

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

1166

Vragen van de leden **Peter de Groot** en **Strolenberg** (beiden VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het eisen van foto's van de binnenkant van huizen voor de vaststelling van de WOZ* (ingezonden 31 oktober 2022).

Antwoord van Minister **Bruins Slot** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 23 december 2023). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 839.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel in de Telegraaf over «Woede over gemeenten die foto's eisen van binnenkant huizen: «Waar komen mijn beelden terecht?»»?¹

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met het artikel. Overigens is mijn indruk dat er geen sprake is van het eisen van foto's, maar van het aanbieden van een optie van zelfgemaakte foto's.

Vraag 2

Zijn er andere gevallen bekend van gemeenten die foto's van badkamers, keukens en andere ruimtes opvragen om een meer gedetailleerde vaststelling van de WOZ te kunnen doen?

Antwoord 2

Uit informatie van de Waarderingskamer blijkt dat ook andere gemeenten gebruik maken van de mogelijkheid om informatie aan te leveren in de vorm van foto's.

De optie van zelfgemaakte foto's is ontstaan in coronatijd als alternatief voor een inpandige opname door de gemeentelijk taxateur. Deze werkwijze wordt ruim gebruikt voor het verzamelen van gegevens als onderdeel van de afhandeling van een bezwaar. Ter voorkoming van WOZ-bezwaren zetten enkele organisaties deze werkwijze ook eerder in het proces in, dus voordat

¹ De Telegraaf, «Woede over gemeenten die foto's eisen van binnenkant huizen: «Waar komen mijn beelden terecht?»», 25 oktober, 2022, <https://www.telegraaf.nl/financieel/804633159/woede-over-gemeenten-die-foto-s-eisen-van-binnenkant-huizen-waar-komen-mijn-beelden-terecht>.

een WOZ-waarde is bepaald. Deze keuze is mede ingegeven door het feit dat deze werkwijze voor belanghebbenden minder belastend kan zijn dan een «taxateur over de vloer» of het «invullen van een vragenlijst».

Bij beide toepassingen van de werkwijze waarin foto's worden opgevraagd, ziet

de Waarderingskamer toe op een zorgvuldige benadering van de belanghebbende en ziet er in het bijzonder op toe dat gemeenten in hun brieven aan woningeigenaren geen verplichtingen opleggen die niet passen binnen de wet en dat gemeenten woningeigenaren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren.

Dit toezicht van de Waarderingskamer acht ik, omwille van de noodzaak van het respecteren van het grondrecht van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en van andere privacyaspecten, van groot belang.

Voor de uitvoering van de gemeentelijke WOZ-taak is de geheimhoudingsplicht van toepassing zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht artikel 2:5. Dit betekent dat iedereen betrokken bij de uitvoering van deze gemeentelijke taak geheimhouding geboden is. Daarnaast geldt ook de privacywetgeving (AVG) ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Toezicht hierop vindt plaats door de Autoriteit Persoonsgegevens.

Dit toezicht van de Waarderingskamer en de Autoriteit Persoonsgegevens acht ik van belang, ook vanwege het respecteren van het grondrecht van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en andere privacyaspecten.

Vraag 3

Welke wettelijke basis is er om dit soort foto's te kunnen opvragen?

Antwoord 3

In de Wet WOZ wordt niet gesproken over foto's en/of andere informatiebronnen. In het kader van de bepaling van de WOZ-waarde verklaart de Wet WOZ artikel 47 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen van overeenkomstige toepassing. Dit artikel verplicht een ieder om gegevens en inlichtingen te verstrekken die van belang kunnen zijn voor de belastingheffing. Deze verplichting geldt ook voor de verstrekking van informatie voor de bepaling van de WOZ-waarde. Voor de WOZ gaat het om het kunnen vaststellen van feiten die van invloed kunnen zijn op de bepaling en de vaststelling van de waarde.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het opvragen van foto's geen goede gang van zaken is en dat dit per direct moet stoppen?

Antwoord 4

De WOZ-ambtenaar van de gemeente heeft onder meer als taak een juiste WOZ-waarde te bepalen. Voor de waardebepaling wordt gebruikt gemaakt van gegevens en informatie uit verschillende bronnen, zoals informatie uit basisregistraties. Echter informatie over de inwendige staat van een woning zoals de kwaliteit en het onderhoudsniveau van de binnenkant van een woning (waaronder de staat van keuken, badkamer of toilet), is alleen bij de woningeigenaar beschikbaar. Hierover kan de WOZ-ambtenaar dan ook informatie opvragen bij de woningeigenaar. Een bestaand middel is de woningeigenaar te vragen een inlichtingenformulier in te vullen. Een andere mogelijkheid om deze informatie te verkrijgen is bijvoorbeeld door een inwendige opname van de woning door een gemeentelijk taxateur. Een aantal gemeenten heeft daarnaast de optie geboden om zelf foto's aan te leveren. Zoals bij vraag 2 aangegeven zijn zelfgemaakte foto's een optie en geen verplichting. Uit oogpunt van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer is het daarom van belang dat gemeenten ook aangeven dat er alternatieven bestaan voor het indienen van zelfgemaakte foto's. De Waarderingskamer houdt er, zoals bij vraag 2 aangegeven toezicht op dat gemeenten woningeigenaren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het vaststellen van de WOZ-waarde door taxatie en generieke waardebepaling op basis van parameters moet worden gedaan?

Antwoord 5

De WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door op systematische manier de taxeren woningen te vergelijken met verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Om woningen goed te vergelijken wordt gekeken naar overeenkomsten en verschillen wat betreft type woning, ligging, grootte, bouwjaar, aangeduid als primaire objectkenmerken en verschillen wat betreft secundaire objectkenmerken zoals de kwaliteit en het onderhoudsniveau van de woning en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). Daarom is het voor een goede WOZ-taxatie nodig dat gemeenten ook gegevens verzamelen over de kwaliteit van de voorzieningen en het onderhoud binnen de woning. Bij het verzamelen van deze gegevens hebben gemeenten vaak ook op één of andere wijze de hulp van bewoners van die woning nodig, bijvoorbeeld voor het invullen van een vragenlijst of voor het toestaan van een inpandige opname of. Gemeenten maken daarbij steeds de afweging tussen de noodzaak van de gegevens en het minimaliseren van de inspanningen voor de bewoners. Het aanbieden van de mogelijkheid om informatie te verstrekken in de vorm van foto's wordt daarbij door gemeenten ervaren als een nieuwe mogelijkheid om met beperkte «overlast» voor de bewoner zeer bruikbare informatie te verkrijgen over de kwaliteit van de voorzieningen en het inpandige onderhoud. Zoals bij vraag 2 aangegeven zijn zelfgemaakte foto's een optie en geen verplichting. Uit oogpunt van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer is het daarom van belang dat gemeenten ook aangeven dat er alternatieven bestaan voor het indienen van zelfgemaakte foto's. De Waarderingskamer houdt er, zoals bij vraag 2 aangegeven toezicht op dat gemeenten woninggeïnteresseren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren.

Vraag 6

Deelt u de mening dat voor het gedetailleerder vaststellen van de waarde schriftelijke vragen over de staat van de binnenkant van de woning afdoende is om te komen tot een oordeel? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Zoals bij vraag 2 aangegeven heeft de WOZ-ambtenaar van de gemeente als taak een juiste WOZ-waarde vast te stellen. Voor informatie over de zogenaamde secundaire objectkenmerken kan de WOZ-ambtenaar informatie opvragen bij de woningeigenaar. De woningeigenaar is verplicht deze informatie te verstrekken, en heeft daarvoor meerdere mogelijkheden. Een mogelijkheid om deze informatie te verkrijgen is bijvoorbeeld door de woningeigenaar te vragen een inlichtingenformulier in te vullen en/of door een inpandige opname van de woning door een gemeentelijk taxateur. Een aantal gemeenten heeft naast deze optie, de optie geboden om zelf foto's aan te leveren. bijvoorbeeld door middel van het verstrekken van zelfgemaakte foto's.

Zoals bij vraag 2 aangegeven zijn zelfgemaakte foto's een optie en geen verplichting. Uit oogpunt van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer is het daarom van belang dat gemeenten ook aangeven dat er alternatieven bestaan voor het indienen van zelfgemaakte foto's. De Waarderingskamer houdt er, zoals bij vraag 2 aangegeven toezicht op dat gemeenten woninggeïnteresseren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren.

Vraag 7

Welke mogelijkheden ziet u om het opvragen, door ambtenaren, van foto's van badkamers, keukens e.d. voor het gedetailleerd bepalen van de WOZ-waarde te verbieden? Als de mogelijkheden er zijn: bent u bereid deze gang van zaken te verbieden?

Antwoord 7

Zoals bij vraag 2 aangegeven heeft de WOZ-ambtenaar van de gemeente als taak een juiste WOZ-waarde vast te stellen. Voor de waardebepaling wordt gebruikt gemaakt van gegevens en informatie uit verschillende bronnen, zoals informatie uit basisregistraties. Informatie over de inpandige staat van een woning zoals de kwaliteit en het onderhoudsniveau van de binnenkant van een woning (waaronder de staat van keuken, badkamer of toilet), is

alleen bij de woningeigenaar beschikbaar. Hierover kan de WOZ-ambtenaar dan ook informatie opvragen bij de woningeigenaar. Een mogelijkheid om deze informatie te verkrijgen is bijvoorbeeld door de woningeigenaar te vragen een inlichtingenformulier in te vullen en/of door een in pandige opname van de woning door een gemeentelijk taxateur. Een aantal gemeenten heeft naast deze optie, de optie geboden om zelf foto's aan te leveren. De optie van zelfgemaakte foto's is ontstaan in coronatijd als alternatief voor een in pandige opname door de gemeentelijk taxateur. De Waarderingskamer ziet toe op een zorgvuldige benadering van de belanghebbende en ziet er in het bijzonder op toe dat gemeenten in hun brieven aan woningeigenaren geen verplichtingen opleggen die niet passen binnen de wet en dat gemeenten woningeigenaren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren. Voor de uitvoering van de gemeentelijke WOZ-taak is de geheimhoudingsplicht van toepassing zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht artikel 2:5. Dit betekent dat iedereen betrokken bij de uitvoering van deze gemeentelijke taak geheimhouding geboden is. Daarnaast geldt ook de privacywetgeving (AVG) ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Toezicht hierop vindt plaats door de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit toezicht van de Waarderingskamer en de Autoriteit Persoonsgegevens acht ik van belang, ook vanwege het respecteren van het grondrecht van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en andere privacyaspecten.

Vraag 8

Welke rol speelt de Waarderingskamer in het tegengaan van gedetailleerdere waardebeoordeling door middel van foto's?

Antwoord 8

De Waarderingskamer is de toezichthouder op de WOZ-taxaties en ziet erop toe dat gemeenten en voor gemeenten werkende uitvoeringsorganisaties op een zorgvuldige manier werken en WOZ-waarden vaststellen die gebaseerd zijn op goede, actuele informatie op een detailniveau die aansluit op de markt en ook goed onderbouwd kunnen worden.

De Waarderingskamer ziet verder toe op een zorgvuldige benadering van de belanghebbende en ziet er in het bijzonder op toe dat gemeenten in hun brieven aan woningeigenaren geen verplichtingen opleggen die niet passen binnen de wet en dat gemeenten woningeigenaren actief informeren over het feit dat er meerdere opties zijn om de gevraagde informatie aan te leveren.

Vraag 9

Wilt u deze vragen een voor een behandelen?

Antwoord 9

Ja.

Toelichting:

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Kops (PVV), ingezonden 25 oktober 2022 (vraagnummer 2022Z20314), en het lid Van Haga, ingezonden 25 oktober 2022 (vraagnummer 2022Z20340).