

# De Gemeenteraad van Wijchen

---

10 AZ 022

---

## Informatienota

### Vastgestelde WOZ-waarden Lambrasse

Wijchen, 13 april 2010

Geachte leden van de raad,

Op 3 maart jl. is door de fractie van het CDA een twaalftal vragen ingediend naar aanleiding van de vastgestelde WOZ-waarden Lambrasse (Hof van Hagevoort) en de hieruit voortvloeiende aanslagen 2010. In het algemeen dient gesteld te worden dat de vastgestelde WOZ-waarden 2010 niet alleen bij u tot menige discussie en ongeloof geleid hebben, maar ook bij menig burger. Alvorens in te gaan op de door u specifiek gestelde vragen, wordt onderstaand in het kort weergegeven het doorlopen taxatietraject 2010.

In 2009 is door de Raad het besluit genomen om het cluster Belastingen onder te brengen in een GR met de gemeenten Beuningen en Heumen. Na het besluitvormingstraject is hard gewerkt aan de inrichting van de nieuwe organisatie met een uniforme werkwijze voor de aangesloten gemeenten per 1 januari 2010. Om een uniforme werkwijze tot stand te brengen en schaalvoordeel te behalen, is een aanbesteding opgestart voor in te huren taxatiewerkzaamheden. Aan de uitvraag is gehoor gegeven door een drietal bureaus. Betreffende bureaus hanteren een "eigen" waarderingsmodel, die alle erkend worden door de Waarderingskamer. Uiteindelijk is gemeenschappelijk de keus gevallen op het taxatiebureau Geotax. Voor Wijchen betekende dit afscheid nemen van het taxatiebureau TOG. Geotax werkte overigens al voor de gemeenten Beuningen en Heumen.

In de loop van 2009 heeft Geotax in samenwerking met de op dat moment nog bij ons in dienst zijnde belastingmedewerkers de taxatiewerkzaamheden afgerond. Vervolgens heeft de Waarderingskamer haar goedkeuring verleend aan de taxaties 2010, waarna de taxaties omgezet zijn naar aanslagen, die vervolgens verstuurd zijn in februari 2010.

---

Portefeuillehouder : P.R.J. de Bruijn  
Informatie : T. van Wezel  
Telefoonnr. : 024-6492323  
E-mailadres. : t.v.wezel@wijchen.nl  
Ter inzage :  
In kennis stellen :

In het kader van de gestelde vragen over Lambrasse dient vermeld te worden dat tijdens de beoordeling door de Waarderingskamer Lambrasse besproken is en op basis van verhoudingsgetallen (inhoud en prijs per m<sup>3</sup>) de taxatie van Lambrasse als zijnde correct beoordeeld is.

Verandering van taxatiebureau, houdt in verandering van taxatiemodel waardoor waarderingsverschillen kunnen ontstaan. Jaarlijks wordt door zowel het externe bureau als door de eigen medewerkers geïnvesteerd in het verhogen van de kwaliteit. Ook voor de GR Belastingssamenwerking geldt dat zij primair verantwoordelijk is voor een zo goed mogelijke taxatie van objecten en medewerkers beroepsmatig er een eer in stellen om een goed product af te leveren.

Verfijning van een taxatiemodel/database geschiedt onder andere op basis van ingediende bezwaarschriften. In 2009 ontvingen wij circa 550 bezwaarschriften (op 18.000 objecten). Aangezien de bezwaartermijn 2010 nog niet is gesloten, zijn over 2010 geen exacte cijfers te vermelden. Op basis van de tot heden ingediende bezwaarschriften verwachten wij uiteindelijk in de buurt van de 1.000 bezwaarschriften te komen. De bezwaartermijn loopt af op 12 april 2010.

Uit het bovenstaande mag niet geconcludeerd worden dat de GR haar verantwoordelijkheid niet neemt. Uiteraard zal geëvalueerd worden om het taxatieproces te verbeteren. De door de bewoners van Lambrasse ingediende bezwaren zullen afgehandeld worden voor 1 mei 2010. Voor deze datum zullen ook de overige niet correcte aanslagen Lambrasse ambtshalve (corrigeren van een aanslag, zonder dat hiervoor een verzoek door betrokkene is ingediend) gecorrigeerd worden. De reguliere afhandelingstermijn is gesteld op 1 oktober 2010.

## Vragen Lambrasse.

### Vraag

Klopt het dat er WOZ-beschikkingen zijn verstuurd naar bewoners van Lambrasse met WOZ-waarden die soms wel 50 tot 76 procent hoger zijn dan de aanschafprijs van de onlangs opgeleverde woningen?

### Antwoord

Ja.

Tabel 1. Gemiddelde waarden woningen Lambrasse.

<b>Lambrasse (245 woningen)</b>	<b>Bedrag</b>
Gemiddelde aankoopwaarde	€ 158.000 ( exclusief € 30.000 2 <sup>e</sup> hypotheekrecht)
Gemiddelde waarde beschikt	€ 216.000
Gemiddelde bijgestelde waarde beschikt	€ 182.000

Uit uw vraagstelling zou geconcludeerd kunnen worden dat er altijd een relatie is tussen taxatiewaarde en aankoopwaarde. Uitgangspunt van een taxatie is dat door middel van een objectief stelsel de waarde van een object op de markt wordt bepaald. Objectief wil ook zeggen dat beoordeeld wordt dat betaalde prijzen op een vrije marktpositie zijn vastgesteld. Het zou immers onredelijk zijn dat door bijvoorbeeld schenking de waarde bepaald zou worden. Een twee onder één kap zou dan voor de linker buurman (schenking) een investering van €0 betekenen en de rechter buurman zou na verwerving op de vrije markt € 100.000 investeren. Beide hebben echter voor de WOZ een waarde van € 100.000.

Het element van betaalde prijzen op een vrije marktpositie speelt ook bij Lambrasse. De woningen in Lambrasse zijn indertijd onder de marktprijs verkocht. Hiervoor is ook een antispeculatie beding opgenomen, dat afgedekt wordt door een 2<sup>e</sup> hypotheekrecht.

Op basis van de klachten over de taxatie van Lambrasse is er door een deskundige een second opinion, onder andere op locatie, uitgevoerd. Dit heeft geleid tot bijstelling op basis van ligging en bouwwijze. Voor beide componenten gold dat in onvoldoende mate aftrek had plaatsgevonden in het waarderingsmodel. Daarnaast is er meermaals afstemming geweest met de bewonersvereniging van Lambrasse om zeker te stellen dat bijvoorbeeld koppeling tussen woning en garage op de juiste manier heeft plaatsgevonden.

Blijft staan dat door de gekozen financieringsconstructie (1<sup>e</sup> hypotheek eigenaar, tweede hypotheekrecht projectontwikkelaar) er verschil bestaat tussen taxatiewaarde en aanschafwaarde. Taxatiewaarde staat immers los van de wijze van financiering.

**Vraag**

Hoe verklaart u de enorm hoge taxaties?

**Antwoord**

Bij de taxatie is onvoldoende rekening gehouden met de ligging en bouwwijze van diverse woningen.

**Vraag**

Vindt u het redelijk dat de WOZ-waarde van een woning tot wel 76 procent hoger is dan de aanschafprijs van een zojuist opgeleverde woning?

**Antwoord**

Dat hoeft niet onredelijk te zijn, Meespeelt is de vraag of een prijs tot stand is gekomen onder vrije marktomstandigheden (antispeculatie beding, 2<sup>e</sup> hypotheekrecht). In het geval van Lambrasse is nu duidelijk dat bij de taxatie onvoldoende rekening is gehouden met ligging en bouwwijze.

**Vraag**

Klopt het dat er WOZ-beschikkingen zijn verstuurd met waardebeoordelingen van woningen die op het meetmoment nog niet waren opgeleverd?

**Antwoord**

Het is mogelijk om woningen in aanbouw te taxeren en aanslagen op te leggen. Uiteraard wordt bij de taxatie rekening gehouden met een aftrek voor in aanbouw. Het is ook mogelijk om eigenaren van grondpercelen aan te slaan.

**Vraag**

Klopt het dat in de taxatierapporten bij de WOZ-beschikkingen (van de woningen van Lambrasse) woningen in het centrum van Wijchen zijn gebruikt als “vergelijkbare woningen”?

**Antwoord**

Dit klopt. Voor Lambrasse geldt dat er tot heden geen woningen zijn verkocht na eerste verkoop aan huidige bewoners. Dit bemoeilijkt een taxatie. Vervolgens worden objecten toegewezen die recentelijk verkocht zijn en zoveel mogelijk overeenkomen qua inhoud en prijs per m3. Bijstelling kan zowel positief als negatief plaatsvinden op basis van bijvoorbeeld ligging en status onderhoud. Duidelijk is nu dat bij de taxatie van Lambrasse onvoldoende rekening is gehouden met ligging en bouwwijze.

**Vraag**

Is het u bekend dat de locatie van een woning van invloed is op de waarde van de woning?

**Antwoord**

Ja.

**Vraag**

Is het u bekend dat voor Lambrasse specifieke aspecten gelden: Lambrasse ligt aan de rand van de kern Wijchen, naast de snelweg A326 én er zijn geen voorzieningen in de wijk. Tevens zijn dit de enige starterswoningen in de kern Wijchen die naast de snelweg A 326 zijn gebouwd.

**Antwoord**

Ja

**Vraag**

Vindt u met ons dat starters op de woningmarkt in Wijchen niet geconfronteerd moeten worden met een torenhoge OZB belasting, die niet in verhouding staat tot de aanschafprijs van de woning, maar is gebaseerde op enorm hoge WOZ-taxaties?

**Antwoord**

In het vorenstaande is uiteengezet de relatie tussen aanschafprijs en taxatiewaarde. OZB heffing is een niet-inkomensafhankelijke heffing. Op welke wijze een aanschafprijs tot stand is gekomen, is niet van invloed op de waarde in het economisch verkeer (WOZ-waarde). De waarde geldt als heffingsmaatstaf voor de OZB en de riolheffing in de gemeente Wijchen. Differentiatie in de WOZ-waarde of in de te hanteren tarieven naar starters of andere doelgroepen is wettelijk niet mogelijk. De enige differentiatie die de Raad kan en mag toepassen is een differentiatie in de tarieven tussen woningen en niet-woningen (lees bedrijven e.d.).

**Vraag**

Is het u bekend dat veel starters in Lambrasse deze enorm hoge OZB belasting niet kunnen betalen?

**Antwoord**

Op dit moment is niet bekend of en zo ja hoe vaak er een beroep op ontheffing is gedaan. Alle burgers in de gemeente hebben de mogelijkheid om kwijtschelding aan te vragen. Voor het geval er een eigen woning is, wordt gekeken naar de overwaarde van deze woning (WOZ-waarde i.r.t. hypotheekschuld). Het in bezit hebben van een eigen woning wil niet automatisch zeggen dat men niet in aanmerking komt voor kwijtschelding.

**Vraag**

Verwacht u naar aanleiding van deze berichten veel bezwaarschriften bij de heffingsambtenaar? Wie betaalt de kosten voor het behandelen van alle bezwaarschriften?

**Antwoord**

Op dit moment wordt uitgegaan van een 1.000-tal bezwaarschriften op 18.000 getaxeerde objecten. De kosten voor het afhandelen van een bezwaarschrift worden gedragen door de gemeente Wijchen. Dit is echter al in een overeenkomst met de GR vastgelegd door alle werkzaamheden t.b.v. de herwaardering (taxatie, marktanalyse, bezwaar en beroep) te vertalen in een stukprijs per jaar. De hoeveelheid meer- of minder werk is niet van invloed op de stukprijs.

**Vraag**

Klopt het dat op dit moment enkele appartementen zijn in de wijk Lambrasse die nog niet verkocht zijn voor de oorspronkelijke vraagprijs (V.O.N.)? Klopt het dat deze appartementen sinds de start van de verkoop nog niet gewisseld zijn van eigenaar?

**Antwoord**

Volgens onze informatie zijn nog 9 appartementen in eigendom van de projectontwikkelaar. Er zijn tot op heden nog geen appartementen verwisseld van eigenaar na de eerste overdracht van eigendom. Op dit moment staat één object te koop, waarvan de vraagprijs hoger ligt dan de door ons getaxeerde waarde.

**Vraag**

Is uw college bereid alles in het werk te stellen om de problemen geschetst in bovenstaande vragen zo spoedig mogelijk te verhelpen?

**Antwoord**

Belastingmedewerkers hebben, ondersteund door een externe deskundige, de problematiek inzichtelijk gemaakt. Diverse malen heeft er overleg plaatsgevonden met de voorzitter van de bewonersvereniging. Dit heeft in 161 gevallen geleid tot herziene taxaties. Betrokkenen die bezwaar aangetekend hebben, krijgen indien hun bezwaar gegrond is bijstelling van de taxatie. Indien betrokkene het nog steeds oneens is met de uitspraak van bezwaar kan betrokkene beroep aantekenen.

Degenen die nog geen bezwaar hebben aangetekend kunnen op basis van de terugkoppeling van de bewonersvereniging alsnog besluiten om bezwaar aan te tekenen.

Van degenen die dan nog geen bezwaar aantekenen, zal indien van toepassing de aanslag ambtshalve gecorrigeerd worden. Tegen de ambtshalve correctie kan geen bezwaar meer aangetekend worden.

Bovenstaande mogelijkheden zijn/procesgang is gecommuniceerd met de bewonersvereniging op woensdag 7 april in een apart overleg voorafgaand aan de algemene ledenvergadering van Lambrasse.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,