

Geachte heer Sikking,

Bedankt voor het toesturen van uw bevindingen over de WOZ-uitvoering in Diemen. Zoals u zelf aangeeft, betreft het onderzoek een beperkte deelwaarneming. Toch maakt u enkele belangrijke punten. Uw adviezen, zoals: 'voorkomen beter dan genezen als het gaat om vertrouwen, biedt woningeigenaren de mogelijkheid om hun eigen gegevens te controleren en zo nodig bij te werken, en betrek eigenaren meer in het proces', kunnen wij alleen maar beamen. Toch is het goed om het wettelijk kader te schetsen waarbinnen de gemeente (of in dit geval de WOZ-uitvoeringsorganisatie daarvan) opereert.

WOZ-taxatieverslag

Het klopt dat het niet is toegestaan om taxatieverslagen aan derden te verstrekken. Dit volgt echter niet uit de AVG, zoals u schrijft, maar dit is zo voorgeschreven in de Wet WOZ zelf ([artikel 40 lid 2](#)). Dat eigendomsinformatie bij het Kadaster verkrijgbaar is, staat los van de informatie die de gemeente aan inwoners mag verstrekken. De toegankelijkheid van informatie is de keuze van de wetgever. Wij zouden best voorstander zijn van meer openheid van dit soort gegevens, maar vooralsnog moeten gemeenten zich hieraan houden. Momenteel wordt wel al gewerkt aan een gemoderniseerd taxatieverslag, waarbij niet alleen informatie helderder wordt getoond, maar ook meer verkochte referentiepanelen (5 in plaats van 3).

De gegevens over de woning moeten correct zijn. Als daar een fout staat, zoals een bouwjaar, moet de gemeente dit controleren en aanpassen. Ik vermoed overigens dat '1640' in dit geval de 'deelobjectcode' is voor een vrijstaande berging/schuur en niet het bouwjaar, maar dat moet dan duidelijker worden vermeld zodat daarover geen misverstanden ontstaan. Voor de verkochte referentiepanelen geldt dat deze een vergelijking met de eigen woning mogelijk moeten maken. Bij voorkeur gebruikt men hetzelfde woningtype, maar dit is niet verplicht. Een hoekwoning in de straat kan in sommige gevallen beter herkenbaar zijn dan een rijwoning in een andere wijk. Wel geldt de strikte eis dat ze in dezelfde gemeente moeten liggen en niet verder dan een jaar van de waardepeildatum verkocht mogen zijn.

WOZ-waardeloket

Goed om te zien dat u het WOZ-waardeloket heeft gebruikt waar het voor bedoeld is. Het biedt een extra controlemogelijkheid om te zien of gelijke gevallen ook gelijk worden behandeld. Daarbij is het wel goed om te weten dat in de WOZ nooit een percentage wordt opgeteld bij de vorige waarde. Dit noemen we indexering en dat is niet toegestaan. De waarde moet ieder jaar opnieuw worden vastgesteld op basis van recente verkoopcijfers. Die bepalen steeds weer het nieuwe marktniveau. Een vergelijking tussen woningen kan daarom uitsluitend *per jaar* gedaan worden (en niet als % *verhoging* tussen twee jaren). Een foutpercentage of -marge kan op basis van dit gegeven niet worden bepaald.

Belang van juiste gegevens

De WOZ-waardebepaling kan alleen juist zijn als ook de geregistreerde gegevens correct zijn. Naast de primaire kenmerken zoals bouwjaar, type woning, perceel- en woonoppervlak, registreert de gemeente ook de zogeheten secundaire woningkenmerken, zoals kwaliteit en onderhoudsstaat, omdat ook die van invloed zijn op de waarde. Al die kenmerken moeten goed worden bijgehouden. Dit kan via verschillende bronnen. Omdat de inwoner zijn woning het best kent, zijn wij voorstander van zoveel mogelijk interactie door het jaar heen waarbij de inwoner in een beveiligd portaal zijn woningkenmerken kan controleren en corrigeren - zoals u ook voorstaat. Voor die inwoner moet dan

eenvoudig duidelijk zijn welke gegevens bij de WOZ-taxatie zijn gebruikt. Die gegevens staan vermeld op het eigen WOZ-taxatieverslag.

WOZ en OZB

Dat de WOZ en de OZB communicerende vaten zijn, is een heldere boodschap. Een hogere WOZ-waarde betekent niet per definitie dat men volgend jaar ook meer moet betalen. Dat is inderdaad mede afhankelijk van de door uw raad vastgestelde OZB-tarieven. Hoewel de belastingheffing buiten de reikwijdte van ons toezicht ligt, blijft dit een belangrijke boodschap om bij inwoners onder de aandacht te brengen.

Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer beoordeelt de WOZ-uitvoering door gemeentelijke uitvoeringsorganisaties. Wij kijken daarbij altijd naar de gemeente als geheel, zoals de werkprocessen en de kwaliteit van gegevens en van de taxaties. Ook in de gemeente Diemen heeft vorig jaar een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties plaatsgevonden en tevens een breed onderzoek bij gemeentebelastingen Amstelland. De inspecteurs hebben toen geoordeeld dat alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. De organisatie heeft voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.

Dat wil echter niet zeggen, dat in individuele gevallen geen fouten worden gemaakt. Dat is haast onvermijdelijk bij een massaal proces, waarbij alle objecten in de gemeente (woningen en bedrijfspanden) ieder jaar opnieuw een waarde moeten krijgen. Individuele gevallen beoordelen wij niet, maar daar staan altijd rechtsmiddelen tegen open (bezwaar en beroep). Wij verwachten van uitvoerders dat zij hier zorgvuldig en adequaat mee omgaan – en bij voorkeur in direct contact treden met inwoners zodat geen procedure gestart hoeft te worden. In dat directe contact liggen kansen om het vertrouwen te bevorderen.

Ik hoop dat ik hiermee voldoende heb gereageerd op uw onderzoek. Mocht u verdere vragen hebben, dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Mathilde Witkam



mathilde.witkam@waarderingskamer.nl

070 3110 555

Muzenstraat 73

2511 WB Den Haag