GEMEENTE ZEVENAAR

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-092

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	8 september 2020
Zaaknummer	Z/20/366133 /ADV/20/975125
Onderwerp	Raadsinformatiebrief Uitvoering WOZ
Portefeuillehouder	N. van Dellen

Contactpersoon	Martin Jansen
E-mail	M.Jansen@zevenaar.nl
Telefoon	0316-595637

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Zoals elk jaar om deze tijd laat de Waarderingskamer[1] met een brief aan de staatssecretaris van Financiën weten hoe het gaat met de uitvoering van de Wet WOZ in ons land. De Waarderingskamer gebruikt daarvoor de gegevens die gemeenten op verschillende momenten in het jaar aanleveren en combineren die tot een landelijk beeld.

In deze memo zetten wij de landelijke gegevens af tegen de gegevens van de gemeente Zevenaar. Dit geeft een beeld van de kwaliteit van onze gemeente weer.

De Waarderingskamer merkt op dat de coronacrisis tot op heden beperkt invloed lijkt te hebben op de uitvoering van de werkzaamheden door gemeenten in het kader van de Wet WOZ.
Organisaties hebben zich snel weten aan te passen aan werken op afstand. Alleen bij de behandeling van bezwaarschriften zijn bijvoorbeeld inpandige opnames, voor zover die noodzakelijk zijn, uitgesteld. Voor veel andere noodzakelijke contacten wordt inmiddels veel gebruik gemaakt van videoverbindingen. Dit beeld is ook te zien bij de gemeente Zevenaar.

Kernboodschap

- De Waarderingskamer heeft voor belastingjaar 2020 de uitvoering van de wet WOZ in de gemeente Zevenaar als "goed" bestempeld.
- Wij hebben circa 95% van de WOZ-beschikkingen met dagtekening 29 februari 2020 verzonden. Hiermee voldoen we aan de norm van de Waarderingskamer.

[1] De Waarderingskamer houdt toezicht op de kwaliteit van de WOZ-taxaties die gemeenten doen.

- In Zevenaar is tegen 1,2% van de WOZ-beschikkingen een bezwaarschrift ingediend. Hiermee zit de gemeente Zevenaar onder het landelijke gemiddelde (2,4%).
- Het aandeel ingediende bezwaarschriften in Zevenaar door een no cure no pay bureau is 55%. Hiermee zit gemeente Zevenaar qua percentage boven het landelijke gemiddelde (40%), maar in absolute cijfers er ruim onder.
- De waardeontwikkeling tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019 was in gemeente Zevenaar 7,8%. Hiermee zit gemeente Zevenaar iets onder het landelijk gemiddelde (8,6%).

Context

☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
☐ Collegeprogramma
☐ Motie/amendement/toezegging
X Anders, namelijk informatief

Inhoudelijke boodschap
WOZ-Uitvoering, WOZ-beschikkingen

Alvorens WOZ-beschikkingen mogen worden verstuurd door een gemeente, moet toestemming daarvoor zijn verkregen van de Waarderingskamer. De Waarderingskamer oordeelt over alle werkzaamheden die gemeenten moeten verrichten voor de uitvoering van de Wet WOZ. Het oordeel van de Waarderingskamer wordt gebaseerd op de volgende aandachtspunten:

- ✓ De interne controle op de volledigheid van de WOZ-administratie. Oftewel of de gemeente afdoende controleert of haar WOZ-administratie volledig en correct is en of alle primaire en secundaire objectkenmerken die nodig zijn voor de taxatie actueel zijn.
- ✓ De voortgang van WOZ-processen en de resultaten hiervan, zoals de verwerking van bouwmutaties en kadastrale mutaties, maar ook over de tijdigheid van de verzending van beschikkingen en de snelheid waarmee bezwaarschriften worden afgehandeld.
- ✓ De kwaliteit van de taxaties en van de gegevens (objectkenmerken) die men gebruikt bij deze taxaties. Analyseert de gemeente de ontwikkelingen in de woningmarkt en andere soorten panden voldoende.

De Waarderingskamer onderscheidt de volgende oordeelscategorieën:

- ✓ De uitvoering verloopt goed
- ✓ De uitvoering verloopt voldoende
- ✓ De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden
- ✓ De uitvoering moet dringend verbeterd worden

Wettelijk moeten alle WOZ-beschikkingen voor 1 maart zijn verstuurd. Hier zit geen sanctie op. De aanslag OZB, waarvan de hoogte is gebaseerd op de WOZ-waarde, moet binnen drie jaar na 1 januari van het belastingjaar zijn opgelegd. De mogelijkheid tot aanslagoplegging vervalt na deze driejaarstermijn. De Waarderingskamer heeft als norm gesteld dat 95% van de WOZ-beschikkingen voor 1 maart moet zijn verstuurd.

Landelijk
De meeste WOZ-beschikkingen zijn door gemeenten in de eerste acht weken verzonden.

Vóór 1 maart 2020 is circa 97% van de beschikkingen aan belanghebbenden bekendgemaakt.
In een enkel geval is als gevolg van automatiseringsperikelen of door ingrijpen van de Waarderingskamer vanwege de taxatiekwaliteit de verzending van de WOZ-beschikkingen een maand uitgesteld.

Zevenaar
Tijdens het onderzoek van de Waarderingskamer naar de kwaliteit van de taxaties van gemeente Zevenaar heeft de Waarderingskamer geoordeeld dat deze het predicaat "goed" verdient.

Wij hebben circa 95% van de WOZ-beschikkingen met dagtekening 29 februari 2020 verzonden. Hiermee voldoen we aan de norm van de Waarderingskamer.

WOZ-uitvoering, WOZ-bezwaren

Landelijk
Het percentage bezwaar wordt afgezet tegen het totaal aantal WOZ-beschikkingen van negen miljoen en is landelijk 2,4%. Vergeleken met vorig jaar (2,1%) is er sprake van een stijging. Die kan voor een deel wellicht verklaard worden door de stijging van de markt, die door belanghebbenden niet (helemaal) wordt herkend. Voor een ander deel kan er sprake zijn van onvoldoende kwaliteit van de taxaties. De Waarderingskamer ziet dat vorig jaar bij de afhandeling van de bezwaren tegen de WOZ-waarden van woningen in 60% van de gevallen de waarde is gehandhaafd en in 40% van de gevallen is de WOZ-waarde aangepast. Natuurlijk moet in ogenschouw worden genomen dat de WOZ-waarde in ruim 97% van de gevallen door belanghebbenden kennelijk als correct wordt ervaren.

Zevenaar
Gemeente Zevenaar heeft circa 28.500 WOZ-beschikkingen verstuurd. Dit betreft 16.500 beschikkingen eigenaar en gebruiker, 6.000 beschikkingen eigenaar en 6.000 beschikkingen gebruiker. Er zijn op dit moment 336 bezwaarschriften ingediend (formeel en informeel[2]). Dit resulteert in een percentage van 1,2%.

Hiermee zit gemeente Zevenaar onder het landelijk gemiddelde. De ervaring leert dat bij ons in ongeveer 80% van de gevallen de waarde blijft gehandhaafd.

WOZ-uitvoering, no cure no pay

Landelijk
De Waarderingskamer constateert dat het aandeel van de bedrijven die op basis van no cure no pay[3] "gratis" bezwaar maken voor belanghebbenden elk jaar verder toeneemt. Betrof het vorig jaar nog iets meer dan 35% van de bezwaarschriften, dit jaar is het percentage opgelopen tot boven de 40%. Er wordt met veel belangstelling uitgekeken naar de binnenkort te verschijnen rapportage van het in opdracht van het WODC[4] uitgevoerde onderzoek naar het functioneren van de sector.

---

[2] Gemeente Zevenaar biedt belastingplichtigen de mogelijkheid na ontvangst van de WOZ-beschikking informeel samen met een taxateur de WOZ-waarde nog eens te bekijken. Dit kan de acceptatie ten goede komen en administratieve rompslop voor zowel belastingplichtige als de gemeente besparen. Komen de belastingplichtige en de taxateur er samen niet uit, dan kan alsnog formeel schriftelijk bezwaar gemaakt worden. Gemeenten zijn niet verplicht een informele procedure te gebruiken.
[3] Als het bezwaar niets oplevert dan hoeft de belastingplichtige het bureau niets te betalen. Levert het bezwaar een wijziging van de WOZ-waarde op, dan ontvangt het bureau de door de gemeente uit te keren proceskostenvergoeding. Deze vergoeding kan oplopen tot duizenden euro's.

Naar aanleiding van deze rapportage wil de Waarderingskamer graag met alle betrokkenen verbeteringen vormgeven. Behoud van een laagdrempelige toegang tot bezwaar is van groot belang. De no cure no pay bureaus kunnen daar een positieve bijdrage aan leveren. Belanghebbenden die daar behoefte aan hebben moeten op passende wijze door gemachtigden ondersteund kunnen worden. Maar de Waarderingskamer wil voorkomen dat steeds meer geschillen, en steeds meer formele procedures, ertoe leiden dat gemeenten (WOZ uitvoeringsorganisaties) en rechtbanken het werk qua capaciteit of financiële middelen niet meer aankunnen. In dit kader is immers ook van belang dat gemeenten inmiddels meer dan € 12 miljoen uitgeven aan het betalen van proceskostenvergoedingen. Deze vergoedingen, maar vooral ook het werk dat samenhangt met de zeer formele procedures die gevoerd worden met de genoemde no cure no pay bureaus, verklaren ook de stijging van de totale uitvoeringskosten van de Wet WOZ. Deze proceskostenvergoeding moet de gemeente uitkeren bij een gegrond bezwaar dan wel beroep. Taxeren is geen exacte wetenschap. Bij een gegrond bezwaar dan wel beroep hoeft dan ook niet per definitie sprake te zijn van een gebrekkige kwaliteit bij de oorspronkelijke taxatie. De Waarderingskamer is van mening dat er bij verminderingen van méér dan 10% in beginsel sprake is van gebrekkige kwaliteit bij de oorspronkelijke taxatie.

Zevenaar
In Zevenaar betreft het aandeel WOZ-bezwaren ingediend door een zogenaamd no cure no pay bureau circa 55%.

Hiermee zitten wij qua percentage boven het landelijke gemiddelde, maar in absolute cijfers er ruim onder (6,6 per 1000 beschikkingen t.o.v. 9,6). Jaarlijks keren wij in totaal ongeveer € 20.000 proceskostenvergoeding uit aan deze bureaus.

Waardeontwikkeling woningen

Landelijk
In de voortgangsinventarisatie van april geven gemeenten ook de verwachte marktontwikkeling van woningen en niet-woningen weer. Op basis hiervan berekent het secretariaat van de Waarderingskamer een inschatting van de gemiddelde waardeontwikkeling van de woningen in het land en van de niet-woningen in de periode 1 januari 2019 en 1 januari 2020.

In april 2019 had de Waarderingskamer op basis van de gemeentelijke opgaven een inschatting gemaakt van de waardeontwikkeling woningen 2018-2019 van tussen 8,0% en 10,0 %. Uiteindelijk heeft de Waarderingskamer in oktober het definitieve percentage vastgesteld op 8,6%.

Op basis van de opgave van gemeenten lijkt er voor de periode 1 januari 2019 en 1 januari 2020 sprake te zijn van een gemiddeld iets kleinere stijging van de WOZ-waarden van woningen (tussen 6,0% en 8,0%). De door gemeenten opgegeven waardeontwikkeling ligt daarmee in lijn met het beeld dat naar voren komt uit de cijfers van het CBS en het Kadaster[5]. Die geeft voor de periode januari 2019 – januari 2020 een stijging van circa 6,5%.

Zevenaar

[4] Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum
[5] Prijsindex bestaande koopwoningen

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in gemeente Zevenaar was op 1 januari 2018 € 197.000. De waardeontwikkeling tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019[6] was in gemeente Zevenaar 7,8%. Hiermee zit gemeente Zevenaar iets onder het landelijk gemiddelde. In Zevenaar is de gemiddelde WOZ-waarde op 1 januari 2019 € 212.000.

Communicatie en vervolgproces
Het college ziet geen aanleiding tot het nemen van maatregelen. Voor vragen kunt u via de reguliere werkwijze bij uw griffier terecht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
wnd. secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

[6] 1 januari 2019 is de peildatum die gebruikt wordt voor belastingjaar 2020