

Omschrijving	Aankruisen wat van toepassing is
Schriftelijke vragen (art. 44 RvO)	X
Technische vragen	

Fractie: De Dorpslijsten
CC: raad

Datum: 15-03-2019
Datum vragen ingekomen: Datum_vragen

Onderwerp:

Bepaling WOZ-waarde woningen door de gemeente Druten.

Onlangs ontvingen de inwoners van Druten hun aanslagbiljet gemeentelijke belastingen verzonden door Munitax. Het tarief voor heffing van de OZB voor woningbezitters is door de gemeenteraad vastgesteld op 0,1224% van de WOZ-waarde. Dit tarief is, behalve een inflatiecorrectie, gebaseerd op de gemiddelde waardevermeerdering van de woningen in de gemeente Druten over 2017 met als peildatum 1 januari 2018. Volgens het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 9 december 2018 zou de waardevermeerdering van de woningen 5,32% bedragen.

Naar aanleiding van klachten van inwoners over forse WOZ-waardestijgingen en onbegrip over de schijnbare willekeur waarmee de WOZ-waarde wordt vastgesteld, heeft ondergetekende een klein onderzoek verricht naar de gemiddelde WOZ-waardestijging van de woningen in Horssen.

Op de website www.wozwaardeloket.nl van de Rijksoverheid is aselect van 150 woningen in Horssen (inclusief buitengebied) de WOZ-waarde op de peildatum van 1 januari 2018 vergeleken met die op 1 januari 2017.

Twee woningen daalden in waarde, 2 bleven er gelijk en de overige woningen waren in waarde gestegen. De procentuele stijging per woning loopt uiteen van -3,4% tot 85,9%. De 150 woningen hebben maar liefst 90 verschillende stijgingspercentages. Slechts in enkele gevallen hebben vergelijkbare woningen eenzelfde stijgingspercentage.

De totale WOZ-waarde van de 150 onderzochte woningen was gestegen van € 47.230.000,- naar €51.680.000,-, een stijging van 9,42%!

Dit betekent een stijgingspercentage dat 77% hoger ligt dan de gemiddelde WOZ-waardestijging op basis waarvan het OZB-tarief is vastgesteld.

Nadat het delen van deze informatie met de fracties van de andere Dorpslijsten bleek dat ook zij klachten van inwoners hebben ontvangen over de schijnbare willekeurige en weinig transparante manier waarop de WOZ-waarde jaarlijks wordt bepaald.

Als raadsleden vinden wij dat we dit aan onze inwoners moeten kunnen uitleggen, maar dat lukt ons niet.

Daarom stel ik het college van Burgemeester en Wethouders namens de dorpslijsten de volgende vragen:

Vragen:

1. Hoe kan het dat de gemeente Druten tot een gemiddelde waardestijging over 2017 van 5,32% komt, terwijl het CBS voor Druten slechts een waardestijging van 3,2% berekent (www.cbs.nl)?

2. Hoe kan het dat een toch aanzienlijke steekproef in Horssen leidt tot een gemiddelde WOZ-waardestijging van 9,42 %, welke aanzienlijk hoger ligt dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Druten zoals die bij bepaling van het OZB-tarief is gehanteerd?

3. Als Dorpslijsten vinden wij dat de inwoners recht hebben op een duidelijke verklaring waarom de WOZ-waarde van hun woning meer als trendmatig is gestegen of gedaald. Wij vragen het college om te onderzoeken of er meer transparantie gegeven kan worden in de factoren (het rekenmodel) die de individuele WOZ-waarde verandering veroorzaken.

Het verwijzen naar recent verkochte vergelijkbare woningen als referentie (huidige methode) vinden we onvoldoende.

4. Verder vinden we de systematiek om de verkoopprijzen van recent verkochte woningen te gebruiken voor de WOZ-waardebepaling, een slechte methode. Wanneer een woning ver boven de reële marktprijs wordt verkocht, heeft dit ingrijpende consequenties voor de WOZ-waarde van woningbezitters van vergelijkbare woningen. De WOZ-waarde van hun woningen kan hierdoor zo maar met 30 tot 40% stijgen. Wij vragen u dan ook dit uitgangspunt te heroverwegen.

5 Het staat inwoners vrij om bezwaar te maken tegen de WOZ-waardebepaling van hun woning.

Op de site van Munitax kan hiervoor een formulier worden ingevuld. Tevens wordt de klagers ontraden om in zee te gaan met commerciële partijen die volgens de no cure no pay systematiek werken. Wanneer de klager in het gelijk wordt gesteld en de WOZ-waarde wordt aangepast, dan betekent dit de gemeente gemiddeld zo'n 750 Euro voor gemaakte kosten aan het commerciële bureau moet betalen.

Als dorpslijsten zouden we willen weten welk bedrag er in 2017 is betaald aan dergelijke commerciële bureaus.

6. Landelijk speelt de discussie over de WOZ-waardevermeerdering van woningen bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals het installeren van een warmtepomp of zonnepanelen. Hoewel de waardestijging beperkt zal zijn gaat het hierbij meer om een principekwestie.

Voor zover onze informatie strekt is hier jurisprudentie over maar is dit nog niet wettelijk geregeld.

Hoe gaat de gemeente Druten hiermee om? Hebben duurzaamheidsmaatregelen aan woningen in het verleden wel of niet tot een verhoging van de WOZ-waarde geleid?

Is het college bereid om via een verordening te regelen dat duurzaamheidsmaatregelen niet leiden tot een verhoging van de WOZ-waarde?

Met vriendelijke groeten,

Namens de dorpslijsten Afferden, Deest, Puiflijk/Druten-zuid en Horssen

Gérard de Wildt
Dorpslijst Horssen

Antwoord:

Verzonden:

Ter informatie: Indienen en wijze van afdoening door het college

Schriftelijke vragen	Afdoening door college: schriftelijke beantwoording binnen 30 dagen
Technische vragen	Indienen: Uiterlijk maandag vooraf een RTG. Afdoening door college: tijdens RTG vergadering