Fractie VVD

T.a.v. Steffan Vos en Bart Hellinga

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Behandeld door	Doorkiesnummer
15 juli 2022	*Coen van den Hout*	

Onderwerp
Antwoord artikel 41 vragen van de fractie VVD over zelf foto's maken in huis voor juiste WOZ-waarde

Aantal bijlagen
--

Geachte heer Vos en Hellinga,

U hebt het college op 23 juni 2022 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over zelf foto's maken in huis voor juiste WOZ-waarde. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

Voordat ik dit doe, eerst een algemene toelichting over de aanleiding van dit initiatief van onze belastingsamenwerking BSOB. Om de WOZ-waarde van een woning te berekenen heeft BSOB gegevens nodig van de buiten- én binnenkant van een woning. Gegevens over de buitenzijde zijn bekend door bijvoorbeeld satellietbeelden. De binnenkant van een woning – de zogenoemde secundaire kenmerken –(bijv. nieuwe badkamer/keuken, onderhoud, warmtepompen, etc.) wordt tot op heden alleen gecontroleerd door een taxateur bij verkochte woningen en bij woningen waarbij er een bezwaar is ingediend door de eigenaar. En deze bezwaren gaan vaak over een te hoge WOZ-waarde. Dit komt omdat BSOB nu vaak zelf een inschatting moet maken over de binnenkant van een woning. De helft van de toegekende WOZ-bezwaren binnen BSOB is te herleiden naar onjuiste subjectieve kenmerken.

Als reactie op de toenemende bezwaren en daaruit voortvloeiende kosten biedt BSOB burgers nu een laagdrempelige manier om informatie over de secundaire kenmerken van hun huis door te geven. Via een QR-code in de brief, wordt de burger door de foto-tool geleid. Stapsgewijs maken zij van iedere relevante leefruimte een foto. Ook beantwoorden zij vragen over bijvoorbeeld de leeftijd van de keuken of badkamer. Zo kan de burger de onderhoudstoestand van de woning verduidelijken. Dit kost slechts enkele minuten.

Voordelen hiervan zijn:

- Snel, gemakkelijk en veilig.
- Taxateur hoeft de woning niet meer te bezoeken, maar beoordeelt de foto's en informatie op afstand. Dit scheelt tijd en geld! Zeker nu taxateurs zeer schaars zijn.
- Eerlijk en transparant. Dit voorkomt de kans op fouten en een onjuiste WOZ-waarde.
- Genereren van actuele gegevens. Zo hoeft BSOB geen inschatting meer te maken aan de hand van ontbrekende, verouderde of onjuiste gegevens. Dit voorkomt bezwaren of helpt deze sneller af te handelen.

Deze methode, om gegevens over de secundaire kenmerken op te vragen via foto's, werd twee jaar geleden gestart bij het behandelen van bezwaren. Naar aanleiding van de stijging van het aantal bezwaren vanuit de NCNP-bureaus (no cure-no pay), is het idee ontstaan om deze methode ook op grote schaal in te zetten bij woningeigenaren die geen bezwaar maken. Dus aan de voorkant van het proces van de bepaling van de WOZ-waarde.
Zeer recent heeft BSOB een pilot in gemeente Deurne uitgevoerd, waarbij op kleine schaal 2.000 brieven zijn verstuurd om zo de reacties van burgers te toetsen. Op het moment van schrijven zijn er ongeveer 70 reacties binnengekomen (zowel positieve als negatieve).
De vragen en/of opmerkingen betreffen voornamelijk de onderwerpen "privacy" en "wettelijke verplichting". De BSOB heeft hieruit ook lering uit de pilot getrokken door:

1. deelnemer vooraf tijdig informeren en faciliteren met een vooraankondiging en
2. laden van de Veelgestelde Vragen op www.bs-ob.nl/faq.

Vragen:

1. In hoeverre bent u het met mij eens dat dit in strijd is met privacy van de inwoners?

Antwoord:

Hier ben ik het niet mee eens. Er worden geen persoonsgegevens gevraagd en verwerkt. De foto's worden behandeld als objectgegevens en dus als brondocumenten binnen de WOZ-administratie. Normaliter bezoekt een taxateur de woning. Hij/zij loopt door de verschillende leefruimtes van het huis en maakt hierbij foto's en aantekeningen om de secundaire kenmerken te beoordelen en op te nemen in het rapport. Nu ligt de regie bij de burger zelf. De foto's komen in exact hetzelfde beveiligde systeem terecht. Eigenlijk verandert er dus niets, behalve het aan de voorkant (dus pro-actiever) inzetten van deze mogelijkheid. De ontvangst en overdracht van de foto's naar de beveiligde BSOB-omgeving geschiedt volgens de wereldwijd erkende informatieveiligheidsnorm ISO 27001. BSOB neemt passende maatregelen om misbruik, verlies, onbevoegde toegang en andere ongewenste handelingen met (persoons)gegevens tegen te gaan. Deze maatregelen zijn conform de Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO).

2. In hoeverre ziet u dit ook als een omgekeerde bewijslast?

Hiervan is naar mijn mening geen sprake. Zie algemene toelichting. Bij de WOZ waardering moeten sowieso de secundaire kenmerken gewaardeerd worden. Deze methode helpt om te komen tot een objectievere waardering.

3. Denkt u dat deze vorm van bewijs leveren juridisch haalbaar is, gezien artikel 8 EVRM? ''Eenieder heeft recht op respect voor zijn privé leven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht…''.

BSOB heeft de plicht om de secundaire kenmerken van de woning te registreren en wel volgens een vastgelegde systematiek. Dit volgt uit de waarderingsinstructie en de wettelijke bevoegdheid om informatie uit te vragen, zoals beschreven in de Algemene Wet Rijksbelastingen (AWR). De burger is dan ook verplicht om deze gegevens te verstrekken om tot een juiste WOZ-waarde bepaling te komen. Echter staat de manier waarop vrij. Het is om deze reden dat BSOB in haar brief naar de burgers ook een mogelijkheid biedt om de gegevens op een andere manier - dan foto's – door te geven. Burgers kunnen in dat geval bellen met de BSOB.

Toch heeft het maken en versturen van foto's wel de voorkeur. Dit biedt niet alleen de eerder genoemde voordelen, ook laten ervaringen uit het verleden zien dat het onvoldoende werkbaar is om de burger 'te laten vertellen' wat de staat van de binnenzijde van de woning is. De BSOB vind het beeldmateriaal noodzakelijk om de kenmerken nauwkeurig te registeren en tot een accurate en juiste WOZ-waarde te komen. Hiermee voorkomen wij in grote getale bezwaren van NCNP bureaus. In geval van bezwaar, wordt er eveneens om foto's gevraagd als bewijslast.

Bij het niet kunnen of willen versturen van de foto's, kan de burger dus contact met BSOB opnemen. Samen kijken we naar een passende oplossing. Wie geen contact opneemt met BSOB en ook niet bereid is om informatie te leveren, zal zelf in het geval van bezwaar/beroep moeten aantonen dat de WOZ-waarde niet juist is. De bewijslast keert in zekere zin om.

4. Welke afweging is gemaakt in het kader van 'necessary in a democratic society', of te wel, welke afweging is gemaakt tussen enerzijds het recht op privacy van het individu en anderzijds het publieke belang?

Naar onze mening wordt de privacy van mensen beperkt aangetast. Zie algemene toelichting.

5. Welke minder proportionele middelen zijn overwogen? En waarom zijn deze niet ingezet?

Een mogelijkheid was om het opvragen van foto's te beperken tot zaken waarin bezwaar wordt gemaakt tegen een aanslag. BSOB trekt echter het moment naar voren om geen onderscheid te maken tussen bezwaarmakers en niet-bezwaarmakers, en om juist bezwaren in de toekomst te voorkomen. Iedereen heeft recht op een juiste WOZ-waarde en niet enkel degene die bezwaar maakt. Daarnaast zorgt deze werkwijze voor een volledig bestand, waardoor wij een juiste WOZ-waarde kunnen bepalen.

Ongeveer 80 gemeenten in Nederland hanteren recent ook deze werkwijze. En dit aantal groeit. Bovendien heeft de Waarderingskamer de eis gesteld om op een vastgestelde systematische wijze de secundaire kenmerken van de woning te registreren. Deze wijze stelt BSOB in staat om haar bestand te voorzien van volledige, correct juiste en actuele gegevens. Dit voorkomt fouten en leidt juist tot een accurate WOZ-waardebepaling.

6. In het Brabants Dagblad staat dat er begonnen wordt met de vrijstaande huizen. Waarop is deze keuze gebaseerd? In de jaren die volgen zullen andere type huizen worden benaderd.

Antwoord: het verleden heeft aangetoond dat de differentiatie in de zogenoemde registratie van secundaire objectkenmerken verschilt per woningcategorie. Gebleken is dat de differentiatie binnen de vrijstaande woningen groter is dan in andere categorieën. Met andere woorden, bij vrijstaande woningen zit BSOB vaker 'verkeerd' met de WOZ-taxatie dan bij andere categorieën woningen. Nu dit een landelijke trend is, hebben deze woningen ook de aandacht van de NCNP-bureaus. De keuze is dus gebaseerd op een risico-selectie. In deze categorie woningen is simpelweg het meest te winnen door NCNP-bezwaren te voorkomen.

7. Wat doet u met de foto’s nadat deze zijn verstuurd door de inwoners?
Antwoord: zie antwoord bij vraag 1.

8. Hoe zal de controle plaatsvinden voor de echtheid van de foto’s?
Antwoord: foto’s bevatten metadata die al enige indicatie kunnen geven over de actualiteit van de foto’s. Daarnaast beschikt BSOB ook over 3d-modellen waar de contouren van alle woningen zijn vastgelegd. Wanneer foto’s van een andere woning worden geüpload, dan zou opvallen wanneer de 3D modellering van de buitenzijde van de woning niet overeenkomt met de indeling die we aan de binnenzijde zien op de foto’s. BSOB vraagt al twee jaar dergelijke foto’s uit en de situaties waarbij bewust onjuiste foto’s werden verstrekt zijn minimaal gebleken.

9. Hoe bepaalt u de waarde van een keuken of badkamer?
Antwoord: dit is en blijft onderdeel van het reguliere waarderingsproces. Ook nu moeten secundaire kenmerken worden gewaardeerd.

10. Verwacht u dat er meer WOZ-bezwaren komen? Zo ja, hoe is dit te voorkomen?
Antwoord: de BSOB verwacht juist minder bezwaren door deze aanpak. Zie eerdere toelichting.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Oss.



Frank den Brok
Wethouder financiën en belastingen