

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 1498

Vragen van de leden **Elissen** en **Van Vliet** (beiden PVV) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *stijgende WOZ-waarderingen* (ingezonden 26 januari 2012).

Antwoord minister **Spies** (Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de staatssecretaris van Financiën (ontvangen 10 februari 2012).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Domper Huiseigenaar»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Deelt u de mening dat de WOZ-waarde van een woning, de waarde van deze woning in het economisch verkeer dient te refelcteren? Zo ja, hoe verklaart u dat huizenprijzen dalen, terwijl de WOZ-waardering in veel gemeenten stijgt?

#### Antwoord 2

Ja, conform artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken dient de waarde van een onroerende zaak die dient tot woning te worden bepaald op de «waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.» Deze waarde wordt in de praktijk de waarde in het economische verkeer genoemd. Uit cijfers van de Waarderingskamer, de toezichthouder op een juiste toepassing van de Wet waardering onroerende zaken, blijkt dat de WOZ-waarde van woningen die nu bekend worden gemaakt en die gelden in 2012 landelijk gemiddeld 2% lager zijn dan vorig jaar. Deze daling komt overeen met de daling van woningprijzen op de markt in de loop van 2010. Bedacht dient te worden dat de WOZ-waarde van 2012 een waardepeildatum heeft van één jaar terug, dus 1 januari 2011. De vertaling van de dalende huizenprijzen in de WOZ-waarde loopt dan ook één jaar achter. Gemeenten hebben dat voorliggende jaar nodig om alle woningen te waarderen. Deze wijze van waarderen betekent dat een dalende woningmarkt in 2011 met een vertraging van een jaar doorwerkt naar belastingplichtigen. De dalende woningmarkt van 2011 zal

<sup>1</sup> «Domper Huiseigenaar», Telegraaf 25 januari 2012.

begin 2013 zichtbaar worden in een verdere daling van de WOZ-waarde van woningen.

Er zijn nagenoeg geen gemeenten waar de gemiddelde WOZ-waarde van woningen stijgt, zo laten de cijfers van de Waarderingskamer zien. Wel zijn er in alle gemeenten voorbeelden van afzonderlijke woningen waarvoor de WOZ-waarde stijgt. Deze stijging hangt dan bijvoorbeeld samen met een verbouwing of het wegwerken van achterstallig onderhoud, met een verbetering in de woonomgeving en soms ook met het herstel van een in het verleden gemaakte taxatiefout.

#### Vraag 3

Deelt u de mening dat er nu een soort WOZ-roulette ontstaat waarbij de verschillen tussen de gemeenten verder toenemen? Wat vindt u daarvan en bent u bereid dit te stoppen, bijvoorbeeld door een wettelijk vastgelegde maximale stijging door te voeren of door de WOZ-waarde daadwerkelijk te koppelen aan de huizenprijs in het economisch verkeer?

#### Antwoord 3

Die mening deel ik niet. De WOZ-waarde voor woningen vertegenwoordigt de geschatte marktwaarde op een bepaalde prijspeildatum. De verschillen in de waardering van individuele woningen zijn dan ook te verklaren met marktontwikkelingen ter plaatse. Landelijke cijfers geven alleen een gemiddelde trend aan die niet één op één voor iedere woning afzonderlijk geldt. Het opleggen van maximale stijgingspercentages zou miskennen dat de huizenmarkt zich op een eigen wijze beweegt en de grondslag onder de marktwaarde als basis voor de WOZ-waarde van woningen wegnemen. Dit opleggen van een maximaal stijgingspercentage zou juist tot gevolg hebben dat de WOZ-waarde niet meer gekoppeld blijft aan de huizenprijs. Zoals in antwoord 2 is aangegeven blijkt ook uit de gerapporteerde ontwikkeling van de WOZ-waarde dat deze WOZ-waarde direct gekoppeld is aan de huizenprijzen, maar dat daarbij wel sprake is van een «vertraging» van een jaar.

#### Vraag 4

Welke maatregelen gaat u nemen om een einde te maken aan deze gemeentelijke willekeur? Hoe gaat u voorkomen dat huiseigenaren onevenredig belast worden?

#### Antwoord 4

Mij is niet gebleken dat er sprake is van gemeentelijke willekeur. Gemeenten waarderen alle woningen gebaseerd op een analyse van alle huizenprijzen. De Waarderingskamer houdt toezicht op deze uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken door de gemeenten. Indien sprake zou zijn van gemeentelijke willekeur, dan zal de Waarderingskamer hierover rapporteren, zoals zij dit gebruikelijk zijn te doen. Dit signaal heb ik niet ontvangen. Gemeenten hebben ook geen belang bij een waardering boven het marktniveau. Naast de onvrede van huiseigenaren en andere belastingplichtigen leidt waardering boven het marktniveau, als gevolg van de verdeelmaatstaven in het gemeentefonds, immers tot een lagere uitkering uit het gemeentefonds. Om te voorkomen dat huiseigenaren onevenredig belast worden, voorziet de Wet WOZ in een laagdrempelige mogelijkheid om bezwaar te maken. Daarnaast nodigen veel gemeenten huiseigenaren ook uit om eventuele vragen of mogelijke onjuistheden op een informele wijze (aan de balie, via de telefoon, via een website) aan de gemeente voor te leggen, zodat de (taxateur van de) gemeente één en ander kan verduidelijken of eventueel corrigeren, zonder dat daarvoor een formele bezwaarprocedure nodig is. In Tilburg en Borne draait momenteel een pilot waarbij burgers bijdragen aan de totstandkoming van de WOZ-waarde. Ik juich dit informele contact tussen gemeenten en huiseigenaren toe en zal deze initiatieven ook verder stimuleren. Daarnaast zal dit jaar op voordracht van de staatssecretaris van Financiën een wetsvoorstel worden ingediend om de WOZ-waarde van woningen openbaar te maken<sup>2</sup>. Openbaarheid zal belanghebbenden meer inzicht geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde omdat zij zelf referentiepanden kunnen kiezen. Verwacht wordt dat door een grotere transparantie van de WOZ-

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2011/12, 33 000 IXB, nr. 9.

waarde en een informelere aanpak van de bezwaarprocedure de betrokkenheid en acceptatie van de WOZ-waarde door de burgers wordt vergroot.