

Aan

De fractie van de
Onafhankelijke Partij Diemen

Onderwerp
beantwoording schriftelijke vragen
over waardebeoordeling WOZ

Datum
11 april 2023

Geachte leden van de fractie,

Op 23 maart 2023 heeft uw fractie schriftelijke vragen gesteld over de waardebeoordeling 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 rijksoverheid¹ 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.

Vraag:

Waardoor ontstaan de verschillen en zijn de gegevens door de gemeente Diemen aangeleverd aan BAG volledig en tot welke datum zijn ze bijgewerkt.

Antwoord:

Wij beheren alleen de content van de website www.GemeentebelastingenAmstelland.nl en niet die van andere overheid en niet-overheid websites. Vanuit de BAG en wet WOZ zijn we verplicht informatie op te leveren, hoe dit ontsloten wordt op websites is buiten onze invloed.

Theoretisch is er geen verschil tussen de bepaling van de gebruiksoppervlakte voor de Wet WOZ (Waardering onroerende zaken) en de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de meetinstructie die hiervoor is opgesteld, zie bijlage 1.²

In de praktijk zijn er wel degelijk verschillen tussen de gebruiksoppervlakte tussen de twee basisregistraties BAG en WOZ. Beide wetten kennen namelijk een marge voor afwijking. Voor de BAG geldt een ruimere toegestane afwijking dan voor de wet WOZ. Voor de WOZ is de theoretisch toegestane afwijking 5%. In de praktijk is deze veel kleiner. Een te grote afwijking zal in de praktijk namelijk sneller leiden tot een WOZ-bezwaarschrift. Voor een juiste WOZ-waardebepaling zijn goede basis gegevens zoals de gebruiksoppervlakte onontbeerlijk.

¹ <https://www.wozwaardeloket.nl>

² <https://www.nvm.nl/media/bqnjrtgdg/meetinstructie-gebruiksoppervlakte-woningen-juli-2019.pdf>

Voor de WOZ administratie is er een directe aansluiting op de BAG. De BAG gegevens worden dagelijks binnen gehaald en vergeleken met de eigen metingen voor de WOZ-taxaties.

2) Controle juistheid gegevens

Er zijn veel aanpassingen aan panden en percelen, waardoor woon- en grondoppervlakten kunnen veranderen. Ook geluidsbelasting, isolatie, woonomgeving, grondwaterpeil, e.a. zijn zaken die van invloed zijn op de WOZ. Om de juistheid van gegevens voor de WOZ-bepaling te kunnen maken worden taxateurs ingeschakeld.

Vraag:

Hoeveel taxaties zijn er door taxateurs werkelijk ter plaatse gedaan in de afgelopen 5 jaren? (gaarne opgaven per jaar)

Antwoord:

Voor de bepaling van de WOZ-waarde analyseren we de verkopen van woningen. Op basis van deze analyses bepalen we welke factoren van invloed zijn op de verkoopprijs. Voor de taxatie van de WOZ-waarde vergelijken we zoveel mogelijk dezelfde soort woningen met elkaar. Indien we vergelijken met andersoortige woningen dan houden we vanzelfsprekend rekening met de specifieke verschillen tussen deze woningen. Om de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ zo laag mogelijk te houden maken we zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reeds bekende informatie of we vragen extra informatie op. Alleen in geval van twijfel bezoeken we woningen. Dit zijn er hooguit enkele per jaar.

De juistheid van de gegevens worden daarnaast ook gecontroleerd door de toezichthouder op de WOZ- taxaties, De Waarderingskamer. Hierbij wordt niet alleen gecontroleerd of de WOZ-waarde juist is maar ook of de objectkenmerken die worden gebruikt correct zijn. Pas na goedkeuring mag de WOZ-waarde bekend worden gemaakt aan de inwoners.³

3) Openbaarheid

Inloggen op de website van de Gemeente Belastingen Amstelland om "Taxatie verslagen Woningen" in te zien, moet via DigiD. Men krijgt dan alleen het taxatieverslag van de eigen woning te zien. De Taxatie verslagen van de woningen die vergeleken zijn kunnen niet ingezien worden.

Vraag:

Waarom zijn de "Taxatie verslagen Woningen" van de gemeentebelastingen Amstelland niet te raadplegen in een openbaar register?

Antwoord:

Op basis van de Wet WOZ en de privacy wetgeving is het niet toegestaan alle gegevens zonder meer openbaar te maken. Indien een belanghebbende toch meer informatie wil van bepaalde objecten, om de eigen WOZ-waarde te vergelijken, dan kan hiervoor een schriftelijk verzoek worden ingediend bij Gemeentebelastingen Amstelland. Gemeentebelastingen Amstelland voert voor de gemeente Diemen de Wet WOZ en de belastingheffing uit. Op deze wijze kan getoetst worden of de gevraagde informatie voldoende samenhangt met de beoordeling van de eigen WOZ-waarde.

³ [Hoe wij beoordelen - Waarderingskamer](#)

4) Bezwaar maken

Binnen 6 weken na dagtekening kan men bezwaar maken bij de gemeentebelastingen Amstelland.⁴ Bij bezwaar maken kan men bellen met de gemeentebelastingen Amstelland, men wordt dan teruggebeld.

Vraag:

Waarom ontvangt men geen schriftelijke bevestiging of een nummer van ontvangst zodat de bezwaarmaker zekerheid heeft dat zijn bezwaar is aangemeld?

Antwoord:

Een bezwaarschrift moet volgens de wet⁵ altijd schriftelijk worden ingediend. In dat geval wordt altijd een ontvangstbevestiging toegezonden.

Voordat een bezwaarschrift wordt ingediend kan eerst telefonisch contact worden opgenomen. Hierbij bespreken de belanghebbende en de taxateur of het mogelijke geschil meteen kan worden opgelost, zonder bezwaar te maken. Daarnaast kan gezamenlijk worden gekeken of bezwaar aantekenen enige kans van slagen heeft.

Het verzoek om terug te worden gebeld wordt (nog) niet schriftelijk bevestigd. We gaan onderzoeken of het mogelijk is om iedereen die niet op korte termijn kan worden teruggebeld een schriftelijke bevestiging toe te zenden dat deze heeft gebeld.

5) Woning vergelijk

Voor de Taxatie worden woningen uit de omgeving met elkaar vergeleken. Een aantal punten zijn ons opgevallen, dat:

Rijtjeswoningen met hoekwoningen vergeleken worden.

Foto's van de WOZ-panden vaak niet kloppen of onduidelijk zijn.

Stille straten en doorgaande hoofdwegen met elkaar vergeleken worden.

Bouwjaren van de woningen soms sterk verschillen met de werkelijkheid.

De opbouw van de WOZ-berekening voor de bewoners ondoorzichtig is.

Vraag:

Wat zijn de weegfactoren voor de WOZ-bepaling en hoe worden die toegepast?

Antwoord:

Het is voor ons onduidelijk wat de bron is van uw bevindingen. Onderstaand in ieder geval onze werkwijze.

In de WOZ-administratie houden we bij om wat voor type woningen het gaat.⁶ Bij het taxeren voor de Wet WOZ vergelijken we zoveel als mogelijk met dezelfde soort woningen. Als er geen direct goede vergelijkingen zijn dan vergelijken we met andere type woningen. Indien dit het geval is dan houden we rekening met de verschillen die van invloed zijn op de waarde.

⁴ [Bezwaar maken \(gemeentebelastingenamstelland.nl\)](http://Bezwaar%20maken%20(gemeentebelastingenamstelland.nl))

⁵ Zie artikel 6:4 e.v. Algemene wet bestuursrecht

⁶ Zie: [Fotowijzer Woningen \(waarderingskamer.nl\)](http://Fotowijzer%20Woningen%20(waarderingskamer.nl))

In de wet WOZ is vastgelegd dat met verschillende kenmerken tussen woningen rekening moet worden gehouden indien uit de markanalyse van verkochte woningen blijkt dat deze van invloed zijn op de verkoopprijs. Het gaat hierbij om de volgende soort kenmerken:

- adres, buurt, wijk, type woning, marktsegment,
- gebruiksoppervlakte woning/bijgebouwen,
- bouwjaar woning/bijgebouwen,
- oppervlakte perceel, ligging,
- de KOUDV-factoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen),
- erfdiensbaarheden zoals het recht van overpad en eventuele andere waarde drukkende factoren zoals beperkingen uit het bestemmingsplan, aanwezigheid van asbest, parkeeroverlast of overlast van nabije grootschalige evenementen.

6) Correcties

Wellicht worden bezwaren terecht afgewezen of terecht toegekend. Een pand wat ter vergelijking is aangewend en waarop een correctie wordt toegepast heeft invloed op omgeving.

Vraag:

Als panden gecorrigeerd worden, volgt er dan een correctie op WOZ-waarde van de vergelijkbare panden?

Antwoord:

Dat is alleen het geval wanneer de correctie direct met de vastgestelde WOZ-waarde heeft te maken. Het moet dan om een waarde verschil gaan van tenminste 20% met een minimum van € 5.000,-.⁷

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,

de burgemeester,

G.T. Wildeman

E. Boog

⁷ Zie, artikel 2 Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.