

---

**7      2019\_B&W\_00488      Informatienota WOZ-beschikkingen - informeren****Samenstelling:**

---

**Aanwezig:**

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

**Informatienota**

---

**Inleiding****Samenvatting**

Dit jaar zijn er veel bezwaarschriften binnengekomen op de beschikkingen in het kader van de WOZ (Waardering Onroerende Zaken) door vaak grote waardeinstijgingen van objecten.

De waardering van onroerende zaken is gebaseerd op een marktanalyse. Bij onvoldoende verkopen wordt gebruik gemaakt van correctoren in het model. Deze correctoren hebben een dempende werking op grote schommelingen. Nu er sinds 2017 voldoende woningverkopen zijn is het werken met correctoren mede op aandringen van de waarderingskamer losgelaten met waardeinstijgingen in deze herwaarderingronde tot gevolg. Daarnaast blijkt uit analyse van de bezwaarschriften dat de objectkenmerken in onze systemen niet altijd juist zijn. Door de dempende werking van correctoren was dit niet eerder duidelijk. Deze objectkenmerken vormen een belangrijk onderdeel van de WOZ-waardering.

Dit jaar maken we een eerste kwaliteitsslag ten aanzien van de registratie van objectkenmerken, zorgen voor een zo spoedig mogelijke afhandeling van de bezwaarschriften en zijn extra zorgvuldig in controle van werkzaamheden die een extern taxatiebureau voor ons doet.

De inschatting is dat in 2019 de OZB-opbrengst als gevolg van de bezwaren tegen de WOZ-waarde met € 150.000 daalt (totale OZB-opbrengst van € 7 mln). Daarnaast is sprake van kosten voor No cure No pay bureau's die de gemeente moet betalen (€ 300.000) en extra kosten voor afhandeling bezwaarschriften (€ 95.000).

**Wat speelt er?**

De gemeente bepaalt jaarlijks de waarde van alle onroerende zaken (WOZ-waarde) in de gemeente. Deze geldt als grondslag voor diverse belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting (ozb). De waarde wordt bepaald via de vergelijkingsmethode, ook wel bekend onder de naam 'modelmatige waardebeoordeling'. Hierbij spelen zowel verkoopcijfers als ook de objectkenmerken (bijvoorbeeld de staat van onderhoud) van de woningen een belangrijke rol. De WOZ-waarde is de marktwaarde van een onroerende zaak.

Als gemeente hebben we de waardebeoordeling uitbesteed aan een extern taxatiebureau. Deze waardebeoordeling ziet er als volgt uit:

De taxateurs van het taxatiebureau analyseren de, binnen de gemeente, gerealiseerde verkoopcijfers, vraagprijzen en huurgegevens van woningen en niet-woningen met een zogeheten permanente marktanalyse (PMA). De resultaten hiervan leiden tot kengetallen die het uitgangspunt vormen voor de jaarlijkse herwaardering. Op basis van de marktanalyse wordt het waarderingmodel ingericht waarmee de waarde van de onroerende zaken wordt bepaald. Wanneer het taxatiebureau de herwaardering heeft uitgevoerd, worden de uitkomsten ter controle bij de gemeente aangeleverd.

Daarbij wordt onder andere gecontroleerd op extreme waardeverhogingen, waardedalingen, onderlinge verhoudingen tussen vergelijkbare woningen, consistentie in de waardering (dezelfde kooprijzen voor dezelfde woningen). Na deze controle verwerkt het taxatiebureau de uitkomsten en levert het bureau de definitieve waardering op.

De Waarderingskamer (WAKA), als onafhankelijk toezichthouder, bepaalt of de waarden in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en geeft toestemming om deze te gebruiken voor de ozb-aanslag.

De ozb-aanslagen worden eind februari door de gemeente verzonden. De inwoners hebben na ontvangst 6 weken de tijd om schriftelijk bezwaar te maken tegen de vastgestelde waarde. Ook bieden we onze inwoners de mogelijkheid om informeel bezwaar te maken. Inwoners kunnen dan met de taxateur van de gemeente bellen. Wordt het bezwaar toegekend, dan passen we de WOZ-waarde meteen aan. Wordt het bezwaar ongegrond wordt verklaard, dan kan alsnog schriftelijk een bezwaar worden ingediend.

Steeds meer inwoners maken bij het maken van bezwaar gebruik van de diensten van No cure No pay (NCNP) bureaus. Deze bureaus bieden aan het bezwaarschrift 'gratis' in te dienen. De NCNP-bureaus verdienen hun geld aan de proceskostenvergoedingen. De gemeente laat zich bij het afhandelen van de bezwaarschriften adviseren door het taxatiebureau. De uitkomsten van de bezwaarafhandeling worden gebruikt voor de volgende herwaardering. Dit jaar heeft het waarderingsproces tot veel meer bezwaarschriften geleid dan de jaren ervoor.

### **Wat heeft dit veroorzaakt?**

Omdat er tot 2017 minder woningen werden verkocht, was er weinig tot geen vergelijkingsmateriaal beschikbaar. Daarom is in het verleden gebruikgemaakt van model-correctoren. Deze correctoren moesten de extreme schommelingen in de waardering voorkomen. Vanaf 2017 is het aantal verkochte woningen in onze gemeente sterk toegenomen. Hierdoor zijn er meer vergelijkingsgegevens gekomen. Om die reden én op aandringen van de WAKA zijn de correctoren uit het model gehaald. Voor het belastingjaar 2019 heeft dat geleid tot meer waardeschommelingen bij woningen dan in de jaren ervoor. In sommige gevallen was er sprake van grote waardeverhogingen. Na de constatering daarvan in december 2018 is een extra controle uitgevoerd en zijn correcties aangebracht. De nieuwe waarderingscijfers zijn aan de WAKA voorgelegd en die heeft vervolgens toestemming gegeven deze te gebruiken voor de ozb-aanslag.

Ondanks de uitgevoerde correcties zijn er dit jaar toch veel meer bezwaren ingediend dan in eerdere jaren:

<b>Jaar</b>	<b>Aantal telefonische bezwaren</b>	<b>Aantal schriftelijke bezwaren</b>
2017	267	295
2018	291	449
2019	762	1.204

Uiteraard zijn naar aanleiding van het grote aantal bezwaarschriften gesprekken gevoerd met het taxatiebureau en de WAKA. Uit deze gesprekken bleek onder andere dat de objectkenmerken die in de gemeentelijke systemen worden bijgehouden, niet in alle gevallen correct zijn. In voorgaande jaren is dit, door het gebruik van de model-correctoren, niet aan de oppervlakte gekomen. De correctoren zorgden immers voor demping van de WOZ-waarde (dat wil zeggen: geen extreme dalingen en stijgingen).

### **Welke ingrepen zijn er reeds gedaan?**

Na de bovengenoemde gesprekken met het taxatiebureau is afgesproken, dat zij de WOZ-waarderingen van woningen eerder én in delen bij ons aanleveren zodat er meer tijd is voor controle. Voorheen werden de gegevens door het taxatiebureau gebundeld en – laat in het jaar – in één keer naar ons verzonden. Er was daardoor weinig tijd om controles goed uit te voeren. Dit jaar hebben we, overeenkomstig de gemaakte afspraken, de eerste gegevens al van het taxatiebureau binnengekregen. Deze worden nu gecontroleerd door een externe partij en waar nodig gecorrigeerd. Ook hebben we afgesproken dat de WAKA extra meekijkt.

Zoals eerder beschreven, is gebleken dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden. Deze conclusie heeft de WAKA getrokken na een veldonderzoek dat zij in het voorjaar van 2019 hebben uitgevoerd. Zij hebben daarvan in juli 2019 een rapport van bevindingen opgeleverd. De WAKA heeft bij het veldonderzoek ruim 100 woningen gecontroleerd op de objectkenmerken, de vastgestelde waarde, onderlinge waardeverhoudingen en de consistentie van de waarderingen.

Dit jaar maken we een eerste kwaliteitsslag als het gaat om de registratie van objectkenmerken in onze gemeentelijke systemen. In eerste instantie door de kenmerken van de objecten waar dit jaar terecht bezwaar tegen is gemaakt, aan te passen aan de actualiteit. Daarnaast krijgen huiseigenaren van woningen die dit jaar een uitzonderlijke waardeverandering laten zien een brief waarin we aangeven wat de objectkenmerken zijn waarop we de waarde bepalen. Als deze objectkenmerken niet correct zijn, kunnen huiseigenaren dat aangeven en passen we het aan. Vervolgens wordt op basis van de aangepaste kenmerken de WOZ-waarde bepaald.

Het is onmogelijk om op korte termijn de objectkenmerken van alle woningen/niet-woningen te checken en te corrigeren. Een bepaalde mate van onzekerheid blijft bestaan. Vanaf 2022 zijn gemeenten verplicht om te waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte. Voor onze gemeente betekent dit dat voor alle woningen de gebruiksoppervlakte moet worden vastgesteld, omdat tot nu toe op basis van inhoud wordt gewaardeerd. Deze omzetting biedt een kans om de objectkenmerken van alle objecten weer actueel te maken en op orde te brengen. Deze slag gaan we maken in 2020 en 2021.

In het eerdergenoemde rapport van bevindingen van de WAKA, geeft de WAKA ook aan dat het waarderingsmodel zodanig moet worden aangepast dat de waarden beter aansluiten op het marktniveau. Het taxatiebureau gaat hiervoor zorgen.

Deze acties hebben we ondernomen:

- In de PPN hebben we gemeld dat we zijn geconfronteerd met een relatief hoog aantal bezwaren. Daarbij hebben we aangegeven dat, als een vergelijkbaar percentage als voorgaande jaren wordt toegekend, de feitelijke OZB-opbrengst lager zal uitvallen dan begroot.
- Met externe ondersteuning hebben we inzichtelijk gemaakt wat de werkelijke financiële gevolgen zullen zijn.
- Vervolgens hebben we nadere afspraken gemaakt met het taxatiebureau en de WAKA over de acties en maatregelen in 2019 en de vervolgstappen in 2020.

## Kernboodschap

Zie de inleiding.

### Consequenties voor de gemeente

Het grote aantal (toegekende) bezwaarschriften heeft geleid tot financiële mutaties. In de Najaarsnota 2019 wordt de onderstaande tekst opgenomen:

Financiële mutatie nr. 3	Waardering Onroerende Zaken
Wat is de aard en de omvang van de afwijking?	<p>Binnen het budget voor de Waardering van Onroerende Zaken ontstaat een tekort van € 545.000. Dit tekort bestaat uit 3 onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Door extra opdrachten voor het afhandelen van bezwaarschriften is extra inhuur noodzakelijk. De meerkosten hiervoor bedragen in 2019 € 95.000;</li><li>• De inschatting op dit moment is dat het tekort op de inkomsten € 150.000 bedraagt;</li><li>• De inschatting op dit moment is dat aan kostenvergoeding aan No cure No pay bureaus voor WOZ-bezwaren een bedrag ter hoogte van € 300.000 verschuldigd is.</li></ul>
Wat zijn de oorzaken?	<p>Op advies van de waarderingskamer zijn modelcorrectoren verwijderd en zijn er stevige waarde-verschuivingen opgetreden. Ruim 4.000 woningen stegen met meer dan 16% en dat wijkt af van een gemiddelde stijging van 7,2 % voor woningen en 2,6% van overige onroerende zaken tussen de waardepeildatum 1 januari 2017 en 1 januari 2018.</p> <p>Doordat er steeds meer woningen en onroerende zaken verkocht worden zijn de WOZ-waarden beter te onderbouwen. Die ontwikkelingen leiden tot hogere waarden. De forse waarde-stijgingen hebben tot veel meer bezwaren geleid. Normaliter 400 en nu 1.200.</p> <p>Veel burgers schakelen een No cure No pay bureau in om bezwaar te maken. Als een bezwaarschrift gegrond is, is de gemeente wettelijk verplicht om een proceskostenvergoeding aan deze bureaus te betalen.</p>
Wat zijn de gevolgen voor de beschikbare middelen (personeel, financiën en faciliteiten)?	<p>In 2019 ontstaat een tekort van € 545.000. De gevolgen voor 2020 en verder zijn op dit moment nog niet in te schatten.</p>
Welke maatregelen stellen we voor?	<p>De begroting voor 2019 aan te passen en een tekort van € 545.000 te verwerken. Dit betreft een inschatting. De precieze gevolgen zullen op een later moment bekend zijn.</p> <p>Voor de afhandeling van de bezwaren moeten we veel objecten uitvoerig bekijken. Om de bezwaren tijdig en zorgvuldig te kunnen verwerken is extra inhuur ingeschakeld. Dit leidt tot een kwaliteitsverbetering zodat er voor de toekomst weer minder bezwaarschriften binnen komen en dat we dan ook minder kostenvergoedingen aan de No Cure No Pay bedrijven hoeven te betalen. Tevens kunnen we de burgers vooraf informeren over de</p>

	hoge proceskostenvergoedingen van de No Cure No Pay bedrijven en dat het lijkt alsof het gratis is maar dat de gemeente uiteindelijk daar veel geld aan moet uitgeven.
--	--

### **Communicatie**

Niet van toepassing.

### **Vervolg**

Op dit moment is nog niet te zeggen wat de structurele gevolgen zullen zijn. Daar wordt op korte termijn op terug gekomen en de raad zal hierover worden geïnformeerd. Op korte termijn zijn er een aantal acties ondernomen. Er is een project- en stuurgroep opgericht die binnen hun verantwoordelijkheid een en ander monitoren. Doelstelling is om de bezwaren voor 1 november a.s. te hebben afgehandeld en de nieuwe beschikkingen tijdig en met goedkeuring van de WAKA te versturen (februari volgend jaar). Verder wordt er een Plan van Aanpak 2019 en een Plan van Aanpak 2020 opgesteld.

### **Besluit**

---

#### **Beslispunt 1**

Het college besluit de informatienota WOZ-beschikkingen vast te stellen.