

Aan de minister van Financiën
de heer mr. drs. J.C. de Jager
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

ons kenmerk
10.2153 JG

bijlage(n)
2

datum
30 juni 2010

betreft: Voortgangsrapportage uitvoering Wet WOZ

Zeer geachte heer De Jager,

In aansluiting op het bepaalde in het Toezichtarrangement Waarderingskamer dat u in juni 2010 heeft gepubliceerd, informeren wij u hierbij over de afronding van de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2009 in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Het gaat om de beschikkingen die gemeenten in 2010 naar belanghebbenden hebben verzonden. Wij hebben de voortgang gemeten naar de toestand per 15 april 2010. Verder informeren wij u in deze brief over de globale marktontwikkeling van woningen ten behoeve van het eigenwoningforfait in 2011.

Tijdig nemen van beschikkingen

In 2010 is door de gemeenten 97% van de WOZ-beschikkingen tijdig, dat wil zeggen in januari of februari 2010 verzonden. Zoals ook uit de eerste bijlage bij deze rapportage blijkt, voldoen gemeenten steeds beter aan de door ons gestelde eisen met betrekking tot de tijdige verzending van de beschikkingen. Onze inspanningen blijven erop gericht om alle gemeenten de beschikkingen tijdig te laten verzenden, omdat dit bijdraagt aan de duidelijkheid voor de belanghebbenden. Nog 15 van de 430 gemeenten hebben, om uiteenlopende redenen, alle WOZ-beschikkingen later verzonden. Voor vier gemeenten was het later verzenden van de WOZ-beschikkingen overigens "geoorloofd" in verband met een gemeentelijke herindeling per 1 januari 2010. Binnen de overige gemeenten is het soms nodig om voor enkele objecten de WOZ-beschikking later te verzenden. Onze kwaliteitseisen voorzien erin dat dit voor een klein percentage van de objecten is toegestaan.

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

Bezwaarschriften 2010

Hoewel nog niet voor alle gemeenten de termijn voor het indienen van bezwaarschriften is geëindigd, kunnen wij constateren dat de WOZ-beschikkingen hebben geleid tot circa 165.000 bezwaarschriften (2,7 %). Het aantal bezwaarschriften is ten opzichte van vorig jaar significant gedaald. In de eerste bijlage bij deze brief hebben wij de feitelijke gegevens over dit jaar en voorgaande jaren op een rij gezet. In de tweede bijlage hebben wij het percentage bezwaarschriften per gemeente weergegeven ook in vergelijking met het voorgaande jaar. Zeker gezien de onzekere situatie op de vastgoedmarkt achten wij het lagere bezwaarpercentage een mooi resultaat. De proactieve voorlichting door alle betrokkenen over de relatie tussen de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de verandering van de WOZ-waarde hebben naar verwachting hieraan bijgedragen. Het is mogelijk dat de inspanningen om ook de individuele WOZ-taxaties beter toe te lichten door middel van het taxatieverslag ook effect hebben gehad. Een pilot door circa honderd gemeenten met een uitgebreider taxatieverslag voor woningen geeft namelijk het signaal dat belanghebbenden een dergelijke toelichting waarderen.

Afhandeling bezwaarschriften 2009

Van de in 2009 (waardepeildatum 1 januari 2008) ontvangen bezwaarschriften valt op dat nog 3,5% moest worden afgehandeld. Hiermee is het percentage bezwaarschriften waarvan de afhandeling over de jaargrens gaat, verder gedaald. Het versnellen van de afhandeling van bezwaarschriften met behoud van de nodige zorgvuldigheid is een speerpunt voor de komende jaren. In totaal is voor ongeveer 1,5% van alle woningen en niet-woningen door een bezwaarprocedure de waarde verminderd. De totale waardevermindering als gevolg van (gedeeltelijk) toegekende bezwaar- en beroepschriften blijft ruim onder 1% van de in eerste instantie vastgestelde waarde. Bij de afgehandelde bezwaarschriften is in 42% van de gevallen een gehele of gedeeltelijke vermindering toegepast. Dat is minder dan in 2008.

Ingediende beroepschriften 2009

Er zijn vorig jaar volgens onze telling op basis van de gemeentelijke gegevens ongeveer 7700 beroepsprocedures aangespannen, waarvan 6800 over woningen. Het aantal beroepsprocedures is daarmee op hetzelfde niveau gebleven als in 2008. Wel valt op dat er sprake is van een verschuiving van procedures over de WOZ-waarde van woningen naar procedures over de WOZ-waarde van andere soorten onroerende zaken.

Evaluatie toezicht herwaardering

Wij brengen ook graag onder uw aandacht dat wij in 2009 een evaluatieonderzoek hebben afgerond, waarbij onze werkzaamheden in het kader van de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2007 centraal stonden. Uit dit onderzoek komt als conclusie naar

voren dat de WOZ-beschikkingen die gemeenten bij deze herwaardering hebben verzonden gemiddeld van betere kwaliteit waren dan de WOZ-beschikkingen die gemeenten bij de daaraan voorafgaande herwaardering verzonden. Bovendien is uit dit onderzoek gebleken dat wij in 2007 onze toezichtcapaciteit efficiënter en effectiever hebben kunnen inzetten. Gezien ons streven naar maximale transparantie hebben wij de volledige resultaten van dit onderzoek gepubliceerd op onze internetsite.

Voorlopige gegevens over waardeontwikkeling herwaardering waardepeildatum 2010

Wij maken tevens van de gelegenheid gebruik om u te melden dat de gemeenten op dit moment ook goede voortgang maken bij de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2010 ten behoeve van het belastingjaar 2011. Het zal u niet verbazen dat door de actuele situatie op de onroerend-goedmarkt gemiddeld sprake zal zijn van een daling van de WOZ-waarden.

Ten behoeve van onder meer de jaarlijkse aanpassing van het bijtellingspercentage voor het eigenwoningforfait in 2011 rapporteren wij over de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde. De door ons gerapporteerde waardeontwikkeling is gebaseerd op de eerste resultaten van de komende herwaarderingsronde die de gemeenten aan ons opgeven. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat tussen de waardepeildata 1 januari 2009 en 1 januari 2010 de WOZ-waarde van woningen gemiddeld 2 à 4% zal dalen. Wij hanteren hierbij een ruimere onzekerheidsmarge dan in eerdere jaren. Dit is een gevolg van het sterk teruggelopen aantal transacties in combinatie met grotere onderlinge (markt)verschillen tussen gemeenten en tussen de diverse te onderscheiden marktsegmenten. Zodra wij in oktober 2010 meer betrouwbare cijfers van gemeenten hebben ontvangen, informeren wij u nader over het landelijk gemiddelde. Wij zullen daarbij dan ook de lokale verschillen met behulp van een kaartje in beeld brengen. Ook besteden wij dan aandacht aan de eventuele verschillen met de cijfers van kadaster en van makelaars.

Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij graag bereid.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

mr. G.J. Jansen
voorzitter