde gegevens. Met de betreffende organisaties is verder primair via telefoon of videoverbinding één en ander besproken. Ook na 1 juli 2020 vindt een aantal toezichtactiviteiten van de Waarderingskamer voorlopig nog op afstand plaats.

Wij zien aankomen dat de acceptatie van de WOZ-waarden in 2021 een risico kan vormen, wanneer de komende maanden zou blijken dat de woningmarkt en/of de markt voor commercieel vastgoed minder stabiel blijken dan het zich nu laat aanzien. Dit leidt dan mogelijk tot een toename van het aantal bezwaarschriften.

WOZ-uitvoering, WOZ-beschikkingen

De meeste WOZ-beschikkingen zijn door gemeenten in de eerste acht weken verzonden.

Vóór 1 maart 2020 is circa 97% van de beschikkingen aan belanghebbenden bekendgemaakt. In een enkel geval is als gevolg van automatiseringsperikelen of door ons ingrijpen vanwege de taxatiekwaliteit de verzending van de WOZ-beschikkingen een maand uitgesteld.

Zorgen zijn er over het aantal geblokkeerde objecten in enkele gemeenten, dat betreft ook WOZ-beschikkingen over eerdere jaren dan 2020. Het uitblijven van een WOZ-beschikking is vervelend vanuit het perspectief van de burger omdat die zich geconfronteerd kan zien met meer beschikkingen en aanslagen in een jaar. Niet alleen gemeenten, maar ook Rijk en waterschappen missen daardoor belastingopbrengst. Om beide redenen is het zaak dat achterstanden snel worden weggewerkt. Wij zullen gemeenten daartoe aansporen.

WOZ-uitvoering, WOZ-bezwaren

Per 15 april 2020 blijkt dat tegen de WOZ-waarde van 189.000 woningen en 30.000 niet-woningen bezwaar is gemaakt. Dat moet worden afgezet tegen een totaal aantal WOZ-beschikkingen van negen miljoen. Dit resulteert in een percentage woningen onder bezwaar van ruim 2,4%. Vergeleken met vorig jaar (2,1 %) is er sprake van een stijging. Die kan voor een deel wellicht verklaard worden door de stijging van de markt die door belanghebbenden

niet (helemaal) wordt herkend. Voor een ander deel kan er sprake zijn van onvoldoende kwaliteit van de taxaties.

Wij zien dat vorig jaar bij de afhandeling van de bezwaren tegen de WOZ-waarden van woningen in meer gevallen (ruim 60%) de waarde is gehandhaafd.

Op basis van de gegevens van gemeenten meldden wij de afgelopen jaren dat wanneer in bezwaar een WOZ-waarde wordt verlaagd, dit gemiddeld tot een vermindering van de waarde met 10% leidt. Wij kunnen nu in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) gedetailleerder zien wat de effecten van de afhandeling van bezwaren zijn. Het gemiddelde percentage van 10% blijkt ook in de LV WOZ te kloppen. Uit de LV WOZ blijkt verder dat voor ongeveer 40% van de belanghebbenden die in het gelijk gesteld worden de WOZ-waarde van de woning met 10-25% verminderd wordt. Wij zijn van mening dat er bij verminderingen van méér dan 10% in beginsel sprake is van gebrekkige kwaliteit bij de oorspronkelijke taxatie. Wij willen met de betrokken gemeenten analyseren wat in die gevallen is misgegaan om ervan te laten leren en te voorkomen dat dit opnieuw gebeurt. Dat betekent dat onze inspecteurs met deze boodschap aan de slag gaan. Natuurlijk moet daarbij in ogenschouw worden genomen dat de WOZ-waarde in ruim 97% van de gevallen door belanghebbenden kennelijk als correct wordt ervaren, maar de omvang van de waardeverminderingen vergt wel nadere studie om te beoordelen op welke terreinen optimalisatie van de gegevenskwaliteit en de verdere WOZ-uitvoering aan de orde is.

WOZ-uitvoering, no cure no pay

Wij constateren dat het aandeel van de bedrijven die op basis van no cure no pay "gratis" bezwaar maken voor belanghebbenden elk jaar verder toeneemt. Betrof het vorig jaar nog iets meer dan 35% van de bezwaarschriften, dit jaar is het percentage opgelopen tot boven de 40%. We kijken met veel belangstelling uit naar de binnenkort te verschijnen rapportage van het in opdracht van het WODC uitgevoerde onderzoek naar het functioneren van de sector. Naar aanleiding van deze rapportage willen we dan graag met alle betrokkenen verbeteringen vormgeven. Behoud van een laagdrempelige toegang tot bezwaar is van groot belang. Belanghebbenden die daar behoefte aan hebben moeten op passende wijze door gemachtigden ondersteund kunnen worden. Maar we moeten voorkomen dat steeds meer geschillen, en steeds meer formele procedures, ertoe leiden dat gemeenten (WOZ uitvoeringsorganisaties) en rechtbanken het werk qua capaciteit of financiële middelen niet meer aankunnen. In dit kader is immers ook van belang dat gemeenten inmiddels meer dan € 12 miljoen uitgeven aan het betalen van proceskostenvergoedingen. Deze vergoedingen, maar vooral ook het werk dat samenhangt met de zeer formele procedures die gevoerd worden met de genoemde no cure no pay bureaus verklaren ook de stijging van de totale uitvoeringskosten van de Wet WOZ.

Uit onze voortgangsinventarisatie blijkt dat de meeste beroepsprocedures ook worden gevoerd door bedrijven die op no cure no pay basis werken. Van de ruim 6750 procedures zijn er meer dan 4200 gestart door dergelijke bedrijven.

Overige onderwerpen

Stelsel van basisregistraties, governance en financiering

We juichen het toe dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een programma ontwikkelt dat gericht is op een sterkere sturing op het stelsel van basisregistraties. Wij vinden dat in dat programma een meer uniforme inrichting van kwaliteitszorg en onafhankelijk toezicht een prominente plaats moeten krijgen. In dat kader onderschrijven wij dat in het programmaplan voor deze versterking van de sturing op het stelsel gewezen wordt op het rapport van drs. R. van Zwol dat wij op 28 maart 2019 aan uw ambtsvoorganger en aan de bewindslieden van het ministerie van BZK hebben aangeboden. Na die aanbieding hebben enkele informele gesprekken plaatsgevonden, maar een formele reactie is nog uitgebleven. Omdat er mede door de vermelding van het rapport Van Zwol in genoemd programmaplan meer aandacht voor ontstaat, zullen wij het rapport Van Zwol op onze website openbaar maken. Wij constateren dat dit rapport mooi aansluit op het gedachtengoed dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft vastgelegd in een gepubliceerde position paper over "Het stelsel van basisregistraties door de ogen van gemeenten". Wij menen dat het rapport Van Zwol een bijdrage kan leveren aan de verdere ontwikkeling van kwaliteitszorg en onafhankelijk toezicht op de diverse (basis) registraties in het geo-domein.

Verder constateren wij dat het toenemende gebruik van openbare WOZ-gegevens uit het WOZ-waardeloket leidt tot zwaarder gebruik van generieke voorzieningen die we landelijk gebruiken voor de presentatie van deze gegevens. De enkele jaren geleden gemaakte keuze om de generieke voorziening PDOK te gebruiken voor het WOZ-waardeloket was gericht op de verwachting dat breed gebruik van centrale voorzieningen door de overheid niet alleen doelmatig is maar ook van belang is voor de toegankelijkheid van overheidsinformatie voor belanghebbenden. Het feit dat we dit soort voorzieningen in ons land nu alleen nog maar kunnen laten functioneren door "met de pet rond te gaan" baart ons zorgen. We zijn eind vorig jaar overvallen door de aankondiging dat we voor PDOK op basis van gebruik moeten gaan betalen. Deze vorm van financiering is ongewenst en heeft bij brede toepassing afhaakgedrag tot gevolg. Dat klemmt temeer door de breed levende wens dat vooral ingezet moet worden op verdergaande digitalisering van de overheid.

Samenhangende objectenregistratie en één loket voor woninggegevens

De toenemende vraag naar transparantie vergroot de behoefte aan samenhangende gegevens die ook op een begrijpelijke en samenhangende manier getoond kunnen worden. Aan de ene kant zijn we blij met de stappen die hierin worden gezet en waarbij we nauw zijn betrokken, zoals de samenhangende objectenregistratie. Maar aan de andere kant maken we ons ook zorgen over het feit dat slechts zeer traag invulling wordt gegeven aan maatschappelijke behoeften, zoals het creëren van één omgeving waarin een inwoner alle informatie over zijn woning die bekend is bij de overheid, kan vinden en vooral ook een omgeving waarin deze inwoner ook meer regie kan voeren op deze gegevens. Wij willen hieraan graag meewerken door het al veelgebruikte WOZ-waardeloket uit te bouwen tot een breder platform, waarin bijvoorbeeld ook aandachtspunten rond duurzaamheid en energietransitie eenvoudig een prominente plek kunnen krijgen.

Veel discussies over de juistheid van WOZ-waarden en met name de WOZ-waarden van woningen hangen samen met transparantie van de woningmarkt. Aan de private kant is er rond de transparantie van het aanbod van woningen veel bereikt door een breed gebruikt platform als Funda, dat wereldwijd een voorbeeldfunctie heeft. Belanghebbenden ervaren de overheidskant van de gegevens over de woningmarkt nog als minder transparant, omdat op zich verkoopprijzen, die geregistreerd worden door het Kadaster, wel openbaar zijn, maar voor belanghebbenden toch slechts zeer beperkt bijdragen aan de transparantie van de markt door het feit dat zij een bedrag moeten betalen voor het mogen inzien van deze verkoopprijzen. Het eenvoudiger en wellicht goedkoper toegankelijk maken van verkoopprijzen van woningen draagt mogelijk bij aan de acceptatie van de WOZ-waarde en daarmee mogelijk aan een reductie van de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ. Wij verkennen met het Kadaster ook de mogelijkheid om via bijvoorbeeld het WOZ-waardeloket een meer dynamische versie van het WOZ-taxatieverslag te tonen en daarin de toegang tot verkoopprijzen te vereenvoudigen.

Investeringsagenda

In onze Staat van de WOZ 2019 wezen wij op de maatschappelijke behoefte aan WOZ-waarden en WOZ-gegevens van hoge kwaliteit en pleitten wij ervoor dat gemeenten en uitvoeringsorganisaties zich moesten realiseren dat er aanzienlijke investeringen in de komende jaren nodig zijn

We constateren dat er inmiddels op verschillende terreinen wordt gewerkt aan de realisatie van een nieuwe generatie ICT-oplossingen aan de hand van concepten zoals "common ground". Wij juichen deze ontwikkelingen toe en zijn in het WOZ-domein ook initiërend om hierin met alle betrokken partijen stappen te zetten. Naast behoefte aan meer bestuurlijke

betrokkenheid, is daarbij ook behoefte aan goede ketensamenwerking. Door de toenemende verwevenheid van registraties en voorzieningen ontstaan steeds sneller risico's voor verstoring van massale werkprocessen zoals de WOZ-uitvoering, als gevolg van wijzigingen ergens in een keten. Het feit dat in de WOZ-keten nu slechts relatief weinig tijd beschikbaar is om systemen en werkprocessen aan te passen aan bijvoorbeeld een wijziging van de Basisregistratie Kadaster achten wij een duidelijk risico voor de komende twee jaar.

Transparantie en beheer van gegevens

Wij volgen de uniformering naar het taxeren van woningen aan de hand van de gebruiksoppervlakte. Daarbij hanteren wij het harde criterium dat in 2022 geen WOZ-waarden voor woningen meer vastgesteld mogen worden, indien die niet gebaseerd zijn op de gebruiksoppervlakte. Wij werken hierbij ook samen met de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), omdat bij een correcte uitvoering van dit traject ook sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de BAG. Veel uitvoeringsorganisaties zijn vergevorderd in dit traject, maar zoals gebruikelijk bij dit soort majeure operaties, lijken niet alle gemeenten de geschetste deadline te gaan halen.

Regels voor modelmatige waardebeoordeling

De ontwikkeling dat modelmatige waardebeoordeling maatschappelijk steeds breder geaccepteerd wordt, blijkt onder andere ook uit de het systeem dat door de werkgroep van BZK is ontwikkeld voor kwaliteitsmeting van taxatiemodellen die gebruikt worden bij financieringsbeslissingen. Het is goed dat hierbij aan de hand van de inzet van internationale standaarden sprake is van een grote mate van paralleliteit met de kwaliteitszorg rond de WOZ-taxaties. Binnen het WOZ-domein leidt deze expliciete acceptatie van modelmatige waardebeoordeling ook tot een discussie of de kracht van deze modelmatige waardebeoordeling niet in de Wet WOZ en de uitvoeringsregelingen verankerd zou moeten worden. Met andere partijen, zoals de taskforce Samen Organiseren van de VNG willen wij die discussie de komende periode graag voeren.

Vertrouwen

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat het vertrouwen in de WOZ toeneemt. Wij hebben het afgelopen jaar zelf dit vertrouwen weer laten meten in een herhalingsmeting. Wij zijn blij met de conclusie dat het vertrouwen in de uitvoering van de Wet WOZ onder eigenaren en huurders van woningen is verbeterd ten opzichte van 2017 en dat daarmee de positieve trend die wij vanaf 2011 waarnemen, zich doorzet. Tegelijkertijd vinden we dat het vertrouwen ook de komende jaren nog verder moet stijgen. Daarom zullen wij de belangrijkste aanbevelingen die voortkomen uit deze meting gebruiken om hieraan bij te dragen. Het gaat dan vooral om

het feit dat er toezicht is op de WOZ-uitvoering en om de maatregelen die we nemen om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

Waardeontwikkeling woningen

In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten ook de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis hiervan berekent het secretariaat van de Waarderingskamer een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen in het land en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2019 en 1 januari 2020.

In april 2019 hadden we op basis van de gemeentelijke opgaven een inschatting gemaakt van de waardeontwikkeling woningen 2018-2019 van tussen 8,0% en 10,0 %. Uiteindelijk hebben we in oktober het definitieve percentage vastgesteld op 8,6%.

Op basis van de opgave van gemeenten lijkt er voor de periode 1 januari 2019 en 1 januari 2020 sprake te zijn van een gemiddeld iets kleinere stijging van de WOZ-waarden van woningen (tussen 6,0% en 8,0%). De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee in lijn met het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster (prijsindex bestaande koopwoningen). Die geeft voor de periode januari 2019 – januari 2020 een stijging van circa 6,5%.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

drs. J.M.M. Polman
voorzitter

BIJLAGE 1

Betreft: Kengetallen uitvoering WOZ naar waardepeildatum, 2017, 2018, 2019 en 2020
 Bij: Voortgangsrapportage uitvoering Wet WOZ

Onderwerp	2020	2019	2018	2017
Waardepeildatum	1 jan 2019	1 jan 2018	1 jan 2017	1 jan 2016
Aantal onroerende zaken (WOZ-objecten) waarvoor waarde is bepaald	9,0 miljoen	8,9 miljoen	8,8 miljoen	8,8 miljoen
Aantal verzonden geschriften met één of meer WOZ-beschikkingen	7,9 miljoen	7,3 miljoen	7,6 miljoen	7,6 miljoen
Percentage tijdig verzonden WOZ-beschikkingen	96,9%	94,9%	98,3%	95,8%
Aantal gemeenten dat de WOZ-beschikkingen tijdig heeft verzonden	348 (van de 355)	346 (van de 355)	374 (van de 380)	368 (van de 388)
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften	186.000	149.000	120.000	104.000
Percentage bezwaarschriften	2,3%	2,0%	1,6%	1,4%
Percentage woningen onder bezwaar	2,4%	2,1%(april 2019) 2,6%(april 2020)	1,5%(april 2018) 2,3%(april 2019)	1,5%(april 2017) 2,1%(april 2018)
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,8%	3,7%(april 2019) 5,7%(april 2020)	3,7%(april 2018) 6,0%(april 2019)	4,2%(april 2017) 6,0%(april 2018)
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	75.000	51.000	39.000	23.000
Percentage bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	40,4%	34,4%	32,6%	22,1%

Onderwerp	2020	2019	2018	2017
Waardepeildatum	1 jan 2019	1 jan 2018	1 jan 2017	1 jan 2016
Percentage woningen onder bezwaar	2,4%	2,6%	2,3%	1,5%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	38,8%	40,9%	43,2%
Percentage woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	1,0%	0,9%	0,8%
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	*	10,6%	10,1%	8,5%
Verandering van de waarde door bezwaar t.o.v. waarde alle woningen	*	0,18%	0,18%	0,14%
Aantal beroepsprocedures woningen	*	5.573	4.905	4.402
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,8%	5,7%	6,0%	6,0%
Percentage gehonoreerde bezwaren	*	42,9%	40,4%	51,1%
Percentage niet-woningen dat andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	*	2,4%	2,4%	3,3%
Aantal beroepsprocedure niet-woningen	*	1.199	1.290	1.544
Financiële kengetallen		2019	2018	2017
Uitvoeringskosten Wet WOZ		€ 161 miljoen	€ 141 miljoen **	€ 153 miljoen
Kosten per WOZ-object		€ 17,83	€ 15,80	€ 17,30
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen		€ 12,0 miljoen	€ 9,7 miljoen	€ 7,3 miljoen

* Cijfers pas bekend na afronding bezwaarafhandeling, mei 2021.

** Door een wijziging van de systematiek van de DAR-tarieven voor 2018 worden significant minder overheadkosten toegerekend aan de gemaakte personeelskosten