

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Zitting van 9 maart 2021
Bedrijfsvoering - Interne
dienstverlening en belastingen

**6 2021_B&W_00117 Nota van antwoord - Vragen fractie CPB over
beoordeling WOZ-waarden door Waarderingskamer**

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Henriette de Jong, Loco-gemeentesecretaris

Afwezig:

mevrouw J. Groot de, Secretaris

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

"Met grote verbazing lezen we in de Steenwijker Courant dat de gemeente Steenwijkerland van de Waarderingskamer een onvoldoende krijgt: twee sterren. De Waarderingskamer is het orgaan dat gemeenten controleert en beoordeelt op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In de raadsvergadering van 5 november 2019 heeft wethouder Scheringa namens het College naar aanleiding van een door de VVD ingediende motie beterschap beloofd t.a.v. de wijze waarop Steenwijkerland om zal gaan met het vaststellen van de WOZ-waarde. Met deze toezegging is de motie ingetrokken.

En ruim een jaar later moeten we vaststellen dat de waardering gedaald is van 3 naar 2 sterren, een onvoldoende. Een College dat aangeeft naar een beoordeling van 5 sterren te willen - wat inhoudt dat de gemeente over meerdere jaren de zaken goed op orde heeft – daalt naar 2 sterren.

In 2019 ontstond een discussie over de WOZ-beschikkingen nadat In Steenwijkerland het aantal bezwaren spectaculair steeg van 1,8% in 2017 naar 2,5% in 2018. De invloed op de jaarrekening 2018 was hierdoor meer dan € 500.000 negatief.

Afgelopen weekend is er huis-aan-huis een flyer bezorgd van het WOZMeldpunt.nl die inwoners van Steenwijkerland gratis en exclusief een aanbod doet om met een team aan specialisten bezwaar te maken. U begrijpt dat het artikel in de krant in combinatie met deze flyer het ideale recept is voor

opnieuw een grote stroom aan bezwaarschriften met als gevolg dat Steenwijkerland mogelijk weer veel geld moet betalen aan bureaus die hier hun verdienmodel van gemaakt hebben.”

Wij hebben de volgende vragen aan het college:

In deze nota wordt antwoord gegeven op de vragen,

Vraag 1. Hoe kijkt u als College aan tegen de waardering van 2 sterren waarmee de Waarderingskamer uw handelswijze in de uitvoering van de Wet WOZ beoordeeld heeft?

Antwoord: Het college is op dit moment niet geschrokken van de beoordeling van 2 sterren. Deze waardering kwam tot stand naar aanleiding van inspectie ter plaatse op 01-05-2019 en nader onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties op 07-01-2020 en 10-03-2020. Deze waardering en onderliggende oorzaken is de basis geweest van een Plan van Aanpak (d.d. 02-04-2020) met daarin een gerichte en gedetailleerde beschrijving van verbeterpunten uit te voeren in 2020 en 2021, dit alles is opgesteld in nauw overleg met de Waarderingskamer. Het college stelde daarover op 30-06-2020 een informatienota, "stand van zaken gecombineerde belastingaanslag – informeren", vast (2020_B&W_00273). Daarin is ook gecommuniceerd dat we op de goede weg zitten in de ambitie om terug te gaan naar 3 sterren en, over langere termijn, dit te verbeteren naar 5 sterren. Zoals u zelf al aangeeft is de beoordeling van de Waarderingskamer een beoordeling over meerdere jaren. De ambitie om naar 5 sterren te komen is dan ook niet een kwestie van enkele jaren.

Concreet is in 2020 op onderstaande punten uit het Plan van Aanpak actie ondernomen en verbetering in het WOZ-bestand aangebracht:

- De aansluiting tussen de waardering en relevante marktgegevens is op gewenst niveau gebracht;
- De juistheid, volledigheid en actualiteit van de objectkenmerken zijn verbeterd;
- Onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten is verbeterd
- Onze informatievoorziening naar de inwoners toe is verbeterd. Zo is de toelichting bij de gecombineerde aanslag uitgewerkt in beeldtaal: herkenbare pictogrammen met een korte tekstuele uitleg.

De genomen stappen uit het Plan van Aanpak laten duidelijk verbeteringen zien. In 2020, over waarde peildatum 1-1-2019, zijn er veel minder bezwaren ingediend n.a.v. de gecombineerde aanslag. In 2019 waren dit er 1378. In 2020 waren dat er 637 objecten, een afname van 54%. De bezwaren over 2020 zijn op dit moment afgehandeld, waarvan slechts 185 gegrond. De gemeente presteert hiermee beter dan het landelijk gemiddelde.

De Waarderingskamer heeft recent goedkeuring gegeven op het bestand, waardoor de gemeente Steenwijkerland heeft mogen beschikken in februari '21. De Waarderingskamer blijft op punten van mening dat het bestand nog verdere aandacht nodig heeft. Dit omdat de taxaties, die door een derde partij worden uitgevoerd (Kondar), simpelweg onvoldoende zijn en voor verdere verbetering vatbaar zijn. Mede op basis daarvan is de gemeente Steenwijkerland per 7 januari 2021 overgestapt naar een nieuwe taxatiepartij, namelijk 4Value. Laatstgenoemde partij is betrokken bij veel gemeenten die wel over de zo begeerde 5 sterren beschikken. De impact van deze overstap zal zich uiten in het bestand voor belastingjaar 2022.

Samengevat: Op dit moment is de 2-sterren beoordeling vooral nog van toepassing op de inventarisaties van de Waarderingkamer over de jaren 2019 en 2020. De Waarderingskamer heeft bij haar laatstelijk gehouden inventarisatie in januari 2021 ons het gevoel gegeven dat een 3 sterren beoordeling voor aankomend jaar mogelijk is. Enerzijds omdat alle verbeterlagen zichtbaar worden, anderzijds omdat de gemeente een contract heeft gesloten met een nieuwe taxatiepartij, welke in de markt bekend staat om de hoge kwaliteit van beoordelingen.

Vraag 2. Bent u zelf ook van mening dat de toegekende 2 van de 5 te behalen sterren onvoldoende is?

Antwoord: Ja, zie antwoord vraag 1.

Vraag 3. De Waarderingskamer geeft 2 duidelijke verbeterpunten:

- U moet beter nagaan dat er bij gelijke woningen een gelijke waarde komt;
- U moet beter controleren of de WOZ-waarde echt in overeenstemming is met de verkoopwaarde, en wat de mogelijke effecten daarvan zijn voor (soort)gelijke woningen.

Herkent u zich in de kritiek van de waarderingskamer en wat gaat u hiermee doen?

Antwoord: Dit zijn de kritiekpunten uit de rapporten van 2019 en 2020 over de taxaties van waarde peildatum 1-1-2019. Het nieuwe rapport is nog niet beschikbaar. Zie antwoord vraag 1 ter verduidelijking. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u nogmaals naar de eerdergenoemde informatienota en de informatienota die op 2 maart in het college is behandeld.

Vraag 4. Op welke wijze denkt u de inwoners van Steenwijkerland gerust te kunnen stellen dat de WOZ-beschikking die binnenkort in de bus valt volledig terecht is en dat de verbeterpunten die de Waarderingskamer aangeeft inmiddels in deze WOZ-beschikking verwerkt zijn?

Antwoord: In 2021 zijn alle onroerende zaken in Steenwijkerland weer voorzien van een nieuwe waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met daarbij aandacht voor de verbeterpunten (zie vraag 1.). De waarden zijn bepaald per waarde peildatum 1 januari 2020. Vervolgens heeft de Waarderingskamer op basis van een onderzoek vastgesteld dat het WOZ-bestand voldoet en dat er beschikt mag worden. Ten opzichte van de vorige herwaardering, per waarde peildatum 1 januari 2019, zijn niet-woningen gemiddeld in waarde gelijk gebleven. Woningen zijn gemiddeld met 7,9% in waarde gestegen. De conclusie is dat de gemiddelde stijging van 7,9 % binnen de gemeente Steenwijkerland goed aansluit bij de marktstijging in het peiljaar, die 8,1% is (bron: CBS).

Wij vragen de inwoners om de waarden goed te controleren, alsmede de objectkenmerken, en contact op te nemen met het team belastingen als er incorrecte gegevens op de beschikking staan.

Vraag 5. Hoe denkt u de raad te kunnen overtuigen dat u als College wel 'in control' bent t.a.v. de WOZ-beschikkingen en dat we niet opnieuw geconfronteerd worden met hoge kosten veroorzaakt door vele bezwaarschriften van opgelegde WOZ-beschikkingen?

Antwoord: Zie de antwoorden op de voorgaande vragen. De nieuwe beoordeling van de Waarderingskamer over 2021 zal aantonen dat we in de afgelopen jaren mooie stappen hebben gezet en de kwaliteit van de WOZ hebben verbeterd. Ook de afname in het aantal bezwaren en het lage gegrond percentage laten zien dat we grip hebben op de waardebepaling en de bezwaarafhandeling.

Los van het 'in control' zijn hebben we te maken met een andere ontwikkeling. Landelijk zien we het maatschappelijk probleem van zogeheten 'no cure no pay' bedrijven die burgers misleiden met 'gratis' en 'makkelijk te winnen' bezwaar. Dit is een landelijke trend is, en daarmee beslist niet specifiek voor Steenwijkerland.

Onderstaand een overzicht van de landelijke ontwikkeling als het gaat om bezwaren door 'no cure, no pay' in aantal en percentage. Tussen haakjes () de aantallen en percentages zoals die gelden voor Steenwijkerland. Dit overzicht bevestigt de eerdere conclusie (zie vraag 1.) dat Steenwijkerland het in 2020 absoluut beter doet dan gemiddeld.

Bezwaren gespecificeerd op ncnp	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardepeildatum	1-1-2019	1-1-2018	1-1-2017	1-1-2016
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften	186.000	149.000	120.000	104.000
Percentage bezwaarschriften	2,3%	2,0%	1,6%	1,4%
Aantal ingediende WOZ-bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	75.000 (176)	51.000 (443)	39.000 (231)	23.000 (81)
(Steenwijkerland)				
Percentage bezwaarschriften op basis van "no cure no pay"	40,4% (27,6%)	34,4% (32,1%)	32,6% (36,6%)	22,1% (22,8%)
(Steenwijkerland)				
Percentage woningen onder bezwaar	2,4% (apr)	2,1% (apr. 2019) 2,6% (apr. 2020)	1,5% (apr. 2018) 2,3% (apr 2019)	1,5% (apr. 2017) 2,1% (apr. 2018)

Bron: (<https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>)

De kosten die gepaard gaan met deze stroom aan bezwaren laten zich ook zien. Onderstaande staat laat duidelijk zien dat de werkwijze van 'no cure, no pay' bureaus zichtbare gevolgen hebben voor onder meer de proceskostenvergoeding.

Onderwerp	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Financiële kengetallen				
Uitvoeringskosten Wet WOZ	nmb	€ 161 miljoen	€ 141 miljoen ***	€ 153 miljoen
Kosten per WOZ-object	nmb	€ 17,80	€ 15,80	€ 17,30
Uitbetaalde proceskostenvergoedingen	nmb	€ 12,0 miljoen	€ 9,7 miljoen	€ 7,3 miljoen

*** Door een wijziging van de systematiek van de DAR-tarieven voor 2018 worden significant minder overheadkosten toegerekend aan de gemaakte personeelskosten.

Bron: (<https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/feiten-over-de-woz/>)

Bovenstaande is ook de reden dat wij benadrukken bij onze inwoners om bij vragen en/of onduidelijkheden contact op te nemen met de gemeente. In veel gevallen kan een enkel telefoontje duidelijkheid verschaffen en kan een bezwaar achterwege blijven. De gemeente Steenwijkerland volgt daarmee het belangrijke advies van de Waarderingskamer om een laagdrempelige toegang mogelijk te maken en daarmee te voorkomen dat steeds meer procedures en geschillen ervoor zorgen dat gemeenten en rechtbanken het werk niet meer aankunnen en voor hoge kosten komen te staan.

Vervolg

-

Bijlagen

1. Schriftelijke vragen CPB - Beoordeling WOZ-waarden door Waarderingskamer.pdf

Schriftelijke vragen aan het college conform artikel 39 van het Reglement van Orde

St. Jansklooster, 22-02-2021



Onderwerp: Beoordeling WOZ-waarden door Waarderingskamer

Geacht College,

Met grote verbazing lezen we in de Steenwijker Courant dat de gemeente Steenwijkerland van de Waarderingskamer een onvoldoende krijgt: twee sterren. De Waarderingskamer is het orgaan dat gemeenten controleert en beoordeelt op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In de raadsvergadering van 5 november 2019 heeft wethouder Scheringa namens het College naar aanleiding van een door de VVD ingediende motie beterschap beloofd t.a.v. de wijze waarop Steenwijkerland om zal gaan met het vaststellen van de WOZ-waarde. Met deze toezegging is de motie ingetrokken.

En ruim een jaar later moeten we vaststellen dat de waardering gedaald is van 3 naar 2 sterren, een onvoldoende. Een College dat aangeeft naar een beoordeling van 5 sterren te willen - wat inhoudt dat de gemeente over meerdere jaren de zaken goed op orde heeft – daalt naar 2 sterren.

In 2019 ontstond een discussie over de WOZ-beschikkingen nadat In Steenwijkerland het aantal bezwaren spectaculair steeg van 1,8% in 2017 naar 2,5% in 2018. De invloed op de jaarrekening 2018 was hierdoor meer dan € 500.000 negatief.

Afgelopen weekend is er huis-aan-huis een flyer bezorgd van het WOZMeldpunt.nl die inwoners van Steenwijkerland gratis en exclusief een aanbod doet om met een team aan specialisten bezwaar te maken. U begrijpt dat het artikel in de krant in combinatie met deze flyer het ideale recept is voor opnieuw een grote stroom aan bezwaarschriften met als gevolg dat Steenwijkerland mogelijk weer veel geld moet betalen aan bureaus die hier hun verdienmodel van gemaakt hebben.

Wij hebben de volgende vragen aan het College:

- Hoe kijkt u als College aan tegen de waardering van 2 sterren waarmee de Waarderingskamer uw handelswijze in de uitvoering van de Wet WOZ beoordeeld heeft?
- Bent u zelf ook van mening dat de toegekende 2 van de 5 te behalen sterren onvoldoende is?
- De Waarderingskamer geeft 2 duidelijke verbeterpunten:
 - U moet beter nagaan dat er bij gelijke woningen een gelijke waarde komt;
 - U moet beter controleren of de WOZ-waarde echt in overeenstemming is met de verkoopwaarde, en wat de mogelijke effecten daarvan zijn voor (soort)gelijke woningen.

Herkent u zich in de kritiek van de waarderingskamer en wat gaat u hiermee doen?

- Op welke wijze denkt u de inwoners van Steenwijkerland gerust te kunnen stellen dat de WOZ-beschikking die binnenkort in de bus valt volledig terecht is en dat de verbeterpunten die de Waarderingskamer aangeeft inmiddels in deze WOZ-beschikking verwerkt zijn?
- Hoe denkt u de raad te kunnen overtuigen dat u als College wel 'in control' bent t.a.v. de WOZ-beschikkingen en dat we niet opnieuw geconfronteerd worden met hoge kosten veroorzaakt door vele bezwaarschriften van opgelegde WOZ-beschikkingen?

Namens de fractie CPB
Ronnie Lassche