

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

### 1164

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *WOZ-gegluur* (ingezonden 25 oktober 2022).

Antwoord van Minister **Bruins Slot** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Staatssecretaris van Financiën (ontvangen 23 december 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2022–2023, nr. 834.

#### Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Woede over WOZ-gluurders – gemeente wil foto's interieur»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Waarom hebben gemeenten, naar eigen zeggen, plotseling foto's van het interieur van hun inwoners nodig voor het vaststellen van de WOZ-waarde? Waar komt deze gekkigheid vandaan?

#### Antwoord 2

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. 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 bestaand middel is de woningeigenaar te vragen een inlichtingenformulier in te vullen. Een andere mogelijkheid om deze informatie te verkrijgen is bijvoorbeeld door een inpandige opname van de woning door een gemeentelijk taxateur. Een aantal gemeenten heeft daarnaast de optie geboden om zelf foto's aan te leveren. De optie van zelfgemaakte foto's is ontstaan in coronatijd als alternatief voor een inpandige opname door de gemeentelijk taxateur.

<sup>1</sup> De Telegraaf, «Woede over WOZ-gluurders – gemeente wil foto's interieur», 25 oktober 2022, p. T1 en T3.

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 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 3

Deelt u de mening dat het interieur van een woning – zoals keuken, badkamer en toilet – gemeenten helemaal niets aangaat?

#### Antwoord 3

Zoals bij vraag 2 aangegeven heeft de WOZ-ambtenaar van de gemeente onder meer als taak een juiste WOZ-waarde te bepalen. De WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door op systematische manier de te taxeren woning 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.). Twee woningen die aan de buitenkant vergelijkbaar zijn kunnen een verschillende waarde hebben doordat inwendige secundaire objectkenmerken verschillen. 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 inwendige opname. 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 zelfgemaakte 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 inwendige onderhoud.

Zelfgemaakte foto's zijn een optie en geen verplichting. Zoals bij vraag 2 toegelicht is deze optie met de nodige waarborgen omkleed, zoals de privacyregelgeving volgens de AVG en meer specifiek de geheimhoudingsplicht zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, het toezicht van de Autoriteit Persoonsgegevens en het toezicht van de Waarderingskamer.

#### Vraag 4

Als gemeenten aangeven dat zij met deze foto's de WOZ-waarde «nauwkeuriger» kunnen vaststellen, bedoelen zij dan een hogere of lagere WOZ-waarde dan normaal?

#### Antwoord 4

De WOZ-waarde van een woning wordt bepaald door op systematische manier de te taxeren woning 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.). Afhankelijk van de zogenaamde secundaire objectkenmerken van een specifieke woning ten opzichte van de verkochte woningen zal de WOZ-waarde van een woning hoger, lager of gelijk aan de WOZ-waarde van de verkochte woningen worden vastgesteld.

#### Vraag 5

Waar in de «Wet waardering onroerende zaken» wordt gesproken over foto's van het interieur? Bent u ervan op de hoogte dat de Waarderingskamer (art. 4–11 Wet WOZ) het heeft over het analyseren van vraag- en verkoopprijzen, internetadvertenties etc. – oftewel openbare informatie – maar niet over foto's van het interieur?

#### Antwoord 5

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.

Een mogelijkheid om deze informatie te verkrijgen is bijvoorbeeld door de woningeigenaar te vragen een inlichtingenformulier in te vullen en/of door een inpanidige opname van de woning door een gemeentelijk taxateur. In de gemeenten waarop deze vragen betrekking hebben is gekozen om daarnaast de optie te bieden om zelf foto's aan te leveren. De optie van zelfgemaakte foto's is ontstaan in coronatijd als alternatief voor een inpanidige opname door de gemeentelijk taxateur.

Zoals bij vraag 2 toegelicht is deze optie met de nodige waarborgen omkleed, zoals de privacyregelgeving volgens de AVG en meer specifiek de geheimhoudingsplicht zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, het toezicht van de Autoriteit Persoonsgegevens en het toezicht van de Waarderingskamer.

#### Vraag 6

Wie heeft er bij de gemeenten toegang tot de foto's? Wat gebeurt er met de foto's nadat die zijn gebruikt?

#### Antwoord 6

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 bij de uitvoering van deze gemeentelijke taak geheimhouding geboden is en dat alleen de personen die belast zijn met deze taak toegang tot de foto's hebben.

De bewaartermijnen van bescheiden zijn geregeld in de archiefwet en kunnen variëren indien er bijvoorbeeld bezwaar of beroep wordt ingesteld tegen een beschikking, de termijn vangt dan aan nadat de rechtelijke uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan.

In het algemeen worden gegevens voor de waardebepaling gedurende zeven jaar bewaard met het oog op bijvoorbeeld bezwaar en beroepsprocedures. Daarna worden de gegevens, inclusief de genoemde foto's vernietigd. Hoe vaak de gemeente behoefte heeft aan informatie over bijvoorbeeld de woonvoorzieningen en kwaliteit is afhankelijk van de marktontwikkelingen op de woningmarkt en de frequentie waarvoor in een bepaald marktsegment sprake is van significante wijzigingen in het voorzieningenniveau, kwaliteit en onderhoud.

#### Vraag 7

Wat gebeurt er als bewoners geen foto's aanleveren? Wordt de WOZ-waarde dan op de normale manier (of niet) vastgesteld?

#### Antwoord 7

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 5 verplicht artikel 47 van de Algemene Wet inzake Rijksbelastingen 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.

Het aanbieden van de mogelijkheid om informatie te verstrekken in de vorm van zelfgemaakte 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 in pandige onderhoud. Zoals bij vraag 2 aangegeven zijn zelfgemaakte foto's een optie en geen verplichting. Uit oogpunt van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en van andere privacyaspecten 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 8

Klopt het dat dit WOZ-gegluur een pilot is? Bent u ertoe bereid een streep door deze pilot te zetten en ervoor te zorgen dat gemeenten de WOZ-waarde op de normale manier – dus zonder foto's van toiletten en badkamers – vaststellen?

#### Antwoord 8

Er is sprake van twee pilots die los van elkaar geïnitieerd zijn door twee belastingssamenwerkingsverbanden, namelijk GBTwente en Belastingssamenwerking Oost-Brabant (BSOB). GBTwente heeft, op verzoek van de gemeente Enschede, de pilot inmiddels stopgezet. In de pilots is naast bestaande opties als een inlichtingenformulier en een gemeentelijk taxateur gekozen voor aanbieden van de optie van zelfgemaakte foto's. 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».

Zoals bij vraag 2 aangegeven zijn zelfgemaakte foto's een optie en geen verplichting. Uit oogpunt van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en van andere privacyaspecten 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 9

Deelt u de conclusie dat huiseigenaren met een gemiddelde WOZ-stijging van 8,6% in 2022 sowieso veel te veel betalen?<sup>2</sup>

#### Antwoord 9

Nee. Een WOZ-waarde stijging leidt niet automatisch tot een evenredige stijging van de aanslag van bijvoorbeeld de OZB. (Mede)overheden hebben een autonome bevoegdheid om de tarieven van heffingen die gebaseerd zijn op de WOZ-waarde vast te stellen. Deze keuzes komen tot stand met inachtneming van de lokale wensen en opgaven. De gemeenteraden leggen over de keuzen verantwoording af gedurende het democratische proces.

---

<sup>2</sup> CBS, «Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in 2022 8,6 procent hoger», 29 augustus 2022, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/35/gemiddelde-woz-waarde-van-woningen-in-2022-8-6-procent-hoger>.