

	Datum beslissing B & W: 9 april 2019						
	B	GG	PL	ND	TB	S	
Akkoord							
Bespreken							

	Openbaar
Aan	Raad
Status	Antwoord op schriftelijke vragen Gemeenteraad Druten
Registratienummer	Z/19/029279 DOC/19/269276
Fractie	Dorpslijsten
Onderwerp vraag	Beantwoording schriftelijke vragen Dorpslijsten WOZ-waarde woningen
Programma /paragraaf	§3 Lokale heffingen
Besluit	Vast te stellen het antwoord op schriftelijke vragen van de fractie: Dorpslijsten over de WOZ-waarde van woningen
Portefeuillehouder	W. Brink
Afdeling	Team financieel beleid
Retour afdeling	Team financieel beleid
Adviseur / telefoon / e-mail	Mariska van Antwerpen t 088 432 7425 e m.van.antwerpen@drutenwijchen.nl
Advies gevraagd aan	
Bijzonderheden	
Bijlage(n)	
In kennis stellen	
Akkoord manager	Paraaf:
Akkoord afdeling financiën	Paraaf:
Akkoord College met beantwoording	Paraaf:
Akkoord Directie	Paraaf:

De gemeenteraad van Druten

18 Z/19/029279 | §3 Lokale heffingen

Antwoord op schriftelijke vragen WOZ-waarde woningen van de fractie Dorpslijsten.

Druten, 3 april 2019

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

Voor het bepalen van de WOZ-waarde van woningen zijn gemeenten gehouden aan de wet WOZ. Deze wet schrijft voor op welke wijze de waarde moet worden bepaald. Daarvan kan niet worden afgeweken.

Munitax verzorgt de uitvoering van de wet WOZ voor de gemeente Druten. De antwoorden op de raadvragen zijn dan ook in overleg met Munitax geformuleerd.

Antwoord van het college

1. Hoe kan het dat de gemeente Druten tot een gemiddelde waardestijging over 2017 van 5,32% komt, terwijl het CBS voor Druten slechts een waardestijging van 3,2% berekent (www.cbs.nl)?

De grondslag voor de tariefberekening is in het begin van oktober 2018 bepaald. Munitax voert de taxaties voor de gemeente Druten volgens de wet WOZ uit en rapporteert daarover aan de waarderingskamer. De waarderingskamer is toezichthouder en controleert jaarlijks de werkzaamheden van Munitax. Het is niet duidelijk op welke wijze het CBS de waardestijging berekent.

2. Hoe kan het dat een toch aanzienlijke steekproef in Horssen leidt tot een gemiddelde WOZ-waardestijging van 9,42 %, welke aanzienlijk hoger ligt dan de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Druten zoals die bij bepaling van het OZB-tarief is gehanteerd?

Bij de bepaling van het OZB-tarief is de gemiddelde WOZ-waarde van de gehele gemeente Druten als uitgangspunt genomen.

Het is niet bekend welke in de steekproef betrokken woningen zijn gebruikt om tot de uitkomst van 9,42% te komen. Dat maakt het moeilijk hierover uitspraken te doen.

Op het taxatieverslag behorend bij de woning staat de onderbouwing van de waarde vermeld. Die wordt doorgaans bepaald door de verkoopprijs van drie vergelijkbare verkochte woningen.

3. Als Dorpslijsten vinden wij dat de inwoners recht hebben op een duidelijke verklaring waarom de WOZ-waarde van hun woning meer als trendmatig is gestegen of gedaald.

Wij vragen het college om te onderzoeken of er meer transparantie gegeven kan worden in de factoren (het rekenmodel) die de individuele WOZ-waarde verandering veroorzaken.

Het verwijzen naar recent verkochte vergelijkbare woningen als referentie (huidige methode) vinden we onvoldoende.

Volgens de wet WOZ moet voor de waardering van woningen de waarde in het economisch verkeer worden gebruikt. Dat is de waarde van verkochte vergelijkbare woningen.

Na het vergelijk met verkochte woningen wordt de waarde gecorrigeerd voor de afwijking in primaire en secundaire factoren. Met primaire factoren wordt bedoeld de inhoud van de woning en de grondoppervlakte. Secundaire factoren zijn bijvoorbeeld ligging, onderhoud en kwaliteit.

4. Verder vinden we de systematiek om de verkoopprijzen van recent verkochte woningen te gebruiken voor de WOZ-waardebepaling, een slechte methode. Wanneer een woning ver boven de reële marktprijs wordt verkocht, heeft dit ingrijpende consequenties voor de WOZ-waarde van woningbezitters van vergelijkbare woningen. De WOZ-waarde van hun woningen kan hierdoor zo maar met 30 tot 40% stijgen. Wij vragen u dan ook dit uitgangspunt te heroverwegen.

De wet WOZ bepaalt dat de WOZ-waarde wordt gebaseerd op verkoopprijzen van recent verkochte woningen. De WOZ-waarde wordt dus bepaald door de markt. Het is niet mogelijk om daarvan af te wijken.

5. Het staat inwoners vrij om bezwaar te maken tegen de WOZ-waardebepaling van hun woning.

Op de site van Munitax kan hiervoor een formulier worden ingevuld.

Tevens wordt de klagers ontraden om in zee te gaan met commerciële partijen die volgens de no cure no pay systematiek werken. Wanneer de klager in het gelijk wordt gesteld en de WOZ-waarde wordt aangepast, dan betekent dit dat de gemeente gemiddeld zo'n 750 Euro voor gemaakte kosten aan het commerciële bureau moet betalen.

Als dorpslijsten zouden we willen weten welk bedrag er in 2017 is betaald aan dergelijke commerciële bureaus.

Volgens de vastgestelde jaarverantwoording is er in 2017 € 48.324 uitbetaald aan proceskosten en kosten van bezwaar en beroep. Dit is het totaalbedrag voor alle deelnemende gemeenten van Munitax.

6. Landelijk speelt de discussie over de WOZ-waardevermeerdering van woningen bij het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals het installeren van een warmtepomp of zonnepanelen. Hoewel de waardestijging beperkt zal zijn gaat het hierbij meer om een principekwestie.

Voor zover onze informatie strekt is hier jurisprudentie over maar is dit nog niet wettelijk geregeld.

Hoe gaat de gemeente Druten hiermee om? Hebben duurzaamheidsmaatregelen aan woningen in het verleden wel of niet tot een verhoging van de WOZ-waarde geleid?

Is het college bereid om via een verordening te regelen dat duurzaamheidsmaatregelen niet leiden tot een verhoging van de WOZ-waarde?

Duurzaamheidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen zitten verdisconteerd in de WOZ-waarde in de zogenaamde secundaire factoren (kwaliteit, onderhoud, ligging e.d.). Er is geen afzonderlijk onderdeel voor bijvoorbeeld een zonnepaneel in een WOZ-taxatie. Deze duurzaamheidsmaatregelen kunnen dus niet apart inzichtelijk worden gemaakt op het taxatieverslag. Uit geanalyseerde verkopen blijkt overigens niet dat bijvoorbeeld zonnepanelen een duidelijk waarde verhogend effect hebben. Het apart inzichtelijk maken van duurzaamheidsmaatregelen heeft een kostenverhogend effect.

Burgemeester en wethouders van Druten,
De secretaris, De burgemeester,