Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 18 september 2025
BSR
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer A. Boutachkourt
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Stadsbelang:	de heer J. Klein
Democraten Gorinchem:	---
PvdA:	de heer A. Hachhouch
VVD:	mevrouw T. van 't Westende
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
Gorcum Actief:	de heer H. Sangers
D66:	---
CDA:	mevrouw J. van Oversteeg
SP:	de heer A. van Houwelingen
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	de heer R. Roovers, mevrouw R. Steegwijk
Gasten:	de heer J. van Scherpenzeel (Manager Basisregistraties en Belastingen bij BSR) de heer H. Melis (taxateur woningen bij BSR)

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

BSR

Sinds 1 januari 2025 zijn wij toegetreden tot de GR Belastingsamenwerking Rivierenland (BSR). Dit betekent dat de BSR het grootste deel van onze belastingwerkzaamheden verzorgt. De WOZ-taxaties maken hier onderdeel van uit. Tijdens deze I&O-sessie neemt de BSR de gemeenteraad mee in de methodiek van het taxeren van objecten en de wijze waarop dit door de BSR wordt toegepast.

De heer Van Scherpenzeel verzorgt een presentatie. Er worden afbeeldingen getoond om het verschil te duiden hoe partijen tegen de waarde van een woning aankijken (eigenaar, koper, bank, verzekering, WOZ ambtenaar). Het algemene beeld is dat een woning te hoog worden getaxeerd. Vanavond wordt inzicht gegeven in hoe een taxatie tot stand komt.

De heer Melis vervolgt de presentatie. De eindwaarde van een woning voor de WOZ wordt opgebouwd uit de waarde van de opstal, de grond en de bijgebouwen. De grondwaarde wordt bepaald aan de hand van een grondstaffel per vierkante meter. Hoe groter het perceel, hoe lager de vierkante meterprijs. Ook voor bijgebouwen wordt jaarlijks een vierkante meterprijs bepaald. Voor de bepaling van de waarde van de opstal worden de vierkante meterprijs en het gebruiksoppervlak gebruikt. Hierbij wordt gekeken naar verkopen van vergelijkbare objecten binnen bepaalde groepen. Voorts wordt gekeken naar kenmerken zoals staat van onderhoud, bijgebouwen, perceeloppervlak, gebruiksoppervlak. Het gaat hierbij om verkopen van een jaar voor en een jaar na de peildatum met een correctie naar het moment van verkoop. Binnen een groep wordt ook nog op onderlinge verschillen gecorrigeerd zoals voorzieningenniveau (keuken, badkamer), onderhoudsniveau (kozijnen, muur- en wandafwerking), kwaliteit (fundering, dakconstructie) en ligging.

Er wordt regelmatig bezwaar ingediend en dat heeft meestal te maken met de vlokcodes (bijvoorbeeld een gedateerde keuken en badkamer) waardoor een correctie plaatsvindt op de vierkante meterprijs. Het waarom is vaak onduidelijk voor burger.
De verkoopcijfers van een groep worden een jaar lang gebruikt en daarna vervallen deze. Als er langere tijd geen verkopen zijn binnen een groep wordt gekeken naar een vergelijkbare groep en daardoor kunnen waardeschommelingen ontstaan. Voor rijtjeswoningen, tweekappers en appartementen zijn vaak voldoende verkoopcijfers voor handen, bij vrijstaande woningen is dat lastiger omdat daar minder verkopen voorkomen. Dergelijke gevallen moeten onderbouwd worden. De gemiddelde stijging van de WOZ waarde in 2025 bedraagt 10% tot 11%.

De heer Krol merkt op dat het bepalen van een waarde op basis van een enkele verkoop kwetsbaar maakt en vraagt of de systematiek op landelijke regelgeving is gebaseerd.

De heer Melis antwoordt dat elke gemeente anders werkt. Groepen met homogene objecten hebben de voorkeur. Als binnen een groep de ene woning gedateerd is en de andere woning niet, zal de eerste woning minder opbrengen, maar niet van alle woningen is de precieze staat van onderhoud bekend. Het is lastig om deze gegevens actueel te houden. Alleen voor verkopen is bepaald dat niet verder dan een jaar voor en een jaar na de peildatum gekeken mag worden.

De heer Van Houwelingen vraagt naar de definitie van een bijgebouw.

De heer Melis antwoordt dat dit gaat om garages, schuren, dakkapellen, aanbouwen, dakopbouwen, carports, bergingen, hobbyruimtes, gastenverblijven, maar het kan ook een blokhut, tuinhuis of overkapping zijn.

De heer Van Houwelingen vraagt of ook naar de staat van isolatie geïnformeerd wordt.

De heer Melis antwoordt dat naar het energielabel wordt geïnformeerd. Het formulier is vrij uitgebreid, bijvoorbeeld hoe oud zijn badkamer en keuken, cv-ketel. Voor isolatie is het verschil in energielabel lastig inzichtelijk te maken. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt met woningen uit dezelfde bouwperiode. Bijvoorbeeld woningen in de binnenstad worden vaak vergeleken met oudere panden. Het energielabel wordt wel geregistreerd, maar uit de verkoopprijs is lastig te bepalen wat dit doet met de waarde. Dit geldt ook voor zonnepanelen (goedkoop, van een Chinees merk, er zijn veel verschillen). Een nieuwe mooie keuken of badkamer doet natuurlijk wel iets met de waarde.

De heer Sangers merkt op dat op het formulier aangegeven kan worden dat bijvoorbeeld de keuken slecht is en vraagt hoe dit gecontroleerd wordt.

De heer Melis antwoordt dat van eerlijkheid wordt uitgegaan. Het ontbreekt aan capaciteit om alle panden te controleren. Bij beroepszaken wordt wel een huisbezoek afgelegd. Dit is de stap na de bezwaarperiode. Het formulier wordt door 70% tot 80% van de eigenaren die worden aangeschreven ingevuld.

De heer Klein merkt met betrekking tot de stijging van de WOZ waarde in de binnenstad op dat 40% tot 50% geen uitzondering is. Hij woont in de binnenstad en wordt regelmatig aangesproken door zijn buren dat er soms bijzondere vergelijken worden gemaakt. Hij vraagt of het vinden van vergelijkbare panden wat nader toegelicht kan worden. Voorts vraagt hij hoeveel bezwaren er in Gorinchem zijn gemaakt en hoeveel daarvan gegrond zijn verklaard.

De heer Melis antwoordt dat 98,9% van de inwoners van Gorinchem zich kan vinden in de WOZ waarde. Panden in de binnenstad zijn vaak heel divers en daarom wordt naar soortgelijke panden gekeken.

De heer Klein vervolgt dat het dus lastig is om een vergelijkbaar pand te vinden en daarom is het opvallend dat panden 40% tot 50% in waarde stijgen (bijvoorbeeld van € 800.000 naar € 1,3 mln.) Dit heeft behoorlijk impact op de gemeentelijke aanslag.

De heer Temis verduidelijkt dat minimaal drie vergelijkbare verkopen bij de taxatie betrokken moeten worden. De vorige waarde is daarbij eigenlijk niet relevant. Zijn eigen woning steeg van € 365.000 naar € 575.000 en dan is het een kwestie van geluk dat de voorgaande waarde lager was. Hij kan het specifieke voorbeeld niet beoordelen, maar een dergelijke stijging kan voorkomen.

De heer Klein adviseert mensen om in voorkomende gevallen bezwaar te maken.

De heer Melis geeft desgevraagd aan dat bij het zoeken naar vergelijkbare groepen de kring steeds groter wordt gemaakt als er geen vergelijkbare verkopen gevonden worden.

De heer Klein blijft het vreemd vinden dat een pand 40% tot 50% in waarde stijgt.

De heer Melis vervolgt dat het goed mogelijk is dat panden in de binnenstad steeds te laag gewaardeerd zijn, maar uit de ingediende bezwaren blijkt dit niet.

Wethouder Molengraaf verzoekt nog wat nader in te gaan op de sessie die is gehouden voor mensen die vragen hadden over de WOZ waarde.

De heer Melis antwoordt dat vorig jaar een inloopavond is gehouden waar vragen gesteld konden worden over stijgingen en het tot stand komen van de WOZ waarde. Vaak ontbreekt een stukje uitleg over vlokcodes en het hanteren van verkoopcijfers op basis van een peildatum bij het bepalen van de waarde.

De heer Krol informeert naar het aantal groepen in Gorinchem.

De heer Melis antwoordt dat het om honderden groepen gaat met zo veel mogelijk identieke woningen. Het systeem staffelt de vierkante meterprijs. Hoe groter de woningen, hoe lager de vierkante meterprijs. Met meer groepen is de waardering zuiverder.

De heer Krol verwijst naar bureaus die bezwaarschriften indienen en informeert naar het verdienmodel daarachter en de kwetsbaarheden in het systeem.

De heer Melis antwoordt dat deze bezwaren geautomatiseerd doorgestuurd worden. Van heel veel woningen is de staat van onderhoud niet bekend. Als er een bezwaar op basis van no cure no pay binnenkomt en daarbij blijkt dat de woning gedateerd is zal de waarde waarschijnlijk omlaag gaan. Dergelijke bureaus hopen hierbij op uitschieters. Het percentage dat afgewezen wordt ligt op 80% tot 85%.

De heer Krol merkt op dat het beoordelen van de staat van de eigen woning toch iets subjectiefs heeft; het is gunstig om zaken als gedateerd aan te merken.

De heer Melis verduidelijkt dat wanneer keuken en badkamer ouder dan 15 jaar zijn dit als gedateerd wordt beschouwd en dan vindt er een correctie van 10% plaats op de vierkante meterprijs. Op het inlichtingenformulier wordt gevraagd naar het bouwjaar van keuken en badkamer. Het blijft subjectief, maar het systeem wordt eenduidig gebruikt door alle taxateurs.

De heer Sangers refereert aan woningsplitsing en vraagt hoe in dat geval met de WOZ waarde wordt omgegaan.

De heer Melis antwoordt dat wanneer een vrijstaande woning wordt gesplist naar een tweekapper de kenmerken opnieuw bekeken worden waarna een onderbouwing en een afzonderlijke waarde volgen.

De heer Sangers informeert naar de waardestijging in het geval een woning van € 300.000 wordt opgesplitst in vier appartementen.

De heer Melis antwoordt dat hiervoor een vergelijking gemaakt moet worden met verkopen van soortgelijke beneden- en bovenwoningen. De waarde kan afwijken van de waarde die het gehele pand destijds had.

Sluiting

De voorzitter bedankt voor de toelichting en het beantwoorden van de vragen en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.