



Aan de fractie van SPM
de heer J.M.A.F. Steijns
de heer J. Pieters

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake WOZ-waarde	16 januari 2019 Verzonden: 16-01-2019	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
JPJM (John) Wolters	043 350 4255	2018-41026
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
John.Wolters@maastricht.nl		---

Geachte heren Steijns en Pieters,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) regelt dat elk jaar alle onroerende zaken door gemeenten getaxeerd moeten worden. De wettelijke regels en de instructies van de Waarderingskamer liggen vast in de wet, de uitvoeringsregelingen en de Waarderingsinstructie. BsGW mag hiervan bij het bepalen van de WOZ-waarde niet afwijken.

Voor de waardebeoordeling wordt een vergelijkingsmethode gebruikt, ook wel bekend onder de naam modelmatige waardebeoordeling. Zowel verkoopcijfers als de kenmerken van een woning spelen daarbij een rol. De WOZ-waarde is de marktwaarde rekening houdend met enkele waarderingsvoorschriften.

Vanwege het wetmatige karakter van de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ is de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer de belangrijkste gegevensbron voor onderstaande antwoorden.

Vraag 1:

Wilt u de definitie van marktwaarde aangeven welke in Maastricht wordt gehanteerd aangezien de marktwaarde het uitgangspunt is voor het vaststellen van de WOZ-waarde op basis van een zo goed mogelijke schatting van de mogelijke verkoopprijs op de peildatum?

Antwoord 1:

Marktwaarde is het bedrag dat een woning zou opbrengen wanneer het op de waardepeildatum verkocht zou worden. Deze definitie van marktwaarde is internationaal vastgesteld en sluit aan bij de International Valuation Standards (IVS). De marktwaarde is dan het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.



DATUM
16 januari 2019

Vraag 2:

Kunt u aangeven in hoeverre verandering in kwaliteit en onderhoudstoestand mede bepalend zijn voor c.q. bij het vaststellen van de WOZ-waarde en/of ook andere objectkenmerken worden meegenomen?

Antwoord 2:

Bij modelmatige waardebeoordeling is de taxatiewaarde afhankelijk van de gebruikte objectkenmerken. Kwaliteit van de materialen en de onderhoudstoestand worden ook tot de objectkenmerken gerekend. Deze moeten correct en volledig zijn geregistreerd. Daarom houdt BsGW de objectkenmerken voortdurend actueel.

De belangrijkste bronnen daarvoor zijn:

- *verleende omgevingsvergunningen*
- *jaarlijkse luchtfoto's;*
- *advertenties en foto's van te koop staande woningen;*
- *marktanalyse van verkochte woningen (waaronder ook huisbezoeken);*
- *gegevens in de Basisregistraties adressen en gebouwen en Basisregistratie Kadaster;*
- *spontane meldingen na een WOZ-voormelding*
- *afhandeling van bezwaarschriften (waaronder ook huisbezoeken).*

Vraag 3:

Worden bij het vaststellen van de WOZ-waarde wel of niet de twee geldende waarderingsvoorschriften meegenomen en heeft dit gevolgen voor waarde bepaling?

Antwoord 3:

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften en BsGW hanteert deze dan ook bij de waardebeoordeling en dat heeft in de betreffende gevallen dan ook gevolgen voor de waardebeoordeling.

De waarderingsvoorschriften komen op het volgende neer: getaxeerd wordt de prijs die naar verwachting betaald wordt, als

- *het volle en onbezwaarde eigendom van het pand wordt overgedragen (overdrachtsfictie)*
- *de verkrijger kan het pand in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).*

Door deze waarderingsvoorschriften te hanteren gaat men er bij de waardebeoordeling vanuit dat alle rechten in één hand zijn en dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee gelijke buurpanden, waarvan de één verhuurd en de ander niet, toch een gelijke waarde moeten krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering geen onderscheid gemaakt tussen grond die in erfpacht is uitgegeven en grond die in eigendom is.

Vraag 4:

Kunt u de uitkomst c.q. bevindingen aangeven van de laatste controle die de Waarderingskamer heeft uitgevoerd?

Antwoord 4:

BsGW controleert op verschillende manieren de taxaties:

- *of de WOZ-waarde overeenkomt met de marktwaarde*
- *hoe de (gemiddelde) waarde zich ontwikkelt*
- *of de taxaties aansluiten op de conclusies uit eerdere bezwaarprocedures*
- *of de onderlinge waardeverhoudingen kloppen en*
- *of er een overtuigend taxatieverslag beschikbaar is.*



DATUM
16 januari 2019

De Waarderingskamer onderzoekt periodiek of de gemeente deze controles goed uitvoert. Deze controles gebeuren zowel schriftelijk (zelfevaluaties) als door inspecties ter plaatse. In december 2018 heeft de Waarderingskamer nog een inspectie bij BsGW uitgevoerd. Het oordeel daarvan luidt "voldoende". De Waarderingskamer heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarden voldoen aan de gestelde eisen en heeft BsGW toestemming gegeven om betreffende alle deelnemende gemeenten de WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018 bekend te maken aan de belanghebbenden.

Vraag 5:

Bent u het met ons eens dat;

- de gehanteerde systematiek kan leiden tot onverklaarbare WOZ-waarde verschillen, zelfs bij identieke woningen in dezelfde straat?
- deze verschillen, met het oog op rechtsgelijkheid, moeten worden voorkomen?

Antwoord 5:

Ik ben het niet met u eens dat de gehanteerde systematiek kan leiden tot onverklaarbare WOZ-waardeverschillen, omdat de vergelijkingsystematiek leidt tot een objectieve waardering. Dat wordt gerealiseerd door marktanalyse, actualisatie van objectkenmerken en vergelijking met andere woningen met dezelfde of vergelijkbare kenmerken. Identiek zou overigens betekenen dat alle objectkenmerken identiek zijn: grootte, perceeloppervlakte, ligging, bouwjaar, kwaliteit, onderhoud en andere.

Incidenteel komt het voor dat een taxatie niet juist is, doordat bijvoorbeeld objectkenmerken niet juist of niet volledig zijn. Panden worden niet meer allemaal bezocht om de oorspronkelijk hoge uitvoeringskosten van de Wet WOZ drastisch te verlagen. Daarnaast heeft deregulering ervoor gezorgd dat voor diverse verbouwingen geen vergunning of melding meer noodzakelijk is. Voor het grootste deel zijn die zaken opgevangen door een andere werkwijze (met luchtfoto's en straatfoto's bijvoorbeeld), maar niet volledig, waardoor fouten mogelijk zijn.

Ik ben het wel met u eens dat deze verschillen moeten worden voorkomen. De werkwijze van BsGW is daar dan ook op gericht, wat ook blijkt uit de positieve resultaten van de onderzoeken van de Waarderingskamer.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.

Vragen ex art. 47 RvO