



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van GroenLinks
de heer H. Passenier
de heer L. Vos

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake
kostenbezwaarschriften
BEHANDELD DOOR
JPJM (John) Wolters

DATUM
9 juli 2020
13-07-2020
TELEFOONNUMMER
043 350 4255

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2020-16171

E-MAILADRES
John.Wolters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4230

UW REFERENTIE

Geachte heer Passenier en Vos,

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.

Vraag 1:

Bent u bekend met deze problematiek?

Antwoord 1:

Ja. Deze problematiek is bekend.

Vraag 2:

Vindt een aanpassing van de WOZ-waarde in de database plaats na positief beschikte bezwaren?

Antwoord 2:

Ja. Een vermindering van de WOZ-waarde wordt altijd in de database verwerkt. De aangepaste WOZ-waarde zou anders niet worden doorgegeven aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) (ten behoeve van onder andere de Belastingdienst) en de daarop gebaseerde aanslag OZB zou anders niet worden verlaagd.

Vraag 3:

Indien dit niet het geval is, waarom niet?

Antwoord 3:

Zie antwoord bij vraag 2.

Vraag 4:

N.a.v. deze meldingen vragen wij ons af of het proces WOZ-bepaling/bezwaren wellicht aanpassing behoeft. Hoe ziet de wethouder de kwaliteit van dit proces?

Antwoord 4:

De Waarderingskamer controleert of de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed wordt uitgevoerd door verschillende (soorten) onderzoeken. Alle gemeenten en samenwerkingsverbanden krijgen jaarlijks te maken met één of meer onderzoeken (inspectie ter plaatse, kwaliteit van de taxaties, analyse nieuwe WOZ-taxaties, controle van de taxatieverslagen). Het oordeel van de Waarderingskamer is niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
9 juli 2020

totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

In 2018 heeft de Waarderingskamer een onderzoek uitgevoerd naar de interne beheersing van de WOZ-processen BsGW. Het oordeel was dat de uitvoering van de Wet WOZ door BsGW voldoende geborgd is door interne beheersingsmaatregelen. Betreffende de bezwaarafhandeling was het oordeel dat in hoofdlijnen de wijze waarop de voortgang wordt bijgehouden om de bezwaarschriften volledig, tijdig en juist af te handelen voldoende geborgd is en dat de medewerkers zich ervan bewust waren dat het proces nog beter en efficiënter kon worden ingericht. Eind 2018 is dan ook een verbetertraject daarvoor opgestart. Bij samenwerkingsverbanden zijn er naast de controles op de processen en resultaten ook onderzoeken naar de resultaten van afzonderlijke gemeenten. Eind 2018 en begin 2020 heeft de Waarderingskamer geoordeeld dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is gewaarborgd. Dat is overigens ook een voorwaarde om de WOZ-beschikkingen te mogen versturen.

Voorafgaand aan het vaststellen van de nieuwe WOZ-waarden voert BsGW diverse controles uit op objecten waarvan bezwaarschriften of beroepszaken zijn afgehandeld. Daarnaast is er ook een controle voor als de waardeontwikkeling een niet-marktconforme wijziging laat zien ten opzichte van een voorgaand jaar. Dit kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door mutaties in de primaire objectkenmerken (denk aan toevoegen van een aanbouw als deze is bijgebouwd of als deze wordt geconstateerd en voorheen onterecht niet was meegenomen).

Mede door constatering van de Waarderingskamer dat de aansluiting van de objectkenmerken met het werkelijke straatbeeld verbetering behoefde, heeft BsGW de afgelopen 2 jaar verbeterlagen uitgevoerd, waardoor de kenmerken en WOZ-waarden een betere afspiegeling is van de marktwaarde. Dat blijkt onder andere uit het feit dat het aantal toekenningen op bezwaarschriften is gedaald van 66% in 2016 naar 38,2% in 2019.

BsGW heeft geïnventariseerd dat in 139 gevallen er zowel in 2018 als in 2019 bezwaar is ingediend en toegekend. Dit betreft 3,5% van het aantal afgehandelde bezwaarschriften (zijnde 3.923 in 2019). Dit heeft ongetwijfeld te maken met waardewijzigingen als gevolg van de verbeterlagen.

Omdat de Waarderingskamer toezicht houdt op de WOZ-processen, de resultaten daarvan en heeft geoordeeld dat deze voldoende gewaarborgd zijn, geven deze meldingen geen aanleiding om het proces WOZ-waardering of afhandeling van WOZ-bezwaren aan te passen. Wel is dit aanleiding om aandacht te vragen voor de onderdelen controle van eerdere bezwaren en beroepen en het blokkeren van nieuwe WOZ-waarden wanneer een bezwaarprocedure nog niet is afgehandeld.

Vraag 5:

Is er een andere reden voor de geconstateerde verlaging WOZ-waarde met 20% na bezwaar in 3 achtereenvolgende jaren?

Antwoord 5:

Ja. Er zijn andere redenen mogelijk.

- a. De meest voorkomende reden is dat de aanleiding voor een waardeverlaging niet exact of adequaat is verwerkt in de betreffende applicatie. Het gaat vooral om objectkenmerken (bouwjaar, grootte, onderdelen en de indicatoren voor het voorzieningenniveau, ligging, onderhoudstoestand en kwaliteit van de gebruikte materialen). Deze indicatoren (schaal van 1=slecht tot 5=uitstekend) zijn niet statisch. Een pand waarbij de onderhoudstoestand slecht is, kan een volgend jaar beter onderhouden zijn. De waardering van deze indicatoren heeft



DATUM
9 juli 2020

daarnaast ook een relatie tot de vergelijkingspanden. Een taxateur verlaagd op basis van een bezwaarschrift een indicator van 3 naar 2. Het jaar daarna ontvangt BsGW weer een bezwaar betreffende hetzelfde pand. Achteraf gezien had de indicator verlaagd moeten worden van 3 naar 1.

- b. *Het kan daarnaast zijn dat iemand een bezwaar heeft ingediend over 2018 en dat dit bij het verzenden van de aanslag 2019 nog niet was afgehandeld. In de regel worden deze dan geblokkeerd. Mocht dit niet gebeurd zijn, dan kan het gebeuren dat ook over 2019 bezwaar wordt ingediend omdat de aanslag 2019 ook weer te hoog is. Dit betreft echter incidenten.*

Vraag 6:

Bent u met ons van mening dat door actualisering van de WOZ-waarde de kosten voor bezwaarprocedures sterk naar beneden kunnen worden bijgesteld?

Antwoord 6:

De geconstateerde verlaging van de WOZ-waarden van panden in (3) opeenvolgende jaren wordt in bijna alle gevallen veroorzaakt door andere factoren dan het niet het actualiseren van de WOZ-waarde. De door u geschetste problematiek heeft namelijk andere oorzaken (zie antwoord 5). Wanneer die processen verder verbeterd kunnen worden, leidt dat mogelijk tot minder irritatie en minder bezwaarschriften en mogelijk ook tot enigszins lagere proceskosten.

Vraag 7:

Is dit signaal aanleiding voor u nog eens naar de procedure te (laten) kijken?

Antwoord 7:

Ja. Naar aanleiding van uw vragen is er ambtelijk contact geweest met BsGW en is het signaal doorgegeven dat deze problematiek zich voordoet. Op basis daarvan heeft BsGW geïnventariseerd hoe vaak deze problematiek zich voordoet en wat de oorzaken daarvan zijn, om waar mogelijk processtappen verder te verbeteren. Zie ook de laatste alinea van het antwoord bij vraag 4.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

John Aarts