

Aan de Staatssecretaris van Financiën
de heer mr. drs. F.H.H. Weekers
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
10.3680 RK	1	15 november 2010

betreft: gegevensverstrekking ten behoeve van bijstelling eigenwoningforfait

Zeer geachte heer Weekers,

Op grond van hoofdstuk 10 van de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt jaarlijks de verandering van de waarde van woningen samen met de huurprijsontwikkeling vertaald in een aanpassing van het bijtellingspercentage voor het eigenwoningforfait. In onze brief van 30 juni 2010, over de voortgang van de uitvoering van de Wet WOZ, hebben wij aangegeven dat wij een daling verwachtten van 2 à 4%, en dat wij deze cijfers nog nader zouden preciseren. Deze inschatting was gebaseerd op de voortgangsinventarisatie per 15 april 2010.

Inmiddels zijn de taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2010 in een verder gevorderd stadium en op basis daarvan is ook de inschatting van de marktontwikkeling geactualiseerd. Wij kunnen u nu berichten dat de ontwikkeling van de WOZ-waarde tussen de waardepeildata 1 januari 2009 en 1 januari 2010 landelijk gemiddeld -2,3% bedraagt. De huidige inschatting is gebaseerd op onze voortgangsinventarisatie van oktober 2010. Wij publiceren de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarde per gemeente op onze internetsite www.waarderingskamer.nl. Bijgaand kaartje brengt die waardeontwikkeling in beeld.

Het percentage van -2,3% wijst op een iets geringere daling van de woningwaarden dan de cijfers die Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) over de marktontwikkeling in 2009 geven. Een door ons uitgevoerde analyse wijst uit dat dit verschil wordt veroorzaakt doordat bij de meting van de gemeentelijke WOZ-waardeontwikkeling tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2010 de taxatiewaarden van alle woningen worden

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

vergeleken, terwijl Kadaster en NVM een andere methode gebruiken en hun cijfers baseren op de woningen die in de betreffende periode zijn verkocht. In die periode was sprake van een afnemend aantal transacties. De verkoopprijzen aan de onderkant van de markt waren redelijk stabiel terwijl de verkoopprijzen vooral in de duurdere marktsegmenten onder druk stonden. Deze omstandigheden verklaren de iets geringere waardedaling die uit de WOZ-taxaties naar voren komt. Daarbij moet wel bedacht worden dat het gaat om landelijke cijfers, de regionale verschillen en vooral de verschillen tussen de marktsegmenten zijn groot.

Sinds de waardepeildatum 1 januari 2010 lijkt de markt voor woningen redelijk stabiel. Dat betekent dat de WOZ-waarde die men begin volgend jaar zal ontvangen, gemiddeld redelijk overeenkomt met het actuele marktniveau op dat moment (behoudens marktontwikkelingen de komende drie maanden).

Tot slot vragen wij nog uw aandacht voor het volgende. De afgelopen jaren is veel energie gestoken in het naar buiten brengen van een genuanceerd beeld over de gevolgen van de verandering van de WOZ-waarde door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Vereniging Eigen Huis en de Waarderingskamer. Hierbij past ook aandacht voor de samenhang met tarieven. Bij dalende waarden zijn stijgende tarieven nodig voor gelijkblijvende opbrengsten. Mogelijk stijgt ook het bijtellingspercentage voor het eigenwoningforfait (afhankelijk van de afronding). Het belang van een heldere gezamenlijke communicatie daarover lijkt ons evident.

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

mr. G.J. Jansen
voorzitter

BIJLAGE

Bij: Brief van 15 november 2010 over bijstelling eigenwoningforfait

Betreft: Marktontwikkeling woningen tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2010

Datum: 15 november 2010

