

Hoe bepalen gemeenten/belastingsamenwerking de WOZ-waarde?

Gemeenten/belastingsamenwerkingen bepalen de waarde van onroerende zaken (WOZ-waarde) door een taxatie. Hierbij gaan zij uit van het bedrag dat de onroerende zaak zou moeten opbrengen op 1 januari van het voorgaande jaar. Dit is de waardepeildatum.

Taxeren voor WOZ-waarde

Een taxateur kijkt onder andere naar gegevens over de grond en het gebouw. Hij bezoekt 1 of een aantal vergelijkbare panden die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Of die in een steekproef zijn geselecteerd.

Het is niet nodig dat de taxateur elk pand bezoekt. Door vergelijking via een computermodel bepaalt de gemeente/belastingsamenwerking de waardering van de overige panden. Zij kijken hierbij naar verschillen in bijvoorbeeld ligging en het aantal vierkante meters van het pand.

Voor bedrijfspanden gebruikt de gemeente/belastingsamenwerkingen andere taxatiemethoden die bijvoorbeeld uitgaan van de verhuurwaarde of de herbouwwaarde.

WOZ-beschikking

Op de WOZ-beschikking staat de waarde van het onroerende zaak: de WOZ-waarde. Gemeenten/belastingsamenwerkingen stellen de WOZ-waarde ieder jaar opnieuw vast in januari of februari van het belastingjaar. De WOZ-waarde op de WOZ-beschikking is dan ook 1 jaar geldig.

Toezicht op uitvoering WOZ door gemeenten/belastingsamenwerking

De Waarderingskamer controleert of gemeenten/belastingsamenwerking de Wet WOZ goed uitvoeren.

De Waarderingskamer houdt tweemaal per jaar een voortgangsinventarisatie. De eerste wordt gehouden per 15 april. Voor deze datum is gekozen omdat in een gemeente/belastingsamenwerkingen waar de beschikkingen op tijd zijn verzonden, de bezwaarschriften dan binnen zijn en zij dus ook inzicht heeft in het aantal ontvangen bezwaren en het werk dat daaruit gaat voortvloeien. In deze voorjaarsinventarisatie wordt ook gevraagd naar de verwachte waardeinstijging voor het komende jaar, omdat zowel bij gemeenten als bij de andere gebruikers van de WOZ-waarden reeds voor de zomer de eerste analyses en besprekingen plaatsvinden voor het vaststellen van de tarieven voor het volgende jaar.

De najaarsinventarisatie vraagt naar de toestand op 1 oktober. Deze inventarisatie is vooral gericht op de beoordeling of gemeenten/belastingsamenwerkingen op schema liggen bij het uitvoeren van de nieuwe WOZ-taxaties gericht op het vaststellen van de nieuwe WOZ-waarden in januari of februari van het komende jaar. Verder wil de waarderingskamer weten wat de resultaten zijn van de bezwaarafhandeling.

Onderstaand vindt u een tabel van de WOZ waarde ontwikkeling woningen (exclusief areaalveranderingen) die wordt gerapporteerd door de waarderingskamer. Voor de begroting 2018 heeft het waterschap de gewogen WOZ-waarden ontwikkeling gebruikt van de voortgang inventarisatie april 2017. De rapportage van de voortgangsinventarisatie van oktober 2017 komt te laat omdat de begroting van het waterschap al in de bestuurlijke route zit. De WOZ waarde ontwikkeling voor het belastingjaar 2018 wordt uiteindelijk in februari 2018 definitief vastgesteld. Deze WOZ waarde wordt gebruikt voor het opleggen van de aanslagen 2018. Voor de bedrijfspanden geldt eenzelfde systematiek.

gemeente	waarde ontwikkeling 2016-2017 woningen (april 2017)	waarde ontwikkeling 2016-2017 woningen (oktober 2017)	waarde ontwikkeling 2016-2017 woningen (vastgesteld februari 2018)
Baarle-Nassau	4,0%	4,0%	3,8%
Bergen op Zoom	3,3%	3,3%	2,6%
Breda	4,5%	7,6%	7,2%
Dongen	3,0%	3,0%	3,1%
Etten-Leur	3,5%	3,3%	3,6%
Geertruidenberg	3,0%	3,4%	3,8%
Gilze en Rijen	4,0%	4,0%	3,2%
Goirle	4,0%	3,1%	2,8%
Loon op Zand	3,3%	2,0%	-1,1%
Oosterhout	3,5%	4,0%	4,4%
Rucphen	2,0%	1,3%	1,3%
Steenbergen	3,4%	2,0%	3,3%
Tilburg	5,5%	4,5%	4,8%
Waalwijk	5,0%	4,0%	3,9%
Woensdrecht	2,2%	2,0%	3,1%
Zundert	1,1%	2,1%	0,1%
Halderberge	3,3%	2,5%	2,6%
Roosendaal	2,5%	2,3%	2,0%
Moerdijk	3,7%	3,0%	2,8%
Drimmelen	4,0%	2,2%	2,8%
Alphen-Chaam	4,0%	4,0%	3,7%
<i>gewogen gemiddelde woningen</i>	3,7%	4,2%	3,9%