

C. Huijssoon

i.a.a. de overige leden van de gemeenteraad

Molenstraat 31a

4761 CJ Zevenbergen

Uw kenmerk: Uw brief van: Behandelend ambtenaar: Ons kenmerk: Telefoonnr.: Verzonden datum:
B.M. de Bruin 373600 31 MAART 2010

Onderwerp: Vragen ex artikel 37 Reglement van Orde

Geachte heer Huijssoon,

U heeft de volgende vragen ex artikel 37 Reglement van Orde op 19 maart 2010 met betrekking tot de verzonden WOZ-beschikkingen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1. bent u er van op de hoogte dat in veel gevallen veel te hoge waarden zijn vastgesteld?
2. is het economisch gezien reëel dat in deze tijd van economische neergang nog steeds wordt vergeleken met z.g. referentiepanden?
3. wordt er bij de nieuwe waardebepaling ook rekening gehouden met de bovengenoemde cijfers van de waarderingskamer en het kadaster?
4. kunt u bij benadering zeggen wat de gemiddelde kosten zijn van het in behandeling nemen van een bezwaarschrift en hoeveel bezwaren binnen de termijn van 6 weken zijn ingediend?
5. is het niet te overwegen waard om gelet op het groot aantal buitensporige waardestijgingen in deze tijd van economische neergang gebruik te gaan maken van een vervangende waarderingskamer/waarderingsmethode?
6. kunt u tenslotte mededelen wat de gemiddelde waardestijging is van bedrijfspanden?

Het antwoord op bovengestelde vraag c.q. vragen luidt:

1. Uit het aantal tot nu toe binnen gekomen bezwaarschriften tegen de vastgestelde waarden is niet gebleken dat het gaat om veel gevallen met een te hoge waarde. Van het totaal aantal objecten (18.836) waarvoor een beschikking met dagtekening 28 februari 2010 is verzonden is tegen 288 objecten (stand per 26-3-2010) bezwaar gemaakt. Dat betekent dat op dit moment voor ruim 98% van het aantal objecten de vastgestelde waarde niet ter discussie staat. Ter vergelijking: In 2009 is er tegen de vastgestelde waarde van 688 objecten bezwaar gemaakt. Van dit aantal van 688 objecten is ongeveer 34% verminderd.
2. De Wet WOZ verplicht om bij de waardebepaling uit te gaan van de waarde in het economisch verkeer. De waarde in het economisch verkeer is de waarde die aan de onroerende zaak dient te

worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen (artikel 17, lid 2 van de Wet WOZ). Dit houdt in dat de prijs moet worden vastgesteld die betaald zou zijn bij een normale verkoop van een niet-verhuurde onroerende zaak.

In artikel 18, lid 1, Wet WOZ is vastgelegd dat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. Tevens is in het 2^o lid aangegeven dat de waardepeildatum 1 jaar voor het begin van het kalenderjaar ligt waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

In artikel 4, 1^o lid onder a van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is vastgelegd dat voor woningen de waarde wordt bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Tevens is in artikel 6, 1^o lid het model taxatieverslag woningen met daarop de referentieverkopen opgenomen.

De methode van waarden en de onderbouwing met referentieverkopen zijn derhalve in de Wet WOZ met bijbehorende Uitvoeringsregeling vastgelegd. Afwijken is niet toegestaan. Door de vergelijking met referentieverkopen wordt juist ook rekening gehouden met de economische situatie.

3. Zoals hierboven reeds is aangegeven is de methodiek van waardebepaling voor de Wet WOZ vastgelegd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ. In deze regeling wordt aangegeven dat de waarde bepaald moet worden door middel van vergelijking met marktgegevens van rond de waardepeildatum. Deze methode laat geen ruimte voor waardebepaling op basis van indexering of vergelijking met stijgingspercentages ten opzichte van de vorige waardepeildatum. De waarde kan daarom uitsluitend worden getoetst aan marktgegevens van identieke of vergelijkbare panden die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Daarnaast is het zo dat de door u genoemde indexcijfers, gezien hun landelijk of regionaal karakter, niet maatgevend zijn voor de ontwikkelingen op de markt voor onroerende zaken zoals deze zich in Moerdijk hebben voorgedaan. Met de door u genoemde cijfers wordt geen rekening gehouden.
4. In 2005 is gezamenlijk met meerdere gemeenten (totaal 8) een raamovereenkomst gesloten met taxatiebureau TOG-Nederland ten behoeve van de WOZ hertaxaties voor meerdere jaren. Met dit taxatiebureau is een "all-in" prijs per object per jaar afgesproken voor de taxatie inclusief de bezwaar en beroepsprocedures. Uit deze "all in" prijs zijn de kosten van bezwaar niet specifiek uit te halen. De hoeveelheid binnengekomen bezwaarschriften heeft geen invloed op de kosten. Zoals reeds vermeld, is er tegen de vastgestelde waarde van 288 objecten bezwaar gemaakt.
5. Gezien het feit dat de methode van waarden is vastgelegd in de Wet en Uitvoeringsregelingen is dit niet mogelijk.
6. De tarieven voor de Onroerende-zaakbelastingen worden jaarlijks door de raad vastgesteld. Voor belastingjaar 2010 is de verordening Onroerende-zaakbelastingen op 10 december 2009 vastgesteld. Bij de bepaling van de tarieven wordt het principe gehanteerd dat de totale waardeverhoging verdisconteerd wordt in het te hanteren tarief. In de memo van 2 december 2009, behorende bij het raadsvoorstel vaststelling belastingverordeningen 2010, is aangegeven dat de totale waardeverhoging van de niet-woningen 1,564% ten opzichte van de vorige waardepeildatum was.

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



Drs. A.E.B. Kandel



Drs. W.M.J. Denie