

Indiener: B.R. Winters (BBB Berkelland)

Datum indiening vraag: 28.02.2023

Datum verzending antwoord: 14.03.2023

Onderwerp: WOZ- waarde

Gemeenten bepalen de waarde van onroerende zaken (WOZ-waarde) door een taxatie. Hierbij gaat de gemeente uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het vorige jaar. Dit is de waardepeildatum.

Ook dit jaar is de WOZ- waarde voor velen alweer tienduizenden euro's hoger uitgevallen dan het jaar ervoor. Daardoor valt de Onroerende zaakbelasting ook weer tientallen euro's hoger uit.

<https://www.wozwaardeloket.nl>

Aangezien mijn ervaring niet uitzonderlijk is gebruik ik onze woning als voorbeeld:

De WOZ- waarde over afgelopen jaar wordt dit jaar aangeslagen op 313.000 euro, vorig jaar was dat 264.000 euro en het jaar daarvoor was het 205.000 euro.

Dus in 2 jaar tijd is onze woning in waarde de helft toegenomen? Natuurlijk zijn de huizenprijzen gestegen, dus de huizen zijn meer waard. Maar dit lijkt echt overdreven. Je gaat haast denken dat de OZB omhoog moet....

Via bijvoorbeeld eerlijkewoz.nl kan er bezwaar ingediend worden. Hier wordt gezegd dat onze woning 241.000 euro waard is. Nog steeds hoger dan verwacht, maar wel realistischer.

Bezwaar kan gratis ingediend worden en bij succes zijn de kosten voor de Gemeente. Het lijkt BBB Berkelland niet dat de Gemeente erop zit te wachten dat er veel bezwaren worden ingediend.

Als het bezwaar wordt toegekend, dit gebeurt vaak, dan heeft de Gemeente minder belasting geïnd en extra kosten gemaakt door het bezwaar. Onder aan de streep zijn de burgers hier ook de dupe van. Dus moet de WOZ-waarde niet op een eerlijkere manier tot stand komen?

Vraag: Hoe kan het volgens het college dat de WOZ-waarde zo hard stijgt?

Antwoord (in te vullen door college):

De waardering wordt uitgevoerd o.b.v. de Wet WOZ en de daarbij behorende uitvoeringsregelingen. De WOZ-waarde is de marktwaarde op 1 januari voorafgaand aan het belastingjaar. Voor dit jaar is dat 1 januari 2022. In de periode tussen de twee peildata 1 januari 2021 en 1 januari 2022 is de gemiddelde marktontwikkeling in de gemeente Berkelland 22,5% geweest. De WOZ-waarde volgt hiermee de marktontwikkeling. De waarderingskamer houdt hier toezicht op en controleert de taxaties alvorens zij toestemming geven aan de gemeente om de WOZ-waarden te mogen beschikken.

Vraag: Is het college het ermee eens dat de stijging van de WOZ-waarde in veel gevallen te hoog is?

Antwoord:

Nee, ieder jaar worden alle woningen in de gemeente Berkelland opnieuw getaxeerd aan de hand van verkopen van woningen die in de gemeente hebben plaatsgevonden rond de waardepeildatum. De nieuwe taxatie komt tot stand door de woningen te vergelijken met vergelijkbare woningen met een verkoopcijfer. Doordat de woningen rond de vorige peildatum zo hoog zijn verkocht, stijgen ook de waarden van de andere woningen.

Vraag: Vindt het college de stijging in het algemeen en bovenstaand voorbeeld wel proportioneel?

Antwoord:

In het algemeen vindt het college de stijging proportioneel, omdat dit het resultaat is van de uitvoering van de Wet WOZ en de bijbehorende uitvoeringsregelingen. Over individuele gevallen kan het college geen uitspraken doen.

Vraag: Zijn er tijdens het proces van de WOZ-waarde bepalingen geen vraagtekens gezet over de (te) hoge stijgingen?

Antwoord:

De gemeente Berkelland heeft de waardering van de woningen uitbesteed aan GBTwente. Naast de signalen uit de media over de hoge verkoopcijfers heeft het college (tot nu toe) geen signalen gekregen waarbij zij vraagtekens hebben gezet.

Vraag: Is de Gemeente Berkelland zich ervan bewust dat door de terechte bezwaren die worden ingediend op de te hoge WOZ-waardes dit de Gemeente weer geld kost?

Antwoord:

De ingediende bezwaren moeten nog worden beoordeeld. Het is dus nog niet duidelijk of de bezwaren terecht zijn en of er proceskosten moet worden uitgekeerd. Het college is zich ervan bewust dat er proceskosten verschuldigd zijn als aan de wettelijke eisen hiervoor voldaan wordt.

Vraag: Wat kost het de Gemeente (gemiddeld) als het bezwaar wordt goedgekeurd?

Antwoord:

Als een inwoner zelf bezwaar maakt kost het de gemeente niets. Als de inwoner zich laat vertegenwoordigen door een deskundige kost dit gemiddeld € 530 (2022) per bezwaar. In totaal was dit voor 2022 circa € 104.000.

Vraag: Is het College ook van mening dat de WOZ waarde die in 2024 over 2023 bekend wordt beter en eerlijker tot stand moet komen?

Antwoord:

Het college is van mening dat de uitvoering van de Wet WOZ door GBTwente volgens de wettelijke eisen wordt uitgevoerd. De waarderingskamer houdt hier toezicht op en controleert de taxaties alvorens zij toestemming geven aan de gemeente om de WOZ-waarden te mogen beschikken.

Schriftelijke vragen art. 33

Vraag: Het lijkt erop dat de WOZ-waarde van koopwoningen harder stijgt dan die huurwoningen. Is dit het geval? Zo ja, graag een toelichting.

Antwoord:

Nee, dit is niet het geval. De gemiddelde waardestijging ligt op hetzelfde niveau als van de koopwoningen.