

ONTVANGEN

12 FEB. 2019

WAARDERINGSKAMER

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

ons kenmerk
19.0810 RK

bijlage(n)
-

datum
11 februari 2019

betreft:

Instemming bekend maken WOZ-waarden en verzenden OZB-aanslagen

Geacht college,

U mag van ons de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018 bekend maken aan belanghebbenden. In de door de Belastingssamenwerking Oost Brabant voor uw gemeente uitgevoerde zelfevaluatie komt men tot de conclusie dat de nieuwe WOZ-waarden voldoen aan de gestelde eisen. Mede op basis van onze eigen onderzoeken zijn wij het eens met deze conclusie.

Onze instemming voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door Belastingssamenwerking Oost Brabant voor uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Goed" (vier sterren). Hoe wij beoordelen leggen wij uit op onze website. Daar vindt u ook de managementrapportage over ons laatste onderzoek.

Verder melden wij op deze pagina, conform de gedane opgave, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld met 8,0 % zijn gestegen en de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,9 %. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente staat op onze site 26 februari 2019.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Wanneer de WOZ-waarden tijdig worden aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ, zullen de WOZ-waarden van woningen rond de genoemde dagtekening ook voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl. Vanaf 1 maart 2019 zullen deze nieuwe waarden door de Landelijke Voorziening WOZ worden geleverd aan de Belastingdienst en de waterschappen.

Aandacht voor duurzaamheid, zoals zonnepanelen

Zoals u heeft gemerkt is er zowel in Den Haag als lokaal veel aandacht voor de relatie tussen duurzaamheidsinvesteringen in woningen, de WOZ-waarde en de belastingheffing. Wij maken van de gelegenheid gebruik om nogmaals te benadrukken dat de WOZ-waarde een objectief bepaalde waarde is, die een zo zuiver mogelijke benadering moet zijn van de marktwaarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Hierbij heeft de gemeente geen beleidsruimte om bepaalde onderdelen van een woning, zoals zonnepanelen of andere installaties gericht op duurzaamheid en/of energietransitie, bij de waardebepaling buiten aanmerking te laten. Dit uitgangspunt is recent ook onderschreven door de betrokken bewindslieden en door belangenorganisaties zoals de Vereniging Eigen Huis.

Om op een adequate wijze bij de bepaling van de WOZ-waarde rekening te houden met onderlinge verschillen tussen woningen op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen, is het belangrijk om deze verschillen ook te betrekken in de marktanalyse. Veelal zullen deze duurzaamheidsinvesteringen immers regulier betrokken zijn in de verkoopprijzen van woningen waarop de marktanalyse en de WOZ-waarde wordt gebaseerd. Verder is in sommige marktsegmenten sprake van een gespannen vraag. Onder die marktomstandigheden komen onderlinge verschillen tussen woningen, ook op het terrein van duurzaamheidsaspecten, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, vaak maar zeer beperkt tot uitdrukking in verschillen in verkoopprijzen. Wanneer de aanwezigheid van zonnepanelen in een gemeente of een specifiek marktsegment binnen de gemeente, niet leidt tot een verschil in verkoopprijs ten opzichte van een woning zonder deze panelen, zal ook geen sprake zijn van verschillen in marktwaarde en WOZ-waarde. Het adequaat uitvoeren van de marktanalyse naar het effect van diverse objectkenmerken op de verkoopprijzen is onderwerp van ons toezicht.

Nu duurzaamheid en energietransitie de komende periode steeds belangrijker zullen worden, verdient het aandacht om ook over informatie te beschikken om woningen op deze aspecten te kunnen vergelijken. Deze vergelijking kan niet gebaseerd worden op één enkel aspect, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, maar daarbij moet het geheel van maatregelen op het terrein van duurzaamheid worden betrokken. Daarom zijn wij van mening dat de energie-index, waarin zowel isolatie-aspecten als investeringen gericht op opwekken van elektriciteit zijn opgenomen, een betere indicator is om woningen op het aspect van duurzaamheid met

elkaar te vergelijken. Met alle betrokken partijen zullen wij de komende periode streven naar betere beschikbaarheid en registratie van deze energie-index, bijvoorbeeld in het kader van de lopende ontwikkelingen op het terrein van de samenhangende objectenregistratie.

Nu energietransitie en CO₂-reductie hoog op de agenda staan en gemeenten en andere overheden op zoek zijn naar mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren, wijzen wij erop dat hiervoor diverse mogelijkheden bestaan. Ter stimulering van duurzaamheidsinvesteringen kunnen bijvoorbeeld fiscale maatregelen, subsidies of andere privaatrechtelijke constructies worden gebruikt. Omdat deze geheel buiten het WOZ-domein liggen, verwijzen wij graag naar andere partijen, zoals de VNG om u hierover van advies te dienen.

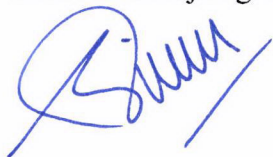
Verificatie contactpersonen

Wij hebben de afgelopen jaren de communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ gericht aan mevrouw M. Vrisou-van Eck van Belastingssamenwerking Oost Brabant. Ook dit jaar zullen wij haar aanschrijven als officieel contactpersoon voor de WOZ-uitvoering voor de gemeente Gemert-Bakel, tenzij u hiervoor een andere contactpersoon aan ons meldt. Voor deze melding kunt u gebruik maken van het portaal voor gemeenten binnen www.waarderingskamer.nl.

Via dit portaal verloopt de meeste communicatie tussen de Waarderingskamer en de medewerkers in uw organisatie en het genoemde samenwerkingsverband. Welke medewerkers toegang tot dit portaal hebben en welke rol zij vervullen, wordt bepaald door de beheerder van deze omgeving voor uw organisatie. Dit is voor uw gemeente de heer N. Elfers van Belastingssamenwerking Oost Brabant. Wanneer deze beheerder gewijzigd moet worden, kunt u dit aan ons melden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



mr. J.G.E. Gieskes
secretaris