



Rapport

Rapport betreffende een onderzoek naar de manier waarop de Waarderingskamer toezicht heeft gehouden op de vaststelling van WOZ-waarden door een gemeenschappelijke regeling

Publicatiedatum: 17 september 2014

Rapportnummer: 2014/116

Wat doet de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer houdt toezicht op de manier waarop instanties de WOZ-waarde vaststellen. Op basis van die WOZ-waarde wordt de onroerende zaakbelasting geheven. Voor burgers is het van belang dat de WOZ-waarde juist wordt vastgesteld. De Waarderingskamer beoordeelt of de instanties de informatie over de panden goed verzamelen, bijhouden en juist combineren. Als een instantie dat onvoldoende doet, heeft de Waarderingskamer de mogelijkheid de instantie daarop aan te spreken. Dit doet de Waarderingskamer als geconstateerd wordt dat het waardebepalingssysteem kán worden verbeterd of dat het waardebepalingssysteem dringend móet worden verbeterd. Als uiterste middel kan de Waarderingskamer instemming aan het verzenden van de WOZ-beslissingen onthouden. Als de waardebepalingen structureel onvoldoende blijven bestaat de mogelijkheid van indeplaatsstelling door de minister van Financiën.

Op zich kunnen mensen tegen individuele WOZ-beslissingen bezwaar en beroep instellen. Bij die procedures wordt echter wel uitgegaan van de juistheid en volledigheid van het systeem van waardebepalingen. Ook de burgers moeten er vanuit kunnen gaan dat de taxaties in het algemeen juist zijn. Daarom is het van belang dat op dit systeem adequate controle wordt uitgeoefend. De vraag die voorligt, betreft het toezicht en met name de handhaving door de Waarderingskamer.

Wat is de klacht?

Verzoekers klagen erover dat de Waarderingskamer onvoldoende handhavend is opgetreden tegen de gebrekkige onderbouwing van de woningwaardering door SVHW, een samenwerkingsverband van 25 gemeenten, een waterschap en een regionale afvalstoffendienst.

Wat is er gebeurd?

De Waarderingskamer heeft vastgesteld dat het waardebepalingssysteem van het SVHW onvoldoende was. De Waarderingskamer gaf het systeem de beoordeling; "kan worden verbeterd". Het SVHW was het met die conclusie niet eens. De Waarderingskamer bood het SVHW de gelegenheid om te reageren. In de tussentijd wilde het SVHW nog niet aan verbeteringen beginnen. Omdat het SVHW traag was met reageren, kostte dit enige maanden tijd. In oktober 2012 waren er nog niet voldoende verbeteringen doorgevoerd. Daarom stuurde de waarderingskamer een brief aan alle gemeenten die bij SVHW horen. In die brief waarschuwde de

waarderingskamer de gemeenten dat er geen instemming zou worden gegeven voor verzending van de WOZ-beschikkingen begin 2013, als er niet voldoende verbetering optrad. In die brief gaf de Waarderingskamer specifiek aan welke verbeterafspraken er met het SVHW waren gemaakt. Uiteindelijk accepteerde het SVHW het standpunt van de Waarderingskamer.

Vervolgens constateerde de Waarderingskamer in de brief van 11 januari 2013 aan het SVHW dat er inmiddels een aantal verbeteringen is gerealiseerd. De Waarderingskamer benoemt deze verbeteringen en geeft aan dat de beschikkingen kunnen worden verzonden. Er is een plan van aanpak voor verdere verbeteringen en de Waarderingskamer gaat er vanuit dat de verdere verbeteringen in 2013 worden gerealiseerd. De beoordeling blijft daarom nog steeds "kan worden verbeterd".

Wat vinden verzoekers?

Verzoekers vinden dat de Waarderingskamer hiermee onvoldoende invulling geeft aan zijn toezichtstaak. De Waarderingskamer heeft zorgvuldig onderzoek gedaan en geconstateerd dat de taxatiewaarden bij het SVHW kunnen worden verbeterd. Daarbij heeft de Waarderingskamer aangegeven dat die verbeteringen drie van de vier processen betreffen; bijhouden objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid; modelmatige waardebepaling en kwaliteitsbewaking woningen en modelmatige waardebepaling en kwaliteitsbewaking niet-woningen. Op basis daarvan heeft de Waarderingskamer ook aangegeven dat de WOZ-beschikkingen begin 2013 niet verzonden zouden mogen worden als een aantal verbeteringen niet zou zijn gerealiseerd. Vervolgens geeft de Waarderingskamer het SVHW toch toestemming om de beschikkingen te verzenden. Het SVHW had wel verbeteringen uitgevoerd in de taxaties van vrijstaande woningen, niet-woningen en agrarische objecten. Maar over de grote bulk van taxaties van de gewone woningen waren geen afspraken gemaakt. Daarmee vervult de Waarderingskamer haar toezichtstaak niet goed. De Waarderingskamer handelt daarmee ook niet conform de visie van de staatssecretaris van Financiën. De staatssecretaris stelt dat "in gevallen dat de tekortkomingen invloed hebben op de juistheid van de vast te stellen WOZ-waarden, deze eerst dienen te worden hersteld, voordat ze aan belanghebbende burgers bekend mogen worden gemaakt."

Wat vindt de Waarderingskamer?

De Waarderingskamer is van mening dat haar toezichtstaak vooral gericht is op verbetering van het systeem opdat de onderlinge waardeverhoudingen overeenstemmen met de markt. Daarop heeft de Waarderingskamer ook in dit geval ingezet. Na de vaststelling dat de waardebepaling bij SVHW kon worden verbeterd, heeft de Waarderingskamer dat aan SVHW voorgelegd. Achteraf bezien is daarbij te lang op een reactie gewacht. Hierdoor is de aanvang van de verbeteringen vertraagd. De Waarderingskamer ziet dit als een les en zal in de toekomst niet meer zo lang wachten. Omdat de verbeteringen door de discussie die met SVHW plaats vond nog niet op gang waren gekomen, stuurde de Waarderingskamer in oktober 2012 een waarschuwingsbrief aan de gemeenten. Daarna is het SVHW met extra inzet van menskracht alsnog hard aan de slag gegaan. Voor de verzending van de beschikkingen in januari 2013 waren daardoor de verbeteringen doorgevoerd die de meeste invloed hebben op de onderlinge waardeverhoudingen. Het onthouden van instemming aan de verzending zou niet proportioneel zijn, omdat er substantiële verbeteringen waren en het ook in het belang van burgers is om tijdig een WOZ-beschikking te

krijgen. De beschikkingen waren begin 2013 qua waardeniveau en onderlinge waardeverhoudingen goed genoeg. De verbeteracties waren met name gericht op de onderbouwende gegevens van de vrijstaande woningen, de niet-woningen en de agrarische objecten. Qua taxatieresultaten voldeed "de grote bulk" van gewone woningen al aan de kwaliteitseisen. Daarmee was instemming ook in lijn met de visie van de staatssecretaris op het toezicht op de WOZ-waarden.

Wat is het oordeel van de Nationale ombudsman?

De Nationale ombudsman toetst deze klacht aan het vereiste van voortvarendheid en het redelijkheidsvereiste..

Bij de beoordeling gaat het om de vraag of de Waarderingskamer adequaat heeft gehandeld na de constatering dat de waardebepalingen bij SVHW konden worden verbeterd. Daarbij is van belang of de Waarderingskamer zijn toezichtstaak behoorlijk invult door daadkrachtig consequenties te verbinden aan het onderzoek.

Voortvarendheid

Het vereiste van voortvarendheid houdt in dat de overheid zo snel en slagvaardig als mogelijk handelt.

De Waarderingskamer heeft zelf al geconstateerd dat hij in het overleg met SVHW over verbeteracties te afwachtend is geweest en dat in toekomstige gevallen anders zal doen. Daarmee erkent de Waarderingskamer dat hij onvoldoende voortvarend heeft gehandeld. De Nationale ombudsman deelt dit standpunt en stelt derhalve vast dat de onderzochte gedraging in zoverre niet behoorlijk is. Met instemming neemt de Nationale ombudsman kennis van het voornemen van de Waarderingskamer dit in de toekomst anders te doen.

Afweging van belangen

Het redelijkheidsvereiste houdt in dat overheidsinstanties de verschillende belangen tegen elkaar afwegen en dat de uitkomst hiervan niet onredelijk is. De Nationale ombudsman constateert dat de Waarderingskamer zich heeft ingezet voor verbeteringen. Met een brief aan alle gemeenten in oktober 2012 heeft de Waarderingskamer gewaarschuwd dat instemming aan verzending van de beschikkingen zou worden onthouden als er niet voldoende verbeteringen plaats zouden vinden. De Waarderingskamer heeft aangegeven dat nadien voldoende substantiële verbeteringen zijn gerealiseerd, zodat de taxaties qua waardeniveau en onderlinge waardeverhoudingen goed genoeg waren om met de verzending begin 2013 in te stemmen. Daarna heeft de Waarderingskamer er op toegezien dat ook de overige verbeteringen gerealiseerd werden.

De Waarderingskamer heeft daarbij ook afgewogen dat de waardebepalingen goed genoeg waren en ten aanzien van de grote bulk van de woningen voldeden aan de kwaliteitseisen.

Dat de Waarderingskamer in deze omstandigheden heeft afgezien van de vergaande maatregel van onthouding van instemming met het verzenden van de WOZ-beschikkingen, getuigt naar het oordeel van de Nationale ombudsman van een redelijke afweging van belangen. De gedraging is in

zoverre behoorlijk.

Conclusie

De Nationale ombudsman acht de klacht over de Waarderingskamer gedeeltelijk gegrond wegens strijd met het vereiste van voortvarendheid en voor het overige niet gegrond.

De Nationale ombudsman,

mr. F.J.W.M. van Dooren,

waarnemend ombudsman