



Schriftelijke vraag van een lid van de Raad, d.d. 07-03-2023 (ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

ONDERWERP

Aanslagbiljet 2023 gemeentelijke en waterschapsbelasting

BETREFT

Procedure waardebeoordeling WOZ 2023

TOELICHTING

De VVD fractie concludeert dat het aanslagbiljet 2023 gemeentelijke en waterschapsbelasting voor veel inwoners van onze gemeente resulteert in een exorbitante stijging van de WOZ waarde. Tevens concludeert de VVD fractie dat voor veel inwoners de toegekende kavelprijs per m2 explosief is gestegen. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de kavelprijs per m2 voor dezelfde type woning in dezelfde straat of woonwijk onderling afwijkt. Nader onderzoek laat ons zien dat meer en grotere afwijkingen binnen onze gemeentegrenzen voorkomen.

VRAAG/VRAGEN

- Is het college bekend met de redenen of argumenten waarmee een dergelijke variatie in de kavelprijs met m2 verklaard wordt?
[WOZ-waarderingen worden uitgevoerd conform de Wet WOZ en de waarderingsinstructie \(uitgevaardigd door de waarderingskamer\). Op grond van artikel 18 lid Wet WOZ wordt de WOZ-waarde bepaald op basis van de marktwaarde van een object op de waardepeildatum. De woningmarkt bepaalt dus de afzonderlijke waarde-elementen die gezamenlijk de WOZ-waarde vertegenwoordigen. Omdat op hyperlokaal niveau door allerlei factoren de marktwaarde beïnvloed wordt is het vanzelfsprekend dat binnen de gemeentegrenzen verschillende waardeniveaus bestaan. Marktanalyses definiëren die onderlinge verschillen binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast gebied de taxatieleer om rekening te houden met de eerste wet van Gossen, of ook wel de wet van het afnemend grensnut genoemd. Dit houdt in dat naarmate een perceel of woning groter wordt, een potentieel koper voor die 'extra' vierkante meters, steeds minder gaat betalen. Dat verklaart waarom woningen of percelen gelegen in dezelfde straat of wijk, toch gemiddeld genomen een afwijkende vierkante meterprijs kunnen hebben, als er verschillen bestaan tussen perceelgrootte of woninggrootte.](#)

Wanneer met bovenstaande basisbeginselen geen rekening wordt gehouden, zal het college geen instemming krijgen van de waarderingskamer, de toezichter, om WOZ-beschikkingen of OZB-aanslagen op te leggen.

- Deelt het college de mening dat de kavelprijs voor alle bebouwde en onbebouwde kavels in dezelfde straat / wijk een gelijke kavelprijs dienen te hebben? Hierbij uitgaande van de eerste staffel < 250m².
Nee, dit zou in strijd zijn met de Wet WOZ, met de waarderingsinstructie en met de algemene taxatieleer. Gemeenten hebben op dit vlak geen beleidsvrijheid. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van marktgegevens.
- Deelt het college de mening dat de door de waarderingskamer gestelde richtlijnen door de BSOB te rigide zijn toegepast en daardoor een vorm van rechtsongelijkheid in behandeling van onze inwoners creëert?
Nee, deze mening deelt het college niet. De waarderingskamer houdt toezicht op de waarderingskamer van BSOB en zelfs onlangs de bedrijfsvoering beoordeeld met het maximale oordeel van 5 sterren. Zoals aangegeven, de OZB wordt geheven naar de marktwaarde van woningen op de waardepeildatum. Zolang de marktwaarde van de woning juist is, is er geen sprake van rechtsongelijkheid, nu dit voor elke woning te gelden heeft. Indien een inwoner het niet eens is met de afgegeven WOZ-waarde staan er bezwaarmogelijkheden open waarna wordt getoetst of deze marktwaarde klopt, eventueel door een onafhankelijk rechter.
- Deelt het college het door de BSOB / waarderingskamer verwoorde standpunt dat de door de gemeente Boekel gehanteerde kavelprijs per m² structureel te laag wordt vastgesteld? De uitgifteprijs vertegenwoordigen niet per definitie exact de marktwaarde.
De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 de geactualiseerde grondprijzen 2023 vastgesteld. In haar afweging heeft zij de doelstellingen waaronder het bevorderen van de lokale woningmarkt, marktconformiteit en kostendekkendheid meegenomen.
- Indien het antwoord hierop nee is op welke wijze denkt het college dan bijstelling van de voor 2023 vastgestelde WOZ waarde af te dwingen.
Verlaging van de grondwaarde, zonder de opstalwaarde te verhogen zou betekenen dat WOZ-waarden onder de marktwaarde komen te vallen. Dit is niet toegestaan. Van het bijstellen van de WOZ-waarde kan ongeacht het antwoord op de vorige vraag nooit sprake zijn.
- Indien het antwoord hierop bevestigend is, is het college dan van mening dat dientengevolge de grondprijzen voor de kernen Boekel en Venhorst gelijkwaardig dienen te zijn.
Wanneer men uitgaat van een marktwaarde benadering zal er altijd een verschil zitten in het grondprijsniveau van beide kernen. Maar natuurlijk is het altijd een beleidsmatige keuze welke aan de raad is.
- Deelt het college dan de mening dat met het huidige door de raad van de gemeente Boekel vastgestelde grondprijnsbeleid er feitelijk indirect inkomensbeleid wordt gevoerd en daarmee een rechtsongelijkheid ontstaat tussen de inwoners van kernen Boekel en Venhorst?
Het college deelt deze mening niet.
- Heeft de enorme waardevermindering van het onroerend goed direct of indirect invloed op de door de gemeenteraad vastgestelde begroting 2023 voor het deel betreffende de OZB?
Nee, deze waardevermindering is reeds meegenomen in de prognose die door BSOB is afgegeven in oktober, welke is herijkt in december. Op basis van deze prognoses zijn de OZB tarieven berekend.

- Indien de groei van de opbrengt onroerende zaakbelastingen 2023 veruit gaat boven de raming van € 3.107.000 op welke wijze denkt het college de inwoners van de gemeente Boekel dan te compenseren?
Er zijn geen signalen dat de OZB-opbrengsten veruit gaan boven de geraamde opbrengsten.
Dit is dan ook niet aan de orde.

De VVD fractie wenst schriftelijke beantwoording op korte termijn.

Namens de Fractie VVD Boekel-Venhorst
Frans Dijcks, fractievoorzitter.