



Gemeente Woudenberg

Gemeenteraad van Woudenberg
t.a.v. dhr. P. van Schaik
cc. Gemeenteraad van Woudenberg

Verzonden op:

Zaaknr: Z.345086

Documentnr: D.273216

Contactpersoon:

Afdeling:

Bijlage(n):

Onderwerp: Beantwoording raadvragen GBW-fractie over AD artikel te hoge WOZ waarden Woudenberg

Geachte heer Van Schaik,

Op 19 maart jongstleden heeft u conform artikel 35 van het Reglement van orde van de gemeenteraad schriftelijke vragen gesteld aan het college over AD artikel te hoge WOZ waarden in Woudenberg.

Inleiding

Volgens een artikel in het AD van 18 maart 2024 blijkt dat veel gemeenten de waarde van woningen voor de WOZ te hoog inschatten. In de regio zou dit bij 35% van de woningen aan de orde zijn.

Onze gemeente spant daarbij de kroon met maar liefst 54% van de woningen die door de ambtenaren te hoog zijn ingeschat.

De bron van deze informatie is, naar eigen zeggen, het grootste online platform voor woningbezitters, eerlijkewoz.nl. Dit platform heeft van alle gemeenten de woningwaardes opgevraagd en die onder meer vergeleken met het bedrag dat je in diezelfde periode bij verkoop zou hebben gekregen.

Deze vergelijking lijkt ons redelijk betrouwbaar.

Hierna treft u de beantwoording per vraag aan:

Vraag 1

Hoe betrouwbaar beoordeelt het college de cijfers van dit bureau?

Antwoord:

U geeft bovenstaand aan dat de cijfers van Eerlijkewoz.nl u redelijk betrouwbaar lijken. Omdat wij de achterliggende cijfers niet kennen kunnen wij over de betrouwbaarheid geen oordeel geven, wel kunnen wij expliciet aangeven dat wij ons niet herkennen in deze cijfers.

De cijfers van dit bureau zijn volgens het artikel gebaseerd op de waarde van alle woningen in Woudenberg en die zijn vergeleken met het bedrag wat in diezelfde periode bij verkoop zou hebben gekregen.

De door ons gevolgde werkwijze voor de taxatie in het kader van de Wet WOZ is de volgende:

- Op basis van gerealiseerde verkopen in de periode rondom de waarde-peildatum (bijvoorbeeld 1 januari 2023) wordt het waarde-niveau bepaald van de verschillende type objecten. Dit is niet één verkoop maar betreft meerdere transactiegegevens van diverse objecten. Dit vormt de basis voor de herwaardering. Hier wordt ook op getoetst.
- Voor belastingjaar 2024 is door de toezichthouder, de Waarderingskamer, wederom uitvoerig onderzoek gedaan naar de verhouding tussen de waarde van de verkochte objecten en de rest van de woningen in Woudenberg. Hiervan is geconcludeerd dat de verhouding goed is.
- Er bestaat altijd de omstandigheid dat de kenmerken die van invloed zijn op de waarde van individuele objecten onvoldoende bekend zijn en onterecht niet zijn meegewogen. Hiervoor is in de periode van zes weken (de bezwaartermijn) capaciteit beschikbaar om met de inwoners hierover in gesprek te gaan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om binnen zes weken bezwaar aan te tekenen tegen de vastgestelde waarde. Dit kan direct via het portaal van de gemeente, maar ook bij een bureau als Eerlijke WOZ.
- Alle bezwaren worden op dezelfde manier beoordeeld en behandeld. Met als enige verschil dat de bij het verlagen van de waarde er voor de gemeente aanvullende kosten worden gemaakt voor de inzet van bureaus zoals Eerlijke WOZ.

Naar aanleiding van de enorme hoeveelheid bezwaren in 2023 is er door ons uitgebreid onderzoek gedaan naar de beoordeling. Uit dat onderzoek blijkt dat van alle bezwaren die zijn ingediend door het bureau Eerlijke WOZ 26% is toegewezen. 26% van alle ingediende bezwaren ligt ver van 54% van alle woningen. Vanuit dat onderzoek herkennen wij ons niet in de genoemde percentages.

Vraag 2

Wat is de reactie van het college op de genoemde cijfers?

Antwoord:

Het college sluit zich aan de bij de Waarderingskamer die de herwaardering onafhankelijk onderzocht heeft en een akkoord heeft gegeven. Goed te melden in deze is dat de Waarderingskamer naar aanleiding van een breed onderzoek de gemeente Woudenberg voor het eerst beoordeeld heeft met 4 sterren, waar dit voorheen 2 sterren was (dit op een schaal van 5 sterren).

Vraag 3

Landelijk gezien wordt 28% te hoog ingeschat volgens het bureau. Hoe kijkt het college naar de voor Woudenberg geldende 54%.

Antwoord:

Wij kijken ernaar als een marketing actie van dit No Cure No Pay bureau. Als burgers de indruk krijgen korting te krijgen/ minder te hoeven betalen dan stappen ze in. Dat zijn dan weer de inkomsten van deze bureaus. Zo werkt het ook met de wekelijkse reclame/flyers die we regelmatig in onze brievenbus ontvangen. U wordt wellicht ook



getriggerd door "1 + 1 GRATIS".

Dit is het principe en niet anders.

Eenzelfde artikel en verhaal van Eerlijk WOZ als over de gemeenten in regio Amersfoort staat ook in een andere regionale krant (betreft Twentse gemeenten in de krant Tubantia). Dit geeft nog eens aan dat Eerlijke WOZ met een marketing actie bezig is.

Vraag 4

Het mag duidelijk zijn dat de trend voor Woudenberg niet goed uitpakt in vergelijking met andere gemeenten. Heeft het college daar een verklaring voor?

Antwoord:

Wij herkennen ons niet in deze trend. De taxaties en de genoemde waarden van dit bureau worden niet gecontroleerd door een onafhankelijke organisatie.

Vraag 5

GBLT gaat vanaf 2025 de WOZ-werkzaamheden uitvoeren voor onze gemeente. Heeft het college contact gehad met het GBLT over deze cijfers? Zo nee, gaat u dat nog doen? Het lijkt van belang om ook te weten hoe zij naar deze cijfers kijken en de betrouwbaarheid van dit bureau.

Antwoord:

GBLT gaat net als nu Veenendaal de herwaarderingen uitvoeren conform de richtlijnen en de controles van de waarderingskamer. Dat is voor ons het kader. Wij zien in dit artikel, dat wij interpreteren als een marketing campagne van dit betreffende bureau, geen aanleiding voor een specifiek overleg met GBLT.

Vraag 6


Is het college het met ons eens dat door de stijging van het ozb-tarief en de mogelijk te hoog inschatte WOZ-waarden, de inwoners dubbel getroffen worden?


Antwoord:

Nee, want allereerst gaat u er nu vanuit dat een commercieel bedrijf wat verdient aan het indienen van bezwaren (in de hoop dat de waarde wordt aangepast), en waarvan de data niet getoetst wordt door een onafhankelijke organisatie, de juiste WOZ-waarde noemt. Wij, als college, zijn van mening dat de werkwijze tot vaststelling van de WOZ-waardes en tarieven zoals beschreven bij vraag 1 de juiste is.

In de tweede plaats wijzen wij u erop dat het ozb-tarief wordt vastgesteld na de uitgevoerde herwaardering van de WOZ-waardes, waarbij de u bekende praktijk is dat het ozb-tarief wordt gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de WOZ-waardes. Daarmee is het precies andersom: door te hoog ingeschatte WOZ-waardes worden de ozb-tarieven te laag.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg,


D.C.G. Ruseler
Secretaris


M. Jansen-van Harten
Burgemeester
