

Inleiding

Eind 2002 heeft de toenmalige staatssecretaris van Financiën, na overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) en de Unie van Waterschappen, besloten onderzoek te doen naar mogelijkheden voor een breder en doelmatiger gebruik van de waardebepaling op basis van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ). Daartoe is een ambtelijke werkgroep geïnstalleerd, die bestond uit vertegenwoordigers van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Unie van Waterschappen, de Belastingdienst, het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Ook de Waarderingskamer maakte, aanvankelijk alleen in een adviserende rol, deel uit van de werkgroep. De werkgroep had de taak verbetervoorstellen te inventariseren die de doelmatigheid van de Wet WOZ zouden kunnen vergroten. In het rapport "Doelmatigheid van de WOZ" dat in juli 2003 is uitgebracht, heeft de werkgroep 18 verbetervoorstellen opgenomen. Deze verbetervoorstellen lagen op het terrein van de modelmatige waardebepaling, de vermindering van het aantal te taxeren objecten, de organisatie van het werkproces, de vermindering van de inspanning voor bezwaar en beroep en de uitbreiding van het gebruik van de Wet WOZ. Het rapport¹ is in oktober 2003 naar uw Kamer gezonden.

Het merendeel van de voorstellen is inmiddels in wetgeving geformaliseerd of op andere wijze gerealiseerd. Zo zullen gemeenten vanaf 1 januari 2007 de waarde van onroerende zaken jaarlijks vaststellen. Met een actuele WOZ-waarde kan deze waarde steeds breder gebruikt worden. De Wet WOZ werd al voor verschillende heffingen en wetten gebruikt, zoals de inkomstenbelasting, de energiebelasting, de belasting op leidingwater, de Gemeentewet, de Waterschapswet, de Electriciteitswet en de Gaswet. Er zijn wetsvoorstellen ingediend waarbij beoogd is de WOZ-waarde, vanaf 2007, breder te gaan gebruiken. Het gaat hier om het gebruik van de WOZ-waarde voor de beperking van de afschrijving op gebouwen in de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting², voor de modernisering van het huurbeleid en voor een betaalbaarheidshoofschelling op huurwoningen³, zij het dat de laatste twee voorstellen door de Eerste Kamer controversieel zijn verklaard en daardoor niet op korte termijn zullen worden gerealiseerd. Bovendien is er het voornemen om de WOZ-waarde te gebruiken voor de Successiewet indien alle bepalingen omtrent de jaarlijkse waardering in werking zijn getreden (vanaf 2008). Ook voor de toekomst worden mogelijkheden gezien voor breder gebruik van de WOZ-waardegegevens. Een goede basis daarvoor zal de invoering zijn van een basisregistratie WOZ; een wetsvoorstel tot invoering van een basisregistratie waarde onroerende zaken zal in het voorjaar van 2007 aan de Tweede Kamer worden gezonden.

¹ Brief van de staatssecretaris van Financiën, nr. Fipuli 2003-482M, niet-dossierstuk 2003/04, fin0300 441, Tweede Kamer

² Kamerstukken I, 2005/06, 30 572, A

³ Kamerstukken I, 2006/07, 30 595, A, resp. Kamerstukken I, 2005/06, 30 410, A

Momenteel kent Nederland ongeveer 8 miljoen objecten waarvan de waarde wordt vastgesteld op grond van de Wet WOZ. Sinds de invoering van de Wet WOZ in 1995 hebben gemeenten veel geïnvesteerd in een snelle, nauwkeurige en doelmatige uitvoering van de waardering. Dankzij deze investeringen in kennis en automatisering worden de 7 miljoen woningen in Nederland inmiddels modelmatig gewaardeerd. Daarnaast nemen ook de mogelijkheden toe om kantoren en fabriekscomplexen met een modelmatige benadering te waarderen. Deze inspanningen maken het mogelijk om de waardering als een jaarlijks, kwalitatief hoogstaand proces uit te voeren. Dit komt ook tot uitdrukking in de toenemende belangstelling voor het gebruik van de WOZ-waarde binnen en buiten de belastingheffing.

Het voorgaande laat onverlet dat de omvang van de uitvoeringskosten van de Wet WOZ een permanent aandachtspunt vormt. De verbetervoorstellen uit het eerder genoemde rapport waren mede gericht op een verdere beheersing van deze kosten. Realisatie van een aantal verbetervoorstellen heeft ook in die zin bijgedragen aan een doelmatiger gebruik. Daarnaast heeft de realisatie van een aantal verbetervoorstellen geleid tot een daling van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven.

In deze nota presenteer ik u de resultaten en de huidige stand van zaken omtrent de gedane verbetervoorstellen in het rapport "Doelmatigheid van de WOZ". Ten eerste wordt ingegaan op verbetervoorstellen die gerealiseerd zijn, op korte termijn gerealiseerd kunnen worden of waaraan op een andere wijze uitvoering is gegeven. Afgesloten wordt met de verbetervoorstellen die niet ingevoerd zijn.

Hoewel de taak van de werkgroep hiermee nu is afgerond, blijven de deelnemende partijen gericht op de mogelijkheden van breder en doelmatiger gebruik van de WOZ-waarde of de onderliggende gegevens. De voorgenomen instelling van een basisregistratie WOZ, zoals hiervoor is genoemd, kan als een verdere stap in die richting worden gezien.

1. Gerealiseerde verbetervoorstellen

Uitbouw modelmatige waardebeoordeling

Inhoud voorstel

Voorgesteld is om de omschakeling van een projectmatige uitvoering in een procesmatige uitvoering verder te stimuleren door een verdergaande automatisering door middel van modelmatige waardebeoordeling. De modelmatige waardebeoordeling dient verder te worden uitgebouwd en breder te worden toegepast. Dit kan tot stand gebracht worden door het uitwisselen van best practices door verschillende gemeenten. De VNG en de Waarderingskamer hebben hierbij een stimulerende rol.

Realisatie

Door de Wet van 9 december 2004, Stb. 2004, 656, houdende wijziging van de Wet waardering onroerende zaken en van enige andere wetten (hierna: de Wet van 9 december 2004) is in de Wet WOZ een onderlinge gegevens- en informatieuitwisselingsplicht opgenomen. Deze houdt in dat gemeenten verplicht zijn elkaar desgevraagd kosteloos gegevens en inlichtingen te verschaffen in het

belang van de uitvoering van de Wet WOZ. Hiermee is beoogd om gegevens- en kennisuitwisseling tussen gemeenten te bevorderen en daarmee doelmatigheidsvoordelen te bewerkstelligen. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen hieraan nadere regels worden gesteld indien in de praktijk landelijke of regionale gegevens- en informatieuitwisseling moeilijk op gang komt. Een voorbeeld van een landelijk initiatief is het WOZ-datacenter. Het WOZ-datacenter is ontwikkeld om de uitwisseling van stichtingskosten, kengetallen en objectaantallen mogelijk te maken voor objecten die op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd. Inmiddels zijn alle gemeenten aangesloten bij het datacenter. De VNG krijgt vanuit de vergoeding van de rijksbelastingdienst en de waterschappen voor de kosten van waardering een bedrag ter beschikking (€300 000). Dit is een bedrag dat is bestemd voor de uitvoering van verbetervoorstellen op het gebied van kwaliteit en kostenbeheersing.

Nog niet alle gemeenten zijn even ver met de implementatie van modelmatige waardebeoordeling; het gaat dan met name om niet-woningen. Zoals ik heb toegezegd in het Algemeen Overleg over de Lokale belastingen op 24 oktober jl., zal ik in het eerstvolgende bestuurlijke overleg met de VNG bekijken hoe de modelmatige benadering door gemeenten verder kan worden gestimuleerd.

Verkorting waarderingscyclus

Inhoud voorstel

Voorgesteld is het WOZ-tijdvak te verkorten van vier jaar naar één jaar.

Realisatie

Vanaf 1 januari 2007 zullen de gemeenten de WOZ-waarde van onroerende zaken jaarlijks vaststellen. Vanaf 1 januari 2008 zal de periode tussen het vaststellen van een WOZ-waarde van een onroerende zaak en gebruik van die waarde 1 jaar zijn. Deze zogenoemde waardepeildatum is op dit moment nog 2 jaren. In de Wet van 9 december 2004 waren hiervoor al bepalingen opgenomen. Bij koninklijk besluit⁴ treden de bepalingen over de jaarlijkse waardering per 1 januari 2007 in werking. De bepaling over de waardepeildatum treedt bij koninklijk besluit⁵ per 1 januari 2008 in werking.

Voor de inwerkingtreding bij koninklijk besluit is gekozen omdat de uitvoeringspraktijk knelpunten voorzag bij het tijdig uitvoeren van de bezwaarafhandeling en de gelijktijdige nieuwe herwaardering voor het volgende jaar. Uit de "Pilot jaarlijkse waardering wet waardering onroerende zaken" die door de VNG in 2003 is uitgevoerd, kwam echter naar voren dat een jaarlijkse waardering onder voorwaarden uitvoerbaar en handhaafbaar is. Derhalve is gekozen voor een frequentere waardering, zodat de actualiteit van de waardegegevens toeneemt en daarmee ook de mogelijkheden tot een breder maatschappelijk gebruik van WOZ-waarden. Bovendien is de verwachting dat een actuelere WOZ-waarde van onroerende zaken op termijn zal leiden tot een vermindering van het aantal bezwaar- en beroepschriften, omdat de fluctuatie in de waarde minder wordt. De kosten voor bezwaar en beroep bedragen op dit moment ongeveer 20% van de totale kosten.

⁴ Besluit van 18 januari 2006, Stb. 2006, 43

⁵ Besluit van 9 mei 2006, Stb. 2006, 244

Afschaffen drempel verbouwingen

Inhoud

In dit voorstel is afschaffing van de drempel voor verbouwingen bepleit. Bij realisering van de verkorting van de waarderingscyclus tot één jaar (zie voorgaande voorstel) is dit voorstel automatisch meegenomen.

Realisatie

Bij de inwerkingtreding van de jaarlijkse waardering vervalt per 1 januari 2007 artikel 19 met een gelijktijdige wijziging van artikel 18 van de Wet WOZ. Door de jaarlijkse waardering is het niet meer noodzakelijk tussentijdse wijzigingen van de waarde in het kalenderjaar (tijdvak) waarvoor de waarde geldt in het kalenderjaar zelf nog mee te nemen. Het voorstel zal per 1 januari 2007 dus gerealiseerd zijn.

Samenwerkingsimpuls

Inhoud

Geconstateerd is dat er kostenbesparingen kunnen worden gerealiseerd door een goede samenwerking bij de uitvoering van de Wet WOZ. Deze samenwerking zou derhalve moeten worden bevorderd. Hierbij moest gedacht worden aan het voortzetten van de benchmark van de Waarderingskamer, peer group reviews en het delen van best practices.

Realisatie

Het tot stand brengen van samenwerking met betrekking tot de WOZ-administraties van verschillende gemeenten is niet eenvoudig, mede omdat de WOZ-administratie nauw verbonden is met andere gemeentelijke administraties. Dat laat onverlet dat na de totstandkoming van een intensievere samenwerking er in de praktijk vaak grote voordelen te verwachten zijn, zoals een minder kwetsbare uitvoeringsorganisatie en een besparing op de uitvoeringskosten van de Wet WOZ. In aanvulling op reeds bestaande mogelijkheden is in de Wet van 9 december 2004 vastgelegd dat twee of meer gemeenten een ambtenaar van één van die gemeenten voor de uitvoering van de Wet WOZ kunnen aanwijzen als de bevoegde gemeenteamtenaar van de gezamenlijke gemeenten.

In de praktijk zijn de afgelopen jaren in het hele land samenwerkingsverbanden tot stand gekomen. In sommige gevallen zijn deze eenvoudig van opzet en zijn gemeenten gezamenlijk opdrachtgever bij automatisering (Limburg) of herwaardering van bijzondere objecten (Drenthe: agrarische objecten). Steeds vaker ook kiezen gemeenten voor concentratie van belasting- en waarderingstaken (Zeeland, enkele initiatieven in Noord-Holland, Groningen en Zuid-Limburg). Daarnaast bestaat er ook al vele jaren een intensieve samenwerking in zuidelijk Zuid-Holland tussen gemeenten en waterschappen, te weten de Samenwerking Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW). Deze toenemende samenwerking tussen gemeenten heeft ook de voorkeur van de Waarderingskamer. In het advies inzake het rapport "Doelmatigheid van de WOZ" heeft de Waarderingskamer aangegeven in samenwerking met de VNG samenwerkingsvormen tussen gemeenten te bevorderen. Hierbij speelde de commissie benchmark een rol. Deze commissie heeft besloten gemeenten zelf een vergelijking te laten maken, zodat zij zelf de beste 'practicing partners' kunnen uitzoeken. Dit wordt gemeenten

mogelijk gemaakt door hen in december 2006 een password te geven voor toegang tot de database gegevens van 2003.

Naast regionale samenwerking wordt ook landelijk door gemeenten succesvol samengewerkt in het reeds genoemde WOZ-datacenter en bij de totstandkoming van 24 landelijke WOZ-taxatiewijzers (voor het waarderen van bijvoorbeeld NS-stations, laboratoria, crematoria, havengebonden objecten). Hiermee wordt voor het overgrote deel van de bijzondere objecten in een praktische handreiking voor gemeenten voorzien.

WOZ-beschikking niet alleen op verzoek

Inhoud

Voorgesteld is dat gemeenten op eigen initiatief aan nieuwe belanghebbenden een WOZ-beschikking mogen afgeven.

Realisatie

Bij de Wet van 9 december 2004 is geregeld dat gemeenten de bevoegdheid hebben de WOZ-beschikking op eigen initiatief aan nieuwe belanghebbenden toe te zenden. Voor die tijd was het gebruikelijk dat nieuwe belanghebbenden om een WOZ-beschikking konden verzoeken. De mogelijkheid om een beschikking te krijgen op verzoek is blijven bestaan, voor die gevallen waarin (nog) geen ambtshalve beschikking door de gemeente is genomen en om met name kleine gemeenten de mogelijkheid te bieden dit handmatig te blijven doen, zodat automatisering van het proces uit kan blijven. Bij nieuwe belanghebbenden valt te denken aan nieuwe eigenaren of gebruikers. Door de WOZ-beschikking op verzoek kunnen gemeenten een groot deel van het jaar geconfronteerd worden met administratieve werkzaamheden. Met de uitbreiding van de bevoegdheid voor gemeenten om op eigen initiatief de beschikking te verzenden kan worden aangesloten bij bestaande werkzaamheden (verwerking gegevens in de WOZ-administratie of koppeling met gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens). Hiermee kunnen de administratief bewerkelijke handelingen van afzonderlijke aanvragen worden voorkomen, zodat uitvoeringskosten per saldo kunnen afnemen. Het voorstel is derhalve gerealiseerd.

Integratie WOZ-beschikking en OZB-aanslag/jaarlijkse bezwaarmogelijkheid

Inhoud

In dit voorstel is een integratie van de WOZ-beschikking en het aanslagbiljet onroerende-zaakbelasting (hierna: OZB-aanslag) beoogd. De beschikking wordt hierbij jaarlijks aan het begin van het kalenderjaar verstrekt. Bezwaar en beroep moeten hierbij mogelijk zijn.

Realisatie

Burgers maakten voorheen vaak bezwaar tegen de OZB-aanslag, terwijl zij eigenlijk bezwaar wensten te maken tegen de WOZ-beschikking. Integratie van de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag was dus gewenst en is inmiddels gerealiseerd. Met ingang van 2005 wordt de WOZ-beschikking bekend gemaakt in één geschrift met de OZB-aanslag. Een bezwaarschrift tegen een in één geschrift gecombineerde WOZ-beschikking en OZB-aanslag wordt geacht tegen beide te zijn gericht. Nu de WOZ-beschikking vanaf 2007 jaarlijks zal worden vastgesteld, zullen de fluctuaties in de WOZ-waarde

kleiner zijn. Dit heeft tot gevolg dat de acceptatiegraad van de WOZ-beschikking die mede ten grondslag ligt aan de OZB-aanslag hoger is komen te liggen, terwijl er wel een jaarlijkse bezwaarmogelijkheid is ontstaan. Een toename van het aantal bezwaarschriften is dan ook niet geconstateerd en bij de jaarlijkse waardering wordt op termijn zelfs een daling verwacht. De hogere acceptatiegraad dient wel afgezet te worden tegen het toegenomen belang van een juiste WOZ-waarde in het kader van de huurwetgeving of de vennootschapsbelasting. Een daadwerkelijke daling van het aantal bezwaarschriften wordt weliswaar verwacht, maar is vooralsnog niet met zekerheid vast te stellen.

Vergroting gebruik voor andere doeleinden

Inhoud

Voorgesteld is het gebruik van de WOZ-gegevens ook voor andere doeleinden te gebruiken.

Realisatie

De werkgroep verbetervoorstellen WOZ is in 2004 verzocht zich verder te richten op de mogelijkheden van breder gebruik van de WOZ-gegevens⁶. De werkgroep heeft daarnaast ook de mogelijkheden van doelmatiger gebruik van die gegevens bezien. Een breder gebruik spitst zich toe op gebruik door de (rijks)overheid en gebruik door andere partijen. Een doelmatiger gebruik betreft vooral het onderling ontsluiten van bestaande informatiebronnen. Hierdoor hoeven bijvoorbeeld gegevens niet nogmaals bij de eigenaren te worden opgevraagd indien die gegevens reeds bij de overheid berusten.

Breder gebruik door de rijksoverheid zal met ingang van 2007 worden gerealiseerd. In het wetsvoorstel 'Werken aan winst'⁷ wordt de WOZ-waarde gehanteerd voor de beperking van de afschrijving op gebouwen in de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen in eigen gebruik en gebouwen ter belegging. In het eerste geval kan de belastingplichtige afschrijven tot 50% van de WOZ-waarde, in het tweede geval is dit tot 100% van de WOZ-waarde. Het wetsvoorstel is inmiddels door de Eerste Kamer aangenomen en zal per 1 januari 2007 in werking treden.

Ook in het wetsvoorstel Wet modernisering huurbeleid 2007 speelt de WOZ-waarde een rol. Binnen de huurmarkt zal op basis van de WOZ-waarde een verdeling van de huurwoningen in drie 'segmenten' plaatsvinden, te weten beschermende markt (gereguleerd, 75%), overgangssegment (20%, tijdelijk) en vrije markt (geliberaliseerd, 5%). Daarnaast is het de bedoeling om het woningwaarderingstelsel, ook wel bekend als het puntensysteem, te moderniseren. Daarbij is voorgesteld om een aantal elementen, zoals de woonomgeving, in het stelsel te vervangen door een percentage van de WOZ-waarde van een woning. De WOZ-waarde telt dan voor 1/5 mee in de huurprijs. Doel hiervan is om de huurprijzen meer in overeenstemming te brengen met de werkelijke marktwaarde van een woning. Dit wetsvoorstel is aangenomen door de Tweede Kamer, maar door de Eerste Kamer controversieel verklaard, evenals het wetsvoorstel Interim-wet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Ook in dat voorstel wordt de WOZ-waarde gehanteerd. Alle verhuurders, sociale én commerciële, met ten minste vijftientig woningen met WOZ-waarden die niet hoger zijn dan de

⁶ Brief van de staatssecretaris van Financiën van 30 maart 2004 (Kamerstukken II, 2003/04, 29 200 B, nr. 14)

⁷ Kamerstukken I, 2005/06, 30 572, A

heffingsgrens, moeten een heffing betalen. In de heffing worden alleen huurwoningen betrokken tot een bepaalde WOZ-waarde.

Tot slot bestaat het voornemen om de WOZ-waarde te hanteren in de Successiewet, zodra sprake is van een jaarlijkse waardering en een verkorting van de waardepeildatum tot één jaar (2008).

Tevens heeft de werkgroep nog onderzocht of gebruik van WOZ-gegevens door het bedrijfsleven tot de mogelijkheden behoort⁸. Dit breder gebruik kan zowel zien op het gebruik van de waarde als op het gebruik van de onderliggende gegevens. Hierbij kan gedacht worden aan het hanteren van de WOZ-waarde voor hypotheek- en verzekeringsdoeleinden. De WOZ-taxatie kan ter onderbouwing van de waarde van het onderpand dienen bij het afsluiten van een hypotheek of opstalverzekering. Ook nu al kunnen eigenaren door overlegging van de WOZ-beschikking bepaalde voordelen (lagere rente) verkrijgen bij een aantal banken. Het overleggen van de WOZ-beschikking gebeurt dan wel op particulier initiatief. Een punt van aandacht bij het gebruik van de WOZ-waarde bij hypotheek- en verzekeringsdoeleinden is dat de WOZ-beschikking uitgaat van de fictie van volledige eigendom en dat prijsbepalende factoren als grondprijs en courantheid niet afzonderlijk zijn benoemd in de WOZ-beschikking. De fictie van volledige eigendom houdt in dat bij de waardering geen rekening wordt gehouden met de waardedrukkende invloed van de van het eigendomsrecht afgeleide beperkte (zakelijke) genotsrechten (de belangrijkste beperkte rechten zijn recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik en het zakelijk recht van gebruik en bewoning). Daarnaast is het op grond van de huidige regelgeving niet mogelijk de WOZ-waarden voor deze categorie instellingen vanuit de gemeentelijke registratie openbaar te maken. Dit hangt samen met bezwaren in verband met de privacy. Ook bestaat er kans op onderverzekering. De WOZ-taxatie kent namelijk een wettelijke basis voor afbakening, waarderingficties en vaste waardepeildata, terwijl de herbouwtaxatie per opnamedatum geldt en in beginsel branchespecifieke afspraken kent voor de waardering. Hierdoor kan de herbouwtaxatie hoger uitvallen.

Uit het onderzoek van de werkgroep blijkt dat andere partijen zoals banken op zichzelf geïnteresseerd zijn in een beschikbare actuele waarde van onroerende zaken. Directe toepassing zal, los van het privacypunt, evenwel nog niet aan de orde zijn. Vooraleer is enkele jaren ervaring met de jaarlijkse waardering gewenst en zal de jaarlijkse waardering zich bewezen moeten hebben als een betrouwbaar en actueel instrument.

In het kader van een breder gebruik kan ook het onderzoek naar aansluiting op de Basisregistratie percelen van het ministerie van LNV worden genoemd. In de Basisregistratie percelen zijn gegevens over agrarische objecten opgenomen die ook voor de waardering van belang kunnen zijn. In overleg met het ministerie van LNV wordt bezien of aanpassing van het Besluit gegevensverstrekking WOZ mogelijk is. Ook zal het College Bescherming Persoonsgegevens hierover worden geraadpleegd.

Afbakening gebouwd/ongebouwd waterschappen

Inhoud

⁸ Ook de Commissie Breder Gebruik WOZ van het Platform waardering onroerende zaken heeft hier onderzoek naar verricht en zal hierover een rapport uitbrengen.

Voorgesteld is de Waterschapswet (artikel 117) op het punt van de objectafbakening gebouwd en ongebouwd zodanig te wijzigen, dat onroerende zaken in de praktijk op een relatief eenvoudige en eenduidige wijze zouden kunnen worden getypeerd als zijnde gebouwd dan wel ongebouwd.

Realisatie

Op 24 oktober jl. heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel Wet modernisering waterschapsbestel⁹ aangenomen. Het wetsvoorstel moet leiden tot vereenvoudiging en modernisering van het belastingstelsel van de waterschappen. Het wetsvoorstel ligt momenteel voor behandeling bij de Eerste Kamer.

Indien het wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aangenomen houden de bestaande waterschapsomslagen voor de waterkerings- en de waterkwantiteitszorg als zodanig op te bestaan. Zij zullen opgaan in een nieuwe heffing, de watersysteemheffing.

De belastingplichtige categorieën en de heffingsmaatstaven blijven wel gelijk. Dit houdt in dat de watersysteemheffing zowel van eigenaren van gebouwde als van eigenaren van ongebouwde onroerende zaken en ingezetenen zal worden geheven. Wat betreft de objectafbakening wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de objectafbakening van de Wet WOZ. Dit is vorm gegeven door bij een samenstel van ongebouwde en gebouwde objecten het dienstbaarheids criterium te verlaten en te bepalen dat deze objecten uitsluitend als gebouwd worden beschouwd. Door de voorgestelde wijziging wordt het mogelijk een samenstel te vormen tussen gebouwde en ongebouwde eigendommen. Te denken valt aan sportterreinen met een kantine en kleedkamers, golfbanen met een clubgebouw, begraafplaatsen, maneges, campings, kazerneterreinen met oefenterreinen, etc. Deze objecten worden thans gedeeltelijk aangemerkt als ongebouwde onroerende zaken en gedeeltelijk als gebouwde onroerende zaken. Een vereenvoudiging is na inwerkingtreding van de Wet modernisering waterschapsbestel derhalve gerealiseerd.

Waarderingsvrijstelling/afstemmen heffingswetten

Inhoud

Invoeren van een waarderingsvrijstelling van € 30 000 in de Wet WOZ. Voorgesteld is om onroerende zaken niet te waarderen indien de waarde ervan het drempelbedrag van € 30 000 niet te boven gaat.

Realisatie

Naar aanleiding van het advies van de Waarderingskamer van 19 juni 2003 over dit voorstel is voor een andere oplossingsrichting gekozen. De Waarderingskamer gaf in zijn advies aan dat het voorstel enerzijds gericht was op een heffingsvrije voet en anderzijds op een vrijstelling voor objectcategorieën. De Waarderingskamer gaf aan dat doelmatigheidswinst met name te behalen was met een vrijstelling voor objectcategorieën. De Wet van 9 december 2004 heeft ertoe geleid dat sinds 2005 de vrijstellingen voor kerken, waterbeheersingswerken en werken bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater in de Gemeentewet ook gelden voor de Waterschapswet en de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. De voorgestelde afstemming van heffingswetten heeft dus plaatsgevonden. Concreet betekent dit minder waarderingswerk voor gemeenten. Daarnaast is door middel van een wijziging van de objectafbakeningsvoorschriften een eenvoudiger afbakening van

⁹ Kamerstukken I, 2006/07, nr. 30 601, A

recreatieterreinen bereikt. De jurisprudentie over de regels voor objectafbakening leidden er toe dat alle op recreatieterreinen gelegen onroerende recreatiewoningen en stacaravans met de bijbehorende (onder)grond, als afzonderlijke onroerende zaken werden aangemerkt, ook indien die woningen tot één eigendom behoorden. Sinds 2005 blijft de afbakening als afzonderlijke objecten achterwege wanneer het gaat om een geheel van onroerende zaken, zoals recreatiewoningen en stacaravans, dat bijeengenomen een terrein vormt dat bestemd is voor verblijfsrecreatie en als zodanig wordt geëxploiteerd.

Waardeklassen/bandbreedte voor bezwaar en beroep

Inhoud

Voorgesteld is over te gaan tot het invoeren van waardeklassen in de Wet WOZ. De heffingen die gebaseerd zijn op de WOZ, gaan in dat geval uit van die waardeklassen. Als achtergrond is aangevoerd het verminderen van het aantal bezwaarschriften.

Realisatie

Aanvankelijk was in het bestuurlijk overleg van 17 maart 2004 besloten het voorstel van waardeklassen verder uit te werken. Destijds is afgesproken dat bij een succesvolle pilot bij de overgang van een jaarlijkse waardering waardeklassen geïmplementeerd zouden kunnen worden. Inmiddels is echter afgezien van het introduceren van waardeklassen. Daar zijn verschillende redenen voor. Het invoeren van waardeklassen kan bezwaarprocedures uitlokken indien een WOZ-waarde net boven een bepaalde waardeklasse komt. De grenzen van de waardeklassen blijven arbitrair. Bovendien is ondertussen gekozen voor een actuele jaarlijkse waardering, waardoor het belang van waardeklassen is afgenomen. Daarnaast is de noodzaak tot het invoeren van waardeklassen komen te vervallen door de introductie van de zogenaamde Fierens-marges (artikel 26a Wet WOZ). Het amendement van het kamerlid Fierens op de Wet van 9 december 2004, heeft ertoe geleid dat een beperkte marge is ingevoerd bij de waardevaststelling. Hierdoor wordt een waarde geacht juist te zijn, indien de waarde niet meer dan vijf procent en niet meer dan € 100 000 afwijkt van de bij die beschikking vastgestelde waarde. Op deze wijze kan ook een besparing op de kosten van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften worden gerealiseerd, terwijl de relatieve beperking van de toegang naar de rechter aanvaardbaar is.

Objecten in aanbouw

Inhoud

Voorgesteld is de verplichting tot het waarderen van objecten in aanbouw af te schaffen.

Realisatie

Achtergrond van dit voorstel is dat de waardebepaling van objecten in aanbouw vaak afgeleid wordt van de WOZ-waarde van het object wanneer de bouw is afgerond. Anders dan het betreffende voorstel uit het rapport "Doelmatigheid in de WOZ", is niet besloten tot het afschaffen van de verplichting tot het waarderen van objecten in aanbouw. In plaats daarvan is met de Wet van 9 december 2004 ervoor gekozen om met ingang van 2005 voor de bepaling van de waarde van een eigendom in aanbouw de vervangingswaarde verplicht voor te schrijven. Daarmee is het mogelijk

geworden de waarde van objecten in aanbouw op eenvoudigere wijze en reeds bij het begin van een kalenderjaar te bepalen. Bij aanvang van het kalenderjaar kan het voortgangpercentage worden geschat, zodat in de eerste acht weken van een kalenderjaar de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag in één geschrift verzonden kunnen worden.

Op deze wijze wordt ook bereikt dat niet meer gewacht hoeft te worden op de afronding van de bouw van het object voor het bepalen van de WOZ-waarde van een object in aanbouw. De vervangingswaarde wordt bepaald door de grondwaarde te vermeerderen met de stichtingskosten van de onroerende zaak, met andere woorden de waarde van de bouwgrond te vermeerderen met de investeringen in het gebouw in aanbouw. Hierbij kunnen de gegevens uit de bouwvergunning en kengetallen uit de bouwsector worden gebruikt.

2. Niet ingevoerde verbetervoorstellen.

Indexering/verlenging waarderingscyclus

Inhoud

Voorgesteld is de waarde van onroerende zaken te indexeren. Voor de waardeontwikkeling zou dan kunnen worden uitgegaan van indices op grond van gegevens van CBS, Kadaster, particuliere makelaarsorganisaties, etc. Voorts wordt daarbij uitgegaan van regionale differentiatie en verlenging van de waarderingscyclus tot bijvoorbeeld 10 jaar.

Realisatie

Dit voorstel zou moeten leiden tot een besparing op de taxatiekosten voor die categorie objecten waar indexen en verkoopprijzen beschikbaar zijn (bij verlenging van het waarderingstijdvak). Voor het bepalen van indexfactoren is een marktanalyse noodzakelijk. Indexering leidt echter onvermijdelijk tot een grofmazige bepaling van de ontwikkeling van de waarde van onroerende zaken. Daarbij zullen vergelijkbare objecten op ongelijke wijze in de heffing worden betrokken; deze effecten zijn bij een tijdsduur van bijvoorbeeld 10 jaar significant. De indexen zullen onvoldoende recht doen aan de verschillen in waardeontwikkeling die zich per categorie, per regio en tussen stadsdelen en wijken kunnen voordoen. Tevens bestaat het risico dat bij onnauwkeurige toepassing de acceptatiegraad van de WOZ-beschikking lager wordt en er eerder overgegaan wordt tot bezwaar en beroep. Hier tegenover staat een toename van de kosten als gevolg van de invoering van een verfijnd indexatiesysteem. De omvang van een kostenbesparing is dan ook moeilijk te voorspellen. De invoering van indexering leidt tot bij een afname van het gebruik van modelmatige waardebepaling tot een oplopende rechtsongelijkheid. Juist nu gekozen is voor actuele waardebepaling door de waarderingscyclus te verkorten en daarmee ook modelmatige waardebepaling te stimuleren, is aan dit voorstel geen uitvoering gegeven.

Objectafbakening niet-woningen vereenvoudigen

Inhoud

Voorgesteld is de gebruikersgrenzen voor niet-woningen af te schaffen. Dit heeft tot het gevolg dat de OZB-aanslag (ter zake van het gebruik) voor het object niet meer kan worden opgelegd aan de

gebruiker, maar aan de eigenaar. De eigenaar wordt vervolgens geacht de gebruikersaanslag te verhalen op de huurder.

Realisatie

Over het voorstel tot wijziging van de objectafbakening van niet-woningen is de Waarderingskamer om nader advies gevraagd¹⁰. De Waarderingskamer heeft in haar advies¹¹ aangegeven dat de bron van de problemen de objectafbakening van bedrijfsverzamelgebouwen is, waar bovendien de gebruikersgrenzen regelmatig veranderen. Om die reden heeft de Waarderingskamer voorgesteld om alleen voor de niet-woningen waar de mutaties met betrekking tot de gebruikers moeilijker te achterhalen zijn en waar de mutatiegraad bij de objectafbakening hoog is, de objectafbakening plaatsvindt op eigenarenniveau. Echter, het laten vervallen van de afbakening op het niveau van de gebruikersgrenzen voor niet-woningen stuit op bezwaren. Zo zou een wijziging in de objectafbakening de uitvoering van de regulerende energiebelasting, de belasting op leidingwater, de Elektriciteitswet en de Gaswet bemoeilijken. Alternatieven liggen niet voor de hand. De afbakening kan om die reden niet worden gemist en ook de budgettaire gevolgen voor het rijk staan een verdere uitwerking in de weg. Besloten is het voorstel niet verder uit te werken.

Spreiding waardepeildata

Inhoud

Waardepeildata worden over de verschillende regio's gespreid. In een tijdvak van vier jaar kunnen bijvoorbeeld vier waardepeildata worden vastgesteld, zodat er vier verschillende regio's ontstaan met verschillende waardepeildata. In de tussentijd moet dan worden geïndexeerd.

Realisatie

De waardepeildatum in heel Nederland is hetzelfde, namelijk twee jaar voor het begin van een WOZ-tijdvak (tot 2008). Het voorstel beoogde een gelijkmatiger verdeling van de werkzaamheden (bijvoorbeeld taxatie) en een piek in het aantal bezwaar- en beroepschriften te voorkomen. Het voorstel ging echter niet samen met de wens frequenter te waarden. Het voorstel tot spreiding van waardepeildata is dan ook 'ingehaald' door de Wet van 9 december 2004. Deze wet bewerkstelligt de introductie van de jaarlijkse waardebepaling per 1 januari 2007 en de verkorting van de periode tussen de waardepeildatum en het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld van twee naar één jaar per 1 januari 2008. Met deze maatregelen wordt de WOZ-waarde actueler, waardoor een breder gebruik van de WOZ-waarde mogelijk is. De maatschappelijke voordelen hiervan zijn groter dan de voordelen die met spreiding van waardepeildata samenhangen. Dit voorstel wordt derhalve niet verder uitgewerkt.

Centralisering bij Belastingdienst

Inhoud

De uitvoering van de Wet WOZ of onderdelen daarvan wordt gecentraliseerd bij de Belastingdienst.

Realisatie

¹⁰ Brief van de staatssecretaris van Financiën van 12 december 2003, nr. Fipuli 2003-589M

¹¹ Advies van de Waarderingskamer van 12 januari 2004, kenmerk 03.6620 JG

Zo lang de gemeenten een belang hebben bij de waardering is dit voorstel niet aan de orde. De WOZ-waarde wordt nog steeds door de gemeente bepaald en door de Belastingdienst gevolgd. In de rapportage van de Werkgroep verbetervoorstellen WOZ is het onderzoeksrapport van KPMG genoemd. In dit onderzoeksrapport heeft KPMG aanzienlijke structurele besparingen voorgerekend. Hierbij is echter de kanttekening geplaatst dat geen rekening gehouden is met initiële kosten van de Belastingdienst en met desinvesteringen door gemeenten. Reeds in het bestuurlijk overleg van 10 september 2003 tussen betrokken partijen werd de centralisering bij de Belastingdienst als een niet-kansrijk voorstel gekenschetst. Reden hiervoor was dat geen overeenstemming tussen betrokken partijen is bereikt over de wenselijkheid en de haalbaarheid van centralisering en de daarmee gepaard gaande doelmatigheidswinst. Verder is de laatste jaren geïnvesteerd in modelmatige waardebeoordeling en in het gebruik van het WOZ-datacenter. Bovendien hing het voorstel van centralisering samen met het voorstel voor indexatie. Nu niet gekozen is voor indexering, maar voor actuele jaarlijkse waardering, is dit voorstel niet verder uitgewerkt.

Gezamenlijke uitvoering voor bijzondere objecten

Inhoud

Bijzondere (niet goed vergelijkbare) objecten worden centraal gewaardeerd.

Realisatie

Door de Wet van 9 december 2004 geldt sinds 2005 in de Wet WOZ een verplichting tot onderlinge gegevens- en informatieuitwisseling voor gemeenten. Hierdoor zijn gemeenten verplicht elkaar desgevraagd kosteloos gegevens en inlichtingen te verschaffen in het belang van de uitvoering van de Wet WOZ. De toenmalige staatssecretaris heeft in zijn brief van 22 december 2004¹² aangegeven, de mogelijkheid open te houden gemeenten bij algemene maatregel van bestuur verplicht te stellen inhoudelijke informatie aan het WOZ-datacenter te leveren.

Tevens staan gemeenten 24 taxatiewijzers ter beschikking waarmee het overgrote deel van de bijzondere niet-woningen kunnen worden gewaardeerd. De taxatiewijzers zijn door deskundige gemeentelijke taxateurs opgesteld en afgestemd met taxateurs van de landelijk opererende taxatiebureaus. De taxatiewijzers bieden informatie voor het systematisch opzetten en onderhouden van de waardering. Daarnaast worden in voorkomende gevallen ook kengetallen en vergelijkingsmateriaal aangeboden. Op dit moment zijn er ondermeer taxatiewijzers beschikbaar voor motorbrandstofverkooppunten, ziekenhuizen, landgoederen, nutsbedrijven en scholen. Voor recreatieterreinen is daarbij gekomen de taxatiewijzer recreatieterreinen, die tot stand is gebracht door de Waarderingskamer in samenwerking met de ANWB en de Recron.

Met het oog op het gebruik van de WOZ-waarde in het kader van de beperking van de afschrijving op gebouwen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting, wordt gedacht om ook de Belastingdienst, in overleg met de gemeenten, een zekere rol te geven bij de kennisuitwisseling met betrekking tot de waardering van bijzondere objecten. Gelet op de getroffen faciliteiten bestaat er geen noodzaak dit voorstel verder uit te werken.

¹² Kamerstukken 2005/06, nr. 29 800B, nr. 12

Vergroting openbaarheid

Inhoud

De openbaarheid van de WOZ-gegevens wordt vergroot, door de uitkomsten van de taxatierapporten op het internet te plaatsen met inachtneming van de regels die gelden uit het oogpunt van de privacybescherming.

Realisatie

Veel gemeenten hebben op eigen initiatief de mogelijkheden aangewend om ingezetenen via internet de "eigen" taxatieverslagen op te laten vragen, bezwaar in te dienen, administratieve WOZ-gegevens in te zien en de voortgang van de afhandeling te volgen. De ontwikkelingen op het gebied van internetapplicaties gaan snel en bieden gemeenten de mogelijkheid om efficiënter en effectiever te communiceren met de ingezetenen van de gemeenten. Naast bovenstaande ontwikkeling is er in bestuurlijk overleg met VNG, de Unie van Waterschappen en het Rijk gesproken over algemene openbaarheid. Deze algemene openbaarmaking vereist een aanpassing van de Wet WOZ en zou zien op de volgende gegevens: de aanduiding van de onroerende zaak, de aan de onroerende zaak toegekende waarde, de waardepeildatum en het tijdvak/kalenderjaar waarvoor de waarde geldt. De openbaarmaking beperkt zich tot de eigen gegevens van burgers en de waardegegevens van bepaalde onroerende zaken die van belang zijn voor de toepassing van de Wet WOZ. Tegen algemene openbaarmaking van de WOZ-gegevens zie ik bezwaren in verband met de privacy. Een algemene openbaarmaking is thans dan ook niet aan de orde.

Verlaging drempel ambtshalve vermindering in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ

Inhoud

De ambtshalve vermindering in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ geeft de mogelijkheid om bij het niet of niet tijdig aanwenden van rechtsmiddelen, de waarde achteraf te verminderen, indien blijkt dat de waarde te hoog is vastgesteld. Voorgesteld werd om in het Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken de drempel bij ambtshalve vermindering te verlagen van 20% naar 10% van de waarde onder handhaving van het drempelbedrag van € 4 538.

Realisatie

In 2005 is als overgangperiode naar de jaarlijkse waardering het tijdvak in de Wet WOZ verkort van vier naar twee jaar. Tegelijkertijd met de "overgangsmaatregel" verkorting van het tijdvak werd de mogelijkheid van bezwaar, beroep en beroep in cassatie mogelijk gemaakt voor het kalenderjaar waarin de waarde vaststelling met de OZB-aanslag bij voor bezwaar vatbare beschikking opnieuw bekend werd gemaakt. Door de invoering van de jaarlijkse waardering in 2007 is het jaar waarin de waarde opnieuw bij voor bezwaar vatbare beschikking bekend is gemaakt beperkt gebleven tot het kalenderjaar 2006. Met de verkorting van het WOZ-tijdvak tot twee jaar is ter wille van de uitvoering van de Wet WOZ voor het kalenderjaar waarin de waarde bij voor bezwaar vatbare beschikking opnieuw bekend is gemaakt (lees: 2006) aangesloten bij de drempels voor ambtshalve vermindering van het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ. Mocht bij bezwaar of in een procedure blijken dat de waarde die had behoren te zijn vastgesteld ten minste 20 percent en minimaal € 4 538 lager is dan de bij beschikking vastgestelde waarde, werkt de vermindering terug tot de datum waarop de bij beschikking

vastgestelde waarde is gaan gelden. Bij een vermindering van mindere omvang, werkt de waardeverandering niet verder terug dan tot het begin van het kalenderjaar waarin de waarde opnieuw bij voor bezwaar vatbare beschikking bekend is gemaakt. Door het opnemen in de wet is de drempel voor ambtshalve vermindering in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ met de introductie van het verkorten van het tijdvak naar twee jaren komen te vervallen. Door het verkorten van het tijdvak naar één kalenderjaar komt de drempel per 1 januari 2007 ook in de wet te vervallen.

In de rapportage van de Werkgroep verbetervoorstellen WOZ van juli 2003 is aangegeven dat het voorstel niet meer relevant is bij de introductie van jaarlijkse herwaardering. Als redenering is hiervoor gegeven dat indien de waarderingscyclus wordt verkort en de rechtsmiddelen niet tijdig zijn aangewend, het volgende jaar nieuwe mogelijkheden biedt.