Hoe nauwkeurig is de WOZ aanslag?

Onderzoek WOZ – november 2023

De Onafhankelijke partij Diemen heeft de WOZ nader onderzocht.
De vraagstelling: “Hoe zit het in Diemen met de WOZ?”, kwam mede door de reclame op TV om altijd bezwaar aan te tekenen tegen de WOZ. Om meer duidelijk te krijgen, zijn er vragen gesteld aan het college. In dit onderzoek proberen we een antwoord op de vraag te krijgen *“Hoe verloopt de WOZ-procedure en wat is het advies van de OnPD ten aanzien van de verbeterpunten?”*

Woningtaxatierapport
Helaas is het onderzoek beperkt tot de woningen van OnPD-raadsleden.
Door de wet op de AVG ontvingen wij geen andere woningtaxatierapportgegevens via de gemeente Diemen. Het woningtaxatierapport wordt alleen aan de woning eigenaar beschikbaar gesteld.
De AVG-wetgeving is als reden opgegeven dat men geen taxatierapporten van andere woningen digitaal kan opvragen. Bij de Gemeentebelastingen Amstelland moet een schriftelijk verzoek ingediend worden om een vergeleken woning uit het taxatierapport in te zien. Een ander woningtaxatierapport opvragen, kan alleen als een woning in het eigen taxatierapport vermeld wordt.

In ons onderzoek hebben wij gegevens opgevraagd van andere woningen uit openbare archieven zoals bij het Kadaster en Rijksoverheid. Er zijn diverse gegevens die van een object aangevraagd kunnen worden zoals: Eigendomsinformatie, Hypotheekinformatie, Kadastrale kaart, Koopsominformatie van woningen in de buurt enz. De gegevens uit deze openbare registers, worden vrij verstrekt. Uit de openbare archieven komt er opmerkelijke data aan het licht. Data die schuren tegen de AVG-wetgeving aan. Het onderzoek beperkt zich tot woningen, bedrijfspanden zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Veel data van het Kadaster komen uit de gegevens die de gemeente in het BAG systeem plaatst.

Schriftelijke vragen
Na een analyse van het eerste woningtaxatierapport zijn een aantal stappen ondernomen. Dit was het indienen van een bezwaar. Deze bezwaarprocedure leidde tot meer WOZ vragen.
Om duidelijk te krijgen over de WOZ heeft de Onafhankelijke partij Diemen eerst vragen gesteld aan het College van Burgemeester en Wethouders.
22-03-2023 Vragen WOZ aan het College
11-04-2023 Antwoord op de WOZ vragen door het College
28-10-2023 Aanvullende WOZ vragen aan het college het college
08-11-2023 Antwoord op de aanvullende WOZ vragen
Bijlage 1: *(WOZ_01Combi_Vragen-V4.pdf)*



Gemeente Diemen

Zaaknummer : 2023-036871
Uw brief van : 23 maart 2023
Bijlagen : 1
Beh.ambtenaar :
Telefoonnummer :
E-mailadres :

Aan

De fractie van de
Onafhankelijke Partij Diemen

Onderwerp
beantwoording schriftelijke vragen
over waardebepaling WOZ

Datum
11 april 2023

Geachte leden van de fractie,

Op 23 maart 2023 heeft uw fractie schriftelijke vragen gesteld over de waardebepaling WOZ. Conform het Reglement van Orde moeten we de vragen binnen 30 dagen beantwoorden. Onderstaand de inleidende tekst en bijbehorende vraag vanuit de fractie. De beantwoording vanuit het college is ingekaderd.

1) Grote verschillen
De website van de rijksoverheid[1] geeft andere informatie dan niet overheid websites, die hun gegevens vanuit de BAG genereren. Voor de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) zijn de gemeenten bronhouders.

Confidentiality: C2 - Internal

Bezwaarschrift

Het indienen van het bezwaarschrift was een test hoe de bezwaren behandeld worden.


Postbus Bezwaren WOZ
RE: Ontvangstbevestiging
Aan: Jan Sikking

Geachte heer Sikking,

Ik zal zorgen dat de uitspraak deze week nog of uiterlijk volgende week aan u wordt verstuurd.
Dit gaat per post.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Gemeentebelastingen Amstelland
Laan Nieuwer Amstel 1, 1182JR Amstelveen
Gemeentebelastingenamstelland.nl

Van:
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 14:52
Aan: Postbus WOZ
Onderwerp: Re: Ontvangstbevestiging

Goede dag,

Acht weken geleden heeft u ons bezwaar over de WOZ ontvangen. Wanneer is de behandeling?

Met vriendelijke groet,

Op 4 apr. 2023, om 11:36 heeft Postbus WOZ <fu-fmb3@amstelveen.mail.onmicrosoft.com> het volgende geschreven:

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben uw e-mail ontvangen.

Met vriendelijk groet,

Gemeentebelastingen Amstelland

Eerst is telefonisch contact opgenomen door de indiener, waarna men te horen kreeg dat men teruggebeld zou worden. Er kon geen belafspraak gemaakt worden en men krijgt geen intake nummer. Er is door de indiener later nogmaals gebeld met de vraag of men het terugbellen niet vergeten was. In het terugbelgesprek zijn alle problemen globaal besproken en dit leidde niet tot aanpassingen of correcties van de WOZ-aanslag.
Hierna is er toch besloten schriftelijk een bezwaar in te dienen.
Op 4 april is het bezwaar ontvangen.
Bij navraag is het antwoord met de beslissing op 25 mei ontvangen.
Er is geen beroep ingesteld tegen de beslissing. Dit omdat een beroep geen onderdeel van het onderzoek was. Een antwoord op de vraag: “Hoe verloopt de WOZ-procedure en wat zijn de verbeterpunten?”, is voor de OnPD voldoende.

Advies OnPD

Bij het eerste telefonisch contact een casenummer geven met een terugbelafspraak.

Bijlage 2: *(WOZ-02Combi_Bezwaar2023.pdf)*

Taxatieverslagen

Om een uitgebreider beeld te krijgen, zijn er meerdere taxatieverslagen opgevraagd.
In totaal zijn er vier verschillende taxatieverslagen opgenomen in de beoordeling.
De drie laatste taxatieverslagen zijn later toegevoegd om een goed beeld te krijgen.
In de bestudering van ons eerste taxatieverslag vielen een aantal zaken op:
De foto van het object klopt niet.
De objectgegevens als woningbouwdatum van het pand en geplaatste dakkapellen waren niet juist.
Waarbij de vergeleken hoekwoningen niet representatief zijn voor rijtjeswoningen.
Ook andere taxatieverslagen, die wij mochten ontvangen, hebben eenzelfde aantal kenmerken.

1) De foto van het huis is in bijna alle gevallen van zeer slechte kwaliteit en/of niet van het juiste object.
2) Jaartallen kloppen vaak niet.
3) Rijtjeswoningen worden vergeleken met hoekwoningen.



Geselecteerde vergelijkbare verkopen

Verkochte woning 1:

Straatnaam	Burgemeester Bickerstraat
Huisnummer	24
Postcode	1111CB
Woonplaats	Diemen
Waardegebied	DMNC
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	26 juni 2020
Verkoopprijs	€ 490.000
Vastgestelde WOZ-waarde	€ 477.000

Waardepeildatum
1 januari 2020

Objectkenmerken

Type woning Tussen/rijwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte(m²)	Inhoud (m³)	Aantal
Grond bij eengezinswoning		135		
Woning	1950	108	354	
Dakkapel	2008	4		
Dakkapel	2008	3		
Berging / schuur vrijstaand	1640	8		

Dat er met jaartallen fouten gemaakt worden is begrijpelijk maar soms is het wel overduidelijk dat een jaartal niet klopt. Een berging/schuur vrijstaand uit 1640 is in Diemen wel heel bijzonder.

Om vergelijkingen tussen de verschillende taxaties te maken, is het lastig dat bij de objectkenmerken geen consistente volgorde van gegevens worden aangehouden.
Altijd wordt de oppervlakte m^2 opgeven maar soms ook de inhoud m^3.
De kolom “Aantal” is volkomen onduidelijk waar die voor gebruikt wordt.

Confidentiality: C2 - Internal

De vier woningtaxaties met drie vergelijkbare woningen.
Opvallend is dat er weinig aandacht geschonken is aan de eerste foto van het betreffende pand. De foto's zijn klein, veel te donker en zijn vaak niet het betreffende object waar de WOZ over bepaald wordt.
De foto's van de vergelijkbare panden zijn in het algemeen beter omdat die op recentere datum gefotografeerd zijn. *Als het niet jouw pand is, of niet herkenbaar, zal de betrouwbaarheid van de taxatie niet ten goede komen. Indirect tast dit de betrouwbaarheid van de gemeente aan.

Als jaartallen in de woningtaxaties niet kloppen, kan dit voor een hele wijken gelden. De vertaalslag van gegevens op papier naar digitale data zal een omvangrijke klus zijn geweest.
Wellicht is deze slag handmatig verricht en zijn er fouten gemaakt tijdens dit proces.
Bij de beoordeling van de taxaties is het heel vreemd te zien dat het bouwjaar in het koopcontract niet overeenstemt met de taxatie. Verschillen in jaartallen van oplevering zullen niet leiden tot WOZ-aanpassingen, maar wel tot vragen hoe serieus is de taxatie?
*Het is raadzaam alle huiseigenaren in een portal de mogelijkheden te geven om correcties aan te geven die na beoordeling op juistheid, doorgevoerd kunnen worden.

Het kan vragen oproepen als jouw rijtjeshuis met een hoekwoning vergeleken wordt.
Want hoekwoningen zijn over het algemeen duurder dan tussenwoningen vanwege de extra voordelen die ze bieden. Hoekwoningen hebben namelijk een hogere waarde door hun locatie en extra grond. Dit maakt het kopen van een hoekwoning een investering die de moeite waard kan zijn voor de lange termijn. Een hoekwoning heeft meestal ramen aan de zijkant van het huis waardoor er meer lichtinval is en men minder gebruik hoeft te maken van kunstlicht. Als een hoekwoning (extra) grond heeft aan de zijkant van het huis betekent dit vaak dat de woning een grotere tuin heeft.
In de taxaties zullen er altijd verschillen blijven in maten en uitvoeringen van de woningen. *Als een rijtjeswoning met een hoekwoning vergeleken wordt zijn duidelijke argumenten in WOZ-prijsverschil wat tot vragen zal leidden. Het vergelijken van appels met peren is niet wenselijk in een WOZ-taxatie.
Deze tabel geeft 4 taxatieverslagen weer met woningen waarmee ze vergeleken worden.

Postcode	Type woning	Bouwjaar	Schuur m2 Garage	Wonining + dakkapel m2	Grond m2	Aanbouw m2	woz-waarden	Verkoopprijs	verkoop datum
1111CB 22	Tussen woning	1950	6	118	165		€ 597.000		
1111CB 28	Hoek woning	1950	6	115	137		€ 621.000	€ 678.000	07-10-2022
1111ZG 7	Hoek woning	1969	18	118	136		€ 626.000	€ 641.000	14-10-2021
1111ZG 3	Tussen woning	1969	8	117	132		€ 578.000	€ 665.000	09-11-2022

Postcode	Type woning	Bouwjaar	Schuur+ tuinhuis m2	Wonining + dakkapel m2	Grond m2	Aanbouw m2	woz-waarden	Verkoopprijs	verkoop datum
1112KH 70	Hoek woning	1978	14	63	175		€ 441.000		
1112KR 41	Tussen woning	1978	5	78	155	15	€ 513.000	€ 500.000	02-08-2021
1112KP 1	Hoek woning	1978	5	113	154		€ 540.000	€ 632.000	05-10-2022
1112KN 76	Hoekwoning	1978	5	110	146		€ 520.000	€ 512.000	29-11-2021

Postcode	Type woning	Bouwjaar	Schuur+ tuinhuis m2	Wonining + dakkapel m2	Grond m2	Aanbouw m2	woz-waarden	Verkoopprijs	verkoop datum
1112HT 16	Tussen woning	1978	6	103	139		€ 539.000		
1112JV 16	Tussen woning	1978	11	123	155	11	€ 599.000	€ 610.000	02-03-2022
1112HC 3	Tussenwoning	1978	6	103	147		€ 572.000	€ 650.000	28-04-2022
1112JE 43	Hoekwoning	1978	6	103	142		€ 542.000	€ 540.000	05-08-2021

Postcode	Type woning	Bouwjaar	Schuur m2	Wonining m2	Grond m2	Aanbouw m2	woz-waarden	Verkoopprijs	verkoop datum
1111LX 584	Flat Appartement	1971	7	82			€ 322.000		
1111LR 360	Flat Appartement	1971	7	82			€ 338.000	€ 355.000	29-04-2021
1111LP 324	Flat Appartement	1971	7	82			€ 338.000	€ 350.000	30-06-2020
1111LV 504	Flat Appartement	1971	7	82			€ 322.000	€ 353.000	30-03-2021

Woning WOZ aanslag | Vergelijk woningen | Inclusief exstra's

Bij de tabel zijn er per postcode met huisnummer bij de verwerkte gegevens opmerkingen gemaakt.
In de bijlage: 3 (*WOZ-04Combi_Taxaties-V2.pdf*) staan vier taxatieverslagen waarmee de tabel en de opmerkingen zijn gemaakt.

Confidentiality: C2 - Internal



Taxatieverslag Woningen

Locatie woning

Straatnaam	
Huisnummer	
Postcode	1111CB
Woonplaats	Diemen

WOZ-objectnummer	038400001545
Waardegebied	DMNC
Belastingjaar	2023
Vastgestelde WOZ-waarde:	**€ 597.000**
Waardepeildatum	1 januari 2022
Toestandspeildatum	1 januari 2023

Objectgegevens:

Type woning Tussen/rijwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte(m²)	Aantal
Dakkapel	2008	4	
Woning	1950	108	
Dakkapel	1950	3	
Berging / schuur vrijstaand	1950	6	
Grond bij eengezinswoning		165	

1111CB 22 Foto niet van Pand en slecht - bouwjaar 1950 moet zijn 1953 ook de dakkapellen zijn veel later geplaatst en niet bij de bouw in 1953.
111CB 28 Onduidelijke foto - woning is uit 1953 - dit is een hoekwoning.
1111ZG 7 Foto van een muur - heeft vrijstaande garage - dit is een hoekwoning.
1111ZG 3 Foto onduidelijk.

1112KH 70 Foto slecht en niet van de hoekwoning zonder etages, het was een seniorenwoning.
1112KR41 Tussenwoning met drie etages en met aanbouw woonruimte.
1112KP 1 Hoekwoning met drie etages.
1112KN 76 Hoekwoning met drie etages.

1111HT 16 Foto slecht – Tussenwoning.
1112 JV 16 Foto slecht – Tussenwoning met opbouw dakterras - blokhut in tuin.
1112HC 3 Foto achterkant - één verdieping met zolder.
1112JE 43 Hoekwoning.

1111LX 16 Foto van een muur.
1111LR 360 Foto binnenkant woning
1111LP 324 Foto binnenkant woning
1111LV 504 Foto flatgebouw.

Op de site van de waarderingskamer staat:
https://www.waarderingskamer.nl/woz-wijzer/controleren-woz-waarde/woz-taxatieverslag
Belangrijk om de WOZ-waarde te controleren
De gegevens op het taxatieverslag zijn belangrijk om de WOZ-waarde te controleren.
Als de gegevens op het taxatieverslag niet kloppen, kunt u contact opnemen met uw gemeente.
Na afstemming kan uw gemeente de gegevens aanpassen en eventueel de WOZ-waarde aanpassen.

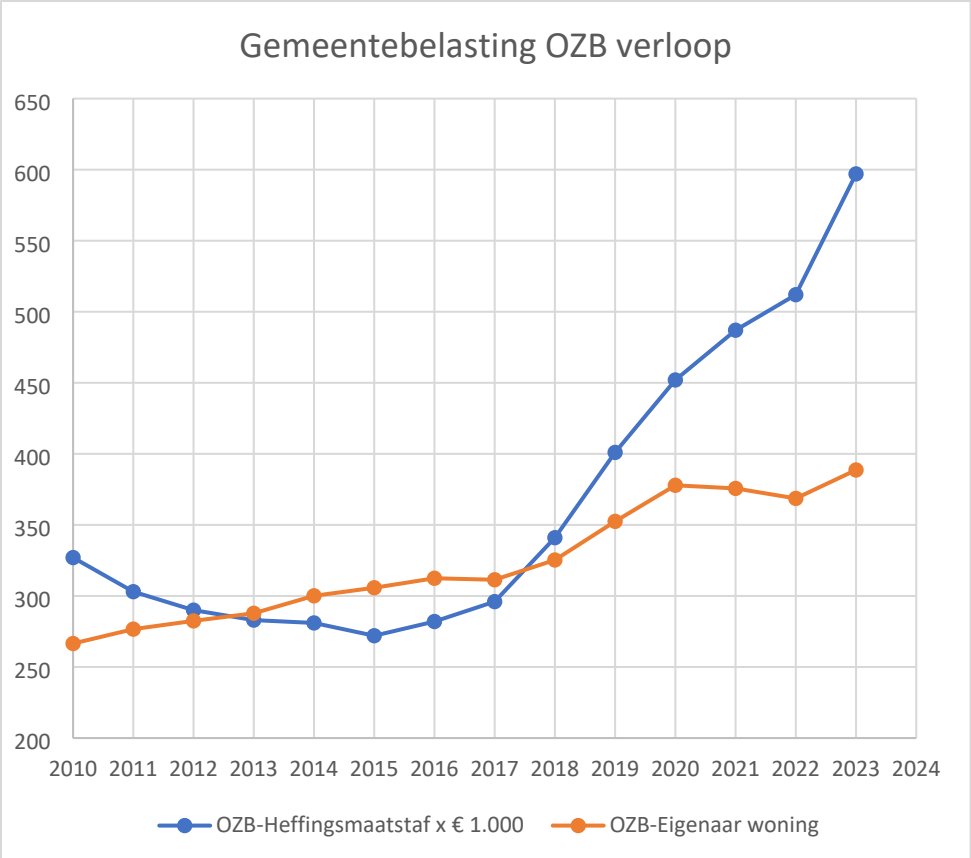
Advies OnPD
• Geef voorlichting over de totstandkoming van het WOZ “Taxatieverslag Woningen”.
• Leg uit welke fouten kunnen voorkomen die geen invloed hebben op de WOZ-waarden en de hoogte van de aanslag.
• Laat de bewoners in een portal de correcties maken en de juiste data als foto’s, jaartallen, perceel oppervlaktes, bij- en aanbouwen kunnen inladen.

Confidentiality: C2 - Internal

Vooroordelen over WOZ

In gesprek met bewoners over de WOZ/OZB is de vrees uitgesproken dat een hoge OZB-waarde voor hun huis ook meer OZB-belasting zou betekenen. Men denkt dat de belasting in gelijke trend loopt met de waarde van een huis. Er werd ook aangegeven geen bezwaar aan te tekenen met de vrees dat een woning nader bekeken zou worden en dan de OZB hoger kan uitvallen. Deze vrees tot verhoging werd ingegeven dat één woning in de straat zwaar overboden werd en dit effect heeft op hun woningwaarde.

Onderstaande grafiek geeft het waarde verloop van één woning weer en het bedrag waarvoor men werd aangeslagen.



De OZB-Heffingsmaatstaf is de geschatte waarde van de woning.
Na er eerste daling over de jaren 2010 tot 2018 is er een duidelijke stijging te zien tot heden.
De OZB-Eigenaar woning, is het bedrag wat aan de gemeentebelastingen oplegt aan de bewoner. Er is een constante lijn te zien, omdat de totale opbrengsten van deze belasting een constante zijn voor de gemeente, waarbij jaarlijks de indexering en kleine correcties doorberekend worden.

Advies OnPD

- Het zou de gemeente Diemen sieren wanneer zij een bulletin uitgeven waarin de totstandkoming van de OZB goed uitgelegd wordt.
- Vertel dat de hoogte van de WOZ in mindere mate afhankelijk is waarvoor men wordt aangeslagen.

De eigenaren betalen veel geld aan OZB en hebben recht op duidelijkheid.

Confidentiality: C2 - Internal

AVG-wetgeving

Om de mensen te beschermen worden de taxatieverslagen woningen niet vrijgegeven door de Gemeentebelastingen Amstelland. Men kan geen taxatieverslag woningen van andere, dan de eigen woning, digitaal opvragen. Echter bij het Kadaster kan men tegen betaling alle info opvragen over wie de eigenaar van de woning is, de hypotheek, de koopsom, de kadastrale ligging en een samenvatting.
Ter illustratie van wat er in de openbare registers voorhanden is, zijn voor dit onderzoek verschillende woningen in kaart gebracht. Het is begrijpelijk dat voor veel eigenaren van de onderzochte woning dit erg pijnlijk is. Het Kadaster is een openbaar register. De Kadaster gegevens schuren tegen de AVG-wetgeving aan. Veel gegevens die op een taxatierapport woningen staan zijn publiekelijk niet openbaar.
De privé gegevens staan niet op de taxatierapporten woningen. Waarom zijn er dan bezwaren om alle taxatieverslagen wel voor iedereen digitaal beschikbaar te stellen.
Bijlagen 4 *(WOZ-05Combi_Kadaster-V5.pdf)*

kadaster

BETREFT
Diemen E 314

UW REFERENTIE
2584840_1

GELEVERD OP
29-08-2023 - 10:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11159885160

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-08-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Diemen E 314 Kadastrale objectidentificatie: 012300031470000
Locatie	Venserkade 2 1112 CG Diemen BAG identificatie: 0384010000012460 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	730 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	125846 - 483412
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

Confidentiality: C2 - Internal

Foutpercentage

Er zijn 63 postcodes uit het WOZ-Waardeloket https://www.wozwaardeloket.nl met elkaar vergeleken. Hiervan is de procentuele WOZ-stijging berekend. In elf gevallen was de stijging sterk afwijkend en zelfs onverklaarbaar *(<10% - 20%>).* Wanneer deze afwijkingen kloppen is dit 17,5% van het onderzochte geheel. Afwijkingen uit de tabel waar de vier "taxatieverslagen" over gaan, worden wellicht door de uitvoeringsorganisatie verklaard. Voor de bewoners geven deze vergelijkingsresultaten een ander beeld waarop de WOZ-taxatie plaats heeft gevonden. Om de foutenmarge te verkleinen, doen wij, de OnPD, een aantal aanbevelingen.

Bijlagen 5 *(WOZ-06Combi_Straat.pdf)*

Postcode	Type woning	Perceel werkelijk m2 Rijksoverheid	WOZ 2022	% verhoging naar 2023	WOZ 2023
1111HH527	Villa	315	€ 686.000	15,89	€ 795.000
1111HH529	Villa	384	€ 820.000	31,95	€ 1.082.000
1111HH531	Villa	505	€ 940.000	15,21	€ 1.083.000
1111HH533	Villa	365	€ 818.000	30,07	€ 1.064.000
1111HH537	Villa	500	€ 800.000	15,63	€ 925.000
1111HH535	Villa	350	€ 757.000	14,00	€ 863.000
1112CG 02	Villa	730	€ 954.000	**8,81**	€ 1.038.000
1112 DW148	Rijtjeswoning	137	€ 477.000	19,08	€ 568.000
1112HT 16	Rijtjeswoning	139	€ 470.000	14,68	€ 539.000
1112KH 70	Hoekwoning	175	€ 377.000	16,98	€ 441.000
1112 KX 55	Appartement	*129	€ 419.000	13,37	€ 475.000
1112LH 12	Rijtjeswoning	127	€ 422.000	15,88	€ 489.000
1112LJ 02	Rijtjeswoning	141	€ 486.000	14,81	€ 558.000
1112NC 100	Hoekwoning	209	€ 507.000	14,00	€ 578.000
1112ZB 247	Appartement	*74	€ 377.000	16,98	€ 441.000
1112AD 516	Appartement	*62	€ 267.000	21,72	€ 325.000
1111RW 12	Rijtjeswoning	231	€ 722.000	16,20	€ 839.000
1111KP 09	Rijtjeswoning	109	€ 536.000	20,71	€ 647.000
1111LX 584	Appartement	*82	€ 322.000	17,39	€ 378.000
1112HX 59	Appartement	*80	€ 292.000	13,01	€ 330.000

*woonoppervlakte

Confidentiality: C2 - Internal

Postcode	Type woning	Perceel werkelijk m2 Rijksoverheid	WOZ 2022	% verhoging naar 2023	WOZ 2023
1111BZ 15	Villa	246	€ 562.000	15,84	€ 651.000
1111CB 20	Hoekwoning	219	€ 540.000	16,48	€ 629.000
1111CB 22	Rijtjeswoning	165	€ 512.000	16,60	€ 597.000
1111CB 24	Rijtjeswoning	135	€ 491.000	16,70	€ 573.000
1111CB 26	Rijtjeswoning	131	€ 508.000	19,29	€ 606.000
1111CB 28	Hoekwoning	137	€ 487.000	27,52	€ 621.000
1111CB 30	Tussenwoning	200	€ 442.000	14,93	€ 508.000
1111CX 07	Hoekwoning	145	€ 432.000	18,52	€ 512.000
1111CX 05	Rijtjeswoning	125	€ 461.000	19,74	€ 552.000
1111CX 03	Rijtjeswoning	140	€ 505.000	18,42	€ 598.000
1111CX 01	Hoekwoning	227	€ 541.000	16,08	€ 628.000
1111CX 08	Hoekwoning	258	€ 702.000	12,11	€ 787.000
1111CC 34	Hoek Villa	339	€ 594.000	13,97	€ 677.000
1111CC 36	Rijtjeswoning	182	€ 469.000	17,06	€ 549.000
1111CC 38	Rijtjeswoning	187	€ 512.000	18,16	€ 605.000
1111CC 40	Rijtjeswoning	190	€ 483.000	17,18	€ 566.000
1111CX 02	Hoekwoning	226	€ 520.000	18,27	€ 615.000
1111CX 04	Rijtjeswoning	147	€ 492.000	17,07	€ 576.000
1111CX 06	Rijtjeswoning	138	€ 510.000	18,82	€ 606.000
1111HL 90	Rijtjeswoning	163	€ 529.000	12,85	€ 597.000
1111HL 92	Rijtjeswoning	161	€ 528.000	12,69	€ 595.000
1111HL 94	Rijtjeswoning	161	€ 528.000	12,69	€ 595.000
1111HL 96	Rijtjeswoning	161	€ 532.000	12,78	€ 600.000
1111HL 98	Rijtjeswoning	161	€ 505.000	12,48	€ 568.000
1111HL 100	Hoekwoning	265	€ 532.000	11,09	€ 591.000
1111HN 156	Hoek Villa	235	€ 552.000	11,78	€ 617.000
1111HN 158	Hoekwoning	145	€ 534.000	12,92	€ 603.000
1111HN 162	Rijtjeswoning	200	€ 664.000	13,40	€ 753.000
1111HN 164	Hoekwoning	210	€ 700.000	**4,57**	€ 732.000
1111HN 168	Hoek Villa	307	€ 676.000	13,61	€ 768.000
1111HN 170	Hoek Villa	220	€ 833.000	**2,16**	€ 851.000
1111HN 172	Villa	320	€ 751.000	15,18	€ 865.000
1111HN 174	Hoek Villa	330	€ 664.000	16,27	€ 772.000
1111HN 176	Hoek Villa	445	€ 707.000	15,84	€ 819.000
1111HN 178	Villa	620	€ 860.000	11,98	€ 963.000
1111PS 50-1	Appartement	*105	€ 368.000	14,95	€ 423.000
1111PT 51	Rijtjeswoning	144	€ 462.000	19,26	€ 551.000
1111PT 52	Rijtjeswoning	144	€ 462.000	17,75	€ 544.000
1111PT 53	Rijtjeswoning	142	€ 373.000	**112,33**	€ 792.000
1111PT 54	Rijtjeswoning	142	€ 439.000	18,45	€ 520.000
1111PT 56	Rijtjeswoning	0	€ 281.000	25,62	€ 353.000
1111ZG 03	Rijtjeswoning	132	€ 466.000	24,03	€ 578.000
1111ZG 07	Hoekwoning	136	€ 533.000	17,45	€ 626.000

*woonoppervlakte

Confidentiality: C2 - Internal

Advies OnPD

• Om een stijgend aantal klachten te voorkomen, wat veel werk ter afhandeling geeft, is voorkomen beter dan genezen.

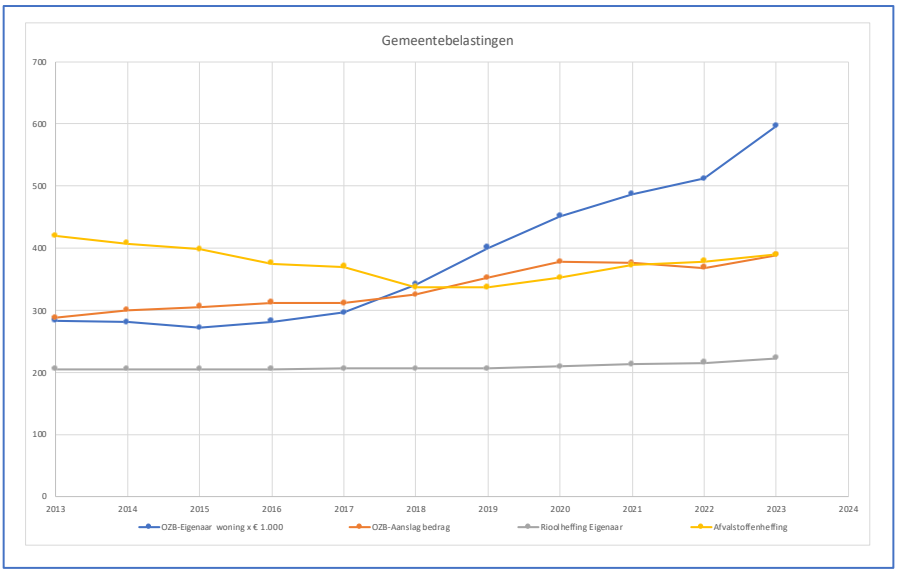
• Biedt op de website van de gemeente de woning eigenaren de mogelijkheid om hun eigen gegevens te controleren en zo nodig bij te werken.

• Doorbreek de jaarlijkse exercitie van de WOZ waarde taxaties, betrek de eigenaren in het proces.

Het vertrouwen tussen de woningeigenaren en de gemeente zal mede hierdoor positief uitwerken en minder klachten.

Gemeentebelastingen

In de WOZ-Aanslag zijn ook de rioolheffing en afvalstoffenheffing opgenomen.
Deze twee heffingen zijn niet gekoppeld aan de OZB. De waterschappen hebben wel een koppeling aan de OZB. De rioolheffing is vrij constant door de jaren heen.
De afvalstoffenheffing is nog niet op het niveau van 2013 en zal naar verwachting blijven stijgen.



Confidentiality: C2 - Internal

Tot Slot
In de gemeenteraad is de opmerking gemaakt dat men toch niet de alle *(17.668)* woningen kan gaan controleren omdat de kosten veel meer zullen zijn dan de opbrengsten. Deze opmerking is niet wat de OnPD voor ogen heeft met dit onderzoek. Wat wij aantonen is dat veel gegevens niet kloppen en zoeken naar een manier om de data te laten corrigeren.

Bij twijfel of de door de bewoners aangeleverde gegevens wel kloppen en een bureaumatige controle niet mogelijk is, zullen de WOZ-Ambtenaren steekproefsgewijs toch de straat op moeten gaan om de gegevens te controleren. De betrokkenheid van de WOZ-Ambtenaren met de gemeente Diemen zal hierdoor vergroten.

De stijging van 352% aan bezwaren vergeleken met vorig jaar *(van 248 naar 873 bezwaren)* geeft aan dat de bewustwording van bezwaar maken flink is toegenomen. Men vertrouwt de gemeente niet meer, deze ontwikkeling van vermindering van het vertrouwen in de overheid is veel gehoord.
Het behandelen van de bezwaren kost heel veel tijd. Door te investeren in een juiste WOZ-waardebepaling en dit voor de ontvangers te verduidelijken, kan het vertrouwen in Diemen teruggewonnen worden.

Afhandeling bezwaren WOZ-beschikkingen

Onderwerp	2019	2020	2021	2022	t/m 3e kw. 2023
Aantal WOZ-objecten	17.088	17.489	17.348	17.640	17.668
Aantal bezwaren					
in aantallen	380	234	300	248	873
in %	*2%*	*1%*	*2%*	*1%*	*5%*
Waarvan 'no cure no pay'					
in aantallen	61	66	142	102	417
in %	*16%*	*28%*	*47%*	*41%*	*48%*
Afhandeling					
% Gegrond	*11%*	*12%*	*15%*	*17%*	*17%*
% Ongegrond	*80%*	*71%*	*63%*	*65%*	*34%*
% Vernietigd	*7%*	*12%*	*15%*	*13%*	*10%*
% Nog af te handelen	*2%*	*4%*	*7%*	*6%*	*40%*

Het doel: "Het aantal bezwaren verminderen door kloppende gegevens te gebruiken".
Herijk de databronnen en werk deze gegevens bij met de juiste gegevens.
Vergroot de betrokkenheid van de uitvoerders met de gemeente Diemen.

OnPD, Diemen november 2023

Confidentiality: C2 - Internal