

Aan de Staatssecretaris van Financiën
mr. drs. F.H.H. Weekers
Postbus 20201
2500 EE 's-GRAVENHAGE

ons kenmerk
12.1068 EM

bijlage(n)

datum
11 mei 2012

betreft: Advies over het concept-wetsvoorstel tot wijziging van de Wet WOZ (Modernisering
Wet WOZ)

Zeer geachte heer Weekers,

Met veel genoegen hebben wij kennis genomen van uw concept-wetsvoorstel Modernisering Wet WOZ dat u ons voor consultatie toezond met uw brief van 22 maart 2012, kenmerk DB/2012/121 U. Wij complimenteren u met de voortvarendheid waarmee u actuele ontwikkelingen op het terrein van de Wet WOZ in dit wetsvoorstel heeft samengebracht. Het is plezierig in het concept-wetsvoorstel onze eerdere adviezen over verruiming van de openbaarheid van WOZ-waarden en de invoering van de Landelijke Voorziening WOZ verwerkt te zien.

Wij vragen in dit advies ook uw aandacht voor de aan ons in artikel 21 van de Wet WOZ gegeven bevoegdheid om aan gemeenten een aanbeveling omtrent de uitvoering van de Wet WOZ te doen. Naar wij menen past dit ook bij de modernisering van de Wet WOZ die thans aan de orde is.

Ruimhartig beleid openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen

Wij zijn voorstander van een ruimhartig openbaarmakingsbeleid. Het uitgangspunt is immers dat overheidsinformatie in beginsel openbaar is. De belangrijke voordelen van verruiming van de openbaarheid zijn in ons advies van 15 november 2011, met kenmerk 11.2667 EM/RK, opgenomen en door u ook in de concept-memorie van toelichting naar voren gebracht. Wij zijn het ermee eens dat deze openbaarheid samen met de Landelijke Voorziening WOZ wordt geregeld in één wetsvoorstel. Het realiseren van deze openbaarheid is alleen zonder

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

aanzienlijke meerkosten mogelijk, als gebruik gemaakt kan worden van deze Landelijke Voorziening WOZ.

Wij hebben ons wel afgevraagd of de openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen nog op één of andere wijze begrensd zou moeten zijn of dat gekozen zou moeten worden voor "onbeperkte openbaarheid".

Het uitgangspunt van "onbeperkte openbaarheid" stimuleert maximaal initiatieven tot breder gebruik van de WOZ-waarde. Dit stelt ook externe partijen in staat om analyses te doen om onjuistheden in de vastgestelde waarden te achterhalen. Bij onbeperkte openbaarheid kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het standaard vermelden van de WOZ-waarde met de geldende waardepeildatum in woningadvertenties en op makelaarssites zoals Funda, maar ook aan het beschikbaar zijn van de WOZ-waarden voor huurders van woningen.

Een begrenzing zou kunnen plaatsvinden in een variant waarbij de kring van personen die toegang kunnen krijgen tot de gegevens wordt beperkt. De toegang tot de WOZ-waarde zou bijvoorbeeld beperkt kunnen worden tot personen die zelf als belanghebbenden een WOZ-beschikking hebben ontvangen. Wij willen er wel graag op wijzen dat in begrenzingsvarianten het risico schuilt dat er gemakkelijk onduidelijkheid kan ontstaan over wie tot de kring behoort van personen die toegang kunnen krijgen en dat daarover ook procedures kunnen ontstaan. Mocht u echter een beperking willen aanbrengen, bieden wij graag onze medewerking aan om te zoeken naar een model om daar invulling aan te geven, maar onze voorkeur gaat uit naar een "onbeperkte openbaarheid" van de WOZ-waarde van woningen.

Onderzoek naar mogelijkheden van openbaarheid van WOZ-waarden voor niet-woningen

In overeenstemming met ons advies richt het onderhavige concept-wetsvoorstel zich alleen op de openbaarheid van WOZ-waarden van woningen. Het onderscheid tussen woningen en niet-woningen is van belang onder meer omdat het bedrijfsleven steeds naar voren heeft gebracht dat de argumenten die worden aangevoerd voor verruiming van de openbaarheid van WOZ-waarden van woningen (meer maatschappelijke controle, kwaliteitsverbetering, betere acceptatie, minder bezwaar- en beroepsprocedures) niet zonder meer gelden voor verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarden van niet-woningen. De belangenorganisaties VNO-NCW, MKB-Nederland en IVBN hebben dit recent in de Commissie Klankbord van de Waarderingskamer nogmaals bevestigd.

Toch lijkt het ons nuttig om de argumenten met betrekking tot de (niet) openbaarheid van niet-woningen nog eens te inventariseren. Wij zullen de komende periode een dergelijk

onderzoek voorbereiden. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt tussen de WOZ-waarden die gebaseerd zijn op de gecorrigeerde vervangingswaarde, die subjectieve elementen bevat, en de overige WOZ-waarden. Het uitvoeren van dit onderzoek heeft geen effect op de behandeling van het onderhavige concept-wetsvoorstel, omdat dit wetsvoorstel geen verandering met zich brengt met betrekking tot de openbaarheid van de WOZ-waarden van niet-woningen.

Openbaarheid van objectkenmerken van woningen en van onderbouwingen

Wij vinden het verstandig om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid en de wenselijkheid om op termijn via de digitale middelen ook de objectkenmerken en de onderbouwingen van de WOZ-waarden ter beschikking te stellen en naar de financiële consequenties daarvan. Openbaarheid van objectkenmerken en onderbouwingen kan in belangrijke mate bijdragen aan de mogelijkheid om de onderlinge waardeverhoudingen te controleren. Wij tekenen daarbij aan dat op dit moment de Basisregistratie WOZ en de Landelijke Voorziening WOZ er niet in voorzien dat ook die gegevens kunnen worden verstrekt. Het beschikbaar maken van de WOZ-waarden van woningen als "onbeperkt openbare gegevens" biedt overigens wel de mogelijkheid om deze gegevens te combineren met de eveneens openbaar beschikbare gegevens uit de Basisregistratie Kadaster en de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). De WOZ-waarde van een woning (uit de Basisregistratie WOZ) kan dan worden aangeboden samen met het bouwjaar en de gebruiksoppervlakte van de woning (uit de BAG) en de oppervlakte van de grondkavel (uit de Basisregistratie Kadaster). Door deze combinatie met andere basisregistraties komt al een belangrijk deel van de voor vergelijking benodigde gegevens beschikbaar. Wanneer echter ook alle overige bij de taxatie door gemeenten gebruikte objectkenmerken via een centraal loket, bijvoorbeeld via de Landelijke Voorziening WOZ, openbaar gemaakt zouden worden, vergt dat extra investeringen.

De informele wijze van bezwaarafhandeling

In uw concept-wetsvoorstel voorziet u in een regeling die, samengevat, verplicht tot laagdrempelig contact in de zogenoemde herzieningsperiode. Zonder dat gebruik is gemaakt van informeel contact, is het maken van formeel bezwaar niet meer mogelijk. U geeft aan dat de regeling er naar verwachting toe zal leiden dat er minder voor bezwaar vatbare beschikkingen genomen worden en minder formele bezwaarprocedures over de WOZ-waarde zullen worden gevoerd. Dit is het gevolg van het feit dat de gemeenteambtenaar de WOZ-waarde aan de belanghebbende heeft kunnen uitleggen of dat de gemeente en de belanghebbende er samen zijn uitgekomen.

De Waarderingskamer is groot voorstander van informeel contact tussen gemeenten en belanghebbenden ter voorkoming van een bezwaar of in het kader van de behandeling van een bezwaar. De positieve ervaringen bij diverse gemeenten wijzen uit dat deze werkwijze niet alleen leidt tot meer tevredenheid bij belanghebbenden en toenemend vertrouwen in de WOZ-waarde, maar ook tot meer doelmatigheid bij de uitvoering van de Wet WOZ.

De ervaringen van deze gemeenten wijzen daarbij uit dat de huidige tekst van de Wet WOZ geen belemmeringen oplevert voor een informele afhandeling van bezwaarschriften. De voorgestelde wijziging in de regels voor rechtsbescherming is daarom wellicht een grotere ingreep in de bestaande regeling, dan nodig om de gewenste verandering te bewerkstelligen.

Wij hanteren het uitgangspunt dat wanneer de gemeenten een goed zicht hebben op objectkenmerken van woningen, een grondige analyse van de markt hebben uitgevoerd en de uitkomsten van de modelmatige waardebeoordeling zorgvuldig hebben gecontroleerd, zij WOZ-waarden kunnen vaststellen die aan de kwaliteitscriteria voldoen. Het contact met de burger voorafgaand aan of na bepaling van deze WOZ-waarde kan aan de kwaliteit van deze WOZ-waarden nog een belangrijke bijdrage leveren. De ervaring leert dat dit contact prima past binnen de huidige wetssystematiek. Wij zijn daarom op dit moment geen voorstander van een wettelijke regeling.

De Waarderingskamer wil mede vanuit dit perspectief een paar kanttekeningen plaatsen bij de voorstellen in het concept-wetsvoorstel over het "verplichte informele contact" met belanghebbenden tussen bekend maken van de waarde en het indienen van een bezwaarschrift.

Gemeentelijke autonomie voor de aanpak

Wij menen dat gemeenten op niet verplichte basis de na te streven doelen ook kunnen bereiken. De initiatieven die daarvoor zijn ontwikkeld laten goede resultaten zien. Het is daarbij ook goed om te zien dat zowel initiatieven gericht op het contact voorafgaand aan de bepaling en vaststelling van de waarde (bijvoorbeeld ook de pilots in Borne en Tilburg) als de initiatieven gericht op de informele afhandeling van bezwaren, positief effect hebben. Het verplichten om het informeel contact te hebben na de formele bekendmaking van de WOZ-waarde, kan ertoe leiden dat andere kansrijke initiatieven niet verder ontwikkeld worden.

Zo kan bijvoorbeeld door middel van het systeem van voormelding en een voorlopig taxatieverslag met een laagdrempelige mogelijkheid om hierop te reageren, zoals toegepast in de pilots Borne en Tilburg, ook tegemoet gekomen worden aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in het rapport "Prettig contact met de overheid, juridische handreiking informele

aanpak". Dit zal op zichzelf al tot meer acceptatie leiden. Ook verbetert de kwaliteit van de WOZ-bestanden en daarmee de kwaliteit van de waardebeoordeling. Ook hiermee kan een vermindering van het aantal bezwaarschiften worden bereikt. Het in deze situatie gemeenten en belanghebbenden verplichten om na het formeel vaststellen van de WOZ-waarde nogmaals informeel contact te hebben, alvorens men bezwaar kan maken, kan worden ervaren als teveel van het goede.

Onduidelijkheid in samenhang met andere bezwaarprocedures

De WOZ-waarde wordt meestal bekend gemaakt met hetzelfde aanslagbiljet waarop ook de aanslag OZB wordt opgelegd die gebaseerd is op deze WOZ-waarde. Ook de waterschappen leggen meestal snel na de bekendmaking van de WOZ-waarde hun aanslagen op. Tegen deze aanslagen zal het formeel indienen van bezwaar mogelijk zijn. Deze bezwaren zullen ingediend worden in de voor de WOZ-beschikking beoogde herzieningsperiode. Deze samenloop tussen herziening van WOZ-beschikking en formeel bezwaar tegen een aanslag leidt mogelijk tot complicaties in de procedures en bijbehorend onbegrip bij belastingplichtigen.

Verplichte procedure leidt mogelijk tot juridisering "informeel overleg"

De regeling die verplicht tot informeel overleg met de daarin binnen gestelde termijnen te nemen stappen, kan gemakkelijk weer aanleiding zijn voor de juridisering van dit "informeel overleg". Bijvoorbeeld wanneer belanghebbenden na afloop van de herzieningstermijn melden dat zij geprobeerd hebben het informele contact met de gemeente tot stand te brengen, maar dit niet gelukt is. Er kan om die reden toch behoefte bestaan aan het vastleggen van de (pogingen tot) informeel contact en daarmee aan het stellen van vormvereisten voor het initiëren van het informeel contact door de belanghebbende.

De administratieve lastendruk

In sommige gevallen zal een belanghebbende toch via een formele bezwaarprocedure duidelijkheid willen krijgen. Dit kan bijvoorbeeld ook van belang zijn voor vraagpunten waarover men uiteindelijk het oordeel van de rechter wil hebben. Zeker bij procedures met professionele belanghebbenden of adviseurs van belanghebbenden kunnen deze aspecten spelen. De verplichting om dan voorafgaand aan dat bezwaar eerst informeel overleg te hebben en om een "voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking" te vragen, vormt in ieder geval voor deze professionele partijen dan een extra administratieve last die mogelijk ook tot extra (door gemeenten te vergoeden) kosten leidt.

De Waarderingkamer vertrouwt erop hiermee een bijdrage te hebben geleverd aan het vormen van uw beeld omtrent hetgeen in het concept-wetsvoorstel is opgenomen over de informele wijze van bezwaarbehandeling.

Het heeft onze voorkeur binnen onze randvoorwaarden de gemeentelijke initiatieven voor informeel contact ruim baan te geven en deze initiatieven in nauwe samenwerking met de VNG ook te propageren en verder te ontwikkelen. Op basis van de bereikte resultaten kan dan over circa twee jaar worden beoordeeld of het alsnog wenselijk is om een wettelijke vastlegging hiervan te realiseren.

Fierensmarge

Tegen het schrappen van artikel 26a in de Wet WOZ hebben wij geen bezwaar. Het lijkt ons wel goed om bij het schrappen van dit artikel in de toelichting meer aandacht te besteden aan de nauwkeurigheid van de taxaties. Dit is ook in het bestuurlijk overleg op 7 december 2011 besproken.

Een aanknopingspunt daarvoor kan worden gevonden in het rapport van de Nationale ombudsman (rapport van 7 februari 2012, rapportnummer 2012/016) over een klacht van meerdere inwoners van de gemeente 's-Hertogenbosch. Onder het kopje "De WOZ paradox" schrijft de Ombudsman: "De wijze waarop de WOZ-beschikking de waarde presenteert wekt de indruk dat de waarde met een objectieve, rekenkundige benadering is vast te stellen op een exact bedrag. Niets is minder waar. De essentie van waarden is een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de verwachte werkelijkheid. Bij verkoop is de uiteindelijke prijs ook het resultaat van onderhandelingen, de prijs staat daarbij ook niet op voorhand vast. Dit maakt dat de uitkomst van de taxatie zich binnen een zekere bandbreedte van de werkelijkheid bevindt. Binnen deze bandbreedte bevinden zich verschillende bedragen die elk voor zich de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak (de WOZ-waarde) kunnen zijn. In het voorgaande schuilt een contradictie. De WOZ-beschikking noemt immers één bedrag, terwijl ook de omliggende bedragen de WOZ-waarde kunnen zijn. Deze tegenstrijdigheid tussen bedrag en bandbreedte, wordt in het rapport "Vertrouwen omhoog, bezwaren omlaag" aangeduid als de 'WOZ-paradox'. Dit rapport is verschenen in 2011 en bevat het verslag van een onderzoek dat VNG en Waarderingkamer deden naar de afhandeling van WOZ-bezwaren. Het is ook te vinden op de site van de Waarderingkamer."

Het lijkt ons goed als bij de beoordeling van geschillen deze WOZ-paradox ook een rol gaat spelen. Op dat punt kan de toelichting bij het schrappen van artikel 26a naar wij menen wel een rol vervullen.

De bevoegdheid om aan gemeenten een aanbeveling te doen en de Wet revitalisering generiek toezicht

De Wet WOZ kent op dit moment in artikel 15 aan u de bevoegdheid toe om aan de gemeente een aanwijzing te geven omtrent de uitvoering van de Wet WOZ. Daarnaast is aan de Waarderingskamer in artikel 21 de bevoegdheid te geven om aan gemeenten een aanbeveling te doen omtrent de uitvoering van de Wet WOZ. De Waarderingskamer heeft in bijlage A bij haar bestuursreglement de procedure voor het doen van een aanbeveling vastgelegd.

Uw aanwijzingsbevoegdheid vormt het sluitstuk van de escalatieladder van het toezicht. Wanneer een gemeente ondanks uw aanwijzing in gebreke zou blijven, heeft de Waarderingskamer op grond van artikel 15 de bevoegdheid op kosten van die gemeente de aanwijzing te doen uitvoeren (indeplaatstreding).

In dit stelsel komt evenwel verandering als gevolg van het bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel tot Wijziging van de Provinciewet, de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met de revitalisering van het generiek bestuurlijk toezicht (Wet Revitalisering generiek toezicht) (Kamerstukken 2011-2012, 32 389). Als gevolg hiervan treedt een wijziging op in de wettelijke instrumenten van toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. In artikel 7.2 van die wet wordt geregeld dat artikel 15 van de Wet WOZ komt te vervallen.

In de in genoemd wetsvoorstel opgenomen Bijlage bij artikel 124b Gemeentewet wordt expliciet gemaakt dat de provincie geen rol heeft in het domein van de Wet WOZ. Voor het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ betekent dit dat de instrumenten van toezicht die aan de provincies in het kader van taakverwaarlozing zijn gegeven, niet aan de orde kunnen komen.

Na inwerkingtreding van deze Wet Revitalisering generiek toezicht kan de Waarderingskamer als specifiek toezichtinstrument aan een gemeente "een aanbeveling doen" om de uitvoering van de Wet WOZ in overeenstemming met de kwaliteitseisen te laten verlopen. Op basis van de regels omtrent generiek toezicht heeft de Minister van Financiën, omdat er geen toezichttaak bij de provincie ligt, dan de mogelijkheid van indeplaatstreding bij taakverwaarlozing.

Omdat na inwerkingtreding van de Wet Revitalisering generiek toezicht de aanbeveling door de Waarderingskamer het enige specifieke toezichtinstrument met een sanctionerend karakter is, achten wij het wenselijk dat er een stevigere juridische basis komt voor de aanbeveling, zowel op het terrein van bezwaar tegen een aanbeveling als op het terrein van publicatie van de aanbeveling. Verder zijn wij van mening dat de bevoegdheid van de Waarderingskamer

om een gemeente geen toestemming te geven om WOZ-beschikkingen te versturen in het licht van het voorgaande beter in de Wet WOZ geregeld kan worden.

Wij adviseren u daarom in het wetsvoorstel Modernisering Wet WOZ tevens een wijziging van artikel 21 van de Wet WOZ op te nemen, passend in de uitgangspunten van het wetsvoorstel Wet Revitalisering generiek toezicht.

Natuurlijk zijn wij graag bereid om u bij het verdere traject van dit wetsvoorstel met raad en daad terzijde te staan.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

mr. G.J. Jansen
voorzitter