

## Beantwoording politieke vragen raadsleden

Nummer DOC-19-130826  
Zaaknummer Z-18-046218  
Naam raadslid E. van den Bosch  
Fractie CDA  
Onderwerp WOZ en stolpboerderijen  
Datum waarop de vraag is gesteld 14 februari 2019  
Termijn beantwoording is 1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.  
Portefeuillehouder  
Afdeling

Betreft: bepalen WOZ waarde van stolpboerderijen

### Inleiding:

Blijkbaar gaat onze gemeente de WOZ waarde van woonboerderijen op een andere manier dan gebruikelijk berekenen. Wij lezen in het NHD van 13-2-2019 dat adviesbureau Thorbecke is ingeschakeld om woonboerderijen inpandig te controleren (bijlage). Wij zijn hierover niet geïnformeerd noch bij de actieve informatie door het College noch door bijvoorbeeld een informatienota. Wettelijk zijn vanaf 2022 de vierkante meters bepalend, en niet meer de kubieke meters. In onze beleving gaat het zuiver om de economische waarde. Daarnaast geeft de Rijksoverheid aan dat een taxateur kijkt naar de gegevens over de grond en het gebouw, en is het niet nodig dat de taxateur elk pand bezoekt.

### Vragen:

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Klopt de berichtgeving in het NHD van 13-2-2019 over de huisbezoeken om de WOZ waarde van de woonboerderijen te bepalen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| antwoord | <p>Het klopt dat wij vanaf 2022 met een andere methode de woz waarde moeten bepalen. De waarderingskamer ziet in de rol van toezichthouder hierop toe.</p> <p>Wij zijn ook verplicht om jaarlijks 20% van de gegevens die wij nodig hebben om te waarderen, te actualiseren. Over het afgelopen jaar zijn dat onder andere de gegevens van stolpboerderijen. Dit hebben we gecombineerd met de gemelde toekomstige ontwikkeling.</p> <p>Adviesbureau Thorbecke heeft opdracht gekregen gegevens te actualiseren. Dit doen ze veelal vanaf kantoor, echter in het geval van de genoemde 400 stolpboerderijen is aanvullend werk nodig.</p> <p>De waarde wordt uiteindelijk door onze eigen WOZ taxateurs bepaald.</p> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.       | Waarom ziet het College dit nu al als prioriteit?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| antwoord | Zoals gemeld in de beantwoording op vraag 1 moeten wij jaarlijks 20% van alle gegevens controleren en actualiseren. Hiervoor hebben wij een plan van aanpak opgesteld en hierin zijn ook de stolpboerderijen in meegenomen.                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.       | Vind het college het inpandige bezoek geen inbreuk op de privacy van de inwoners?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| antwoord | <p>Wij vragen enkel de gegevens uit die wij nodig hebben om onze wettelijke taak uit te voeren.</p> <p>In de brief die van te voren is verstuurd naar de bewoners van de stolpboerderijen hebben wij gevraagd om hun medewerking. Het is niet verplicht om iemand in de woning binnen te laten. Als een inwoner aangeeft dat niet te willen, worden formulieren achtergelaten met het verzoek zelf in te meten en aan de gemeente aan te leveren.</p> |
| 4.       | Als het gaat om de economische waarde van een pand, waarom is inpandig bezoek dan nodig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| antwoord | <p>Inpandig bezoek is gewenst omdat van stolpwoningen de oppervlakte vaak niet volledig tot de gebruiksoppervlakte kan worden gerekend en de gemeente niet beschikt over bouwtekeningen van waaruit deze oppervlakte kan worden opgemaakt.</p> <p>Van de 500 stolpwoningen zijn van 400 stolpwoningen geen bouwtekeningen aanwezig in het (West-Fries)archief en hebben wij de medewerking van de eigenaren daarvan gevraagd.</p>                     |

## BIJLAGE

# 'Inbreuk op privacy'



**Sophie Kuiltens**  
s.kuiltens@wageningen-ur.nl

**Wognum** \* Honderden bewoners van (stolp)boerderijen in West-Friesland krijgen binnenkort bezoek om de WOZ-waarde van hun woning te bepalen. Niet iedereen zit daarop te wachten. „Dit is inbreuk op onze privacy”, zegt Jos Koenen uit Wognum. „We zijn hier erg ongelukkig over. Waarom kan er niet gewoon vanaf de buitenkant gemeten worden?”

Koenen en ruim vierhonderd andere eigenaren van woonboerderijen in de gemeente Medemblik hebben een brief gekregen waarin wordt aangekondigd dat de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken) vanaf nu op een andere manier wordt berekend. Wettelijk is bepaald dat vanaf 2022 de vierkante meters leidend zijn, niet meer de kubieke meters. Vooruitlopend op die nieuwe

wet gaat adviesbureau Thorbecke voor Medemblik aan de slag om op de nieuwe manier de waarde te bepalen.

Bij 90 procent van de woningen heeft het bureau genoeg aan bouwtekeningen. „Maar bij gestapelde bouw zoals appartementencomplexen en bij woonboerderijen zullen we toch echt naar binnen moeten”, vertelt adjunct-directeur Ricardo de Boef. „Het gaat om de netto gebruiksoppervlakte. Schuren, grote trappenhuizen, afschotten, zolders en bergingen vallen daarbuiten. Bij de ene boerderij is het achterste deel nog steeds in gebruik als oude stal, bij de andere is die omgetoverd tot woonkamer. Weer een ander heeft er verdiepingen in aangebracht. Dat zijn zaken die allemaal van invloed zijn op de netto gebruiksoppervlakte.”

De gemeentelijke brief viel het echtpaar Koenen rauw op het dak. En zij zijn niet de enige die geen behoefte hebben aan controleurs binnens-

## Legitimeren

Medewerkers van adviesbureau Thorbecke gaan de komende weken 400 adressen langs in de gemeente Medemblik. De controleurs moeten zich kunnen legitimeren.

huis, zegt Jos Koenen. „Ik heb contact gehad met andere bewoners van stolpboerderijen die hier ook niet van gediend zijn. Mijn vrouw is razend, zij zegt dat ze helemaal niet zit te wachten op een vreemde kerel in de slaapkamer.”

### Verplicht

Volgens De Boef is het niet verplicht om aan het huisbezoek mee te werken. Iedereen heeft het recht om te weigeren, legt hij uit. Thorbecke zal in dat geval een schatting maken van de WOZ-waarde van de stolp. „Maar het zou kunnen dat we dat verkeerd doen. De eigenaar kan in bezwaar als hij vindt dat de waarde te hoog of te laag is. Te laag kan on-

gunstig zijn als een woning binnenkort in de verkoop gaat. Als er bezwaar is gemaakt moeten we alsnog naar binnen om ons gelijk te kunnen bepalen.”

De Boef wil benadrukken dat hij dat niet als dreigement bedoelt. „We proberen het voor de burger zo goed mogelijk te doen.”

Koenen weet nog niet of hij mee gaat werken aan de controle. „Het is in ieder geval tegen mijn principe, dit schaadt onze privacy.”

Volgens gemeentewoofdvoester Yldiz Jonkers krijgen niet alle boerderijen bezoek. Bewoners van stolpen waar een bouwtekening van bekend is, hebben geen post ontvangen.