

PVV Landgraaf
t.a.v. Patrick Crijns
p/a Prins Bernhardstraat 8
6373 KK LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van 16-11-2022	Uw kenmerk	Zaaknummer	Documentnummer 22.56412	Landgraaf, 1 december 2022
------------	----------------------------	------------	------------	----------------------------	-------------------------------

Verzonden op

Onderwerp: Beantwoording artikel 37 vragen

Beste heer Crijns,

Naar aanleiding van de door uw fractie gestelde artikel 37 vragen met betrekking tot het gebruik van een foto-tool door BsGW bij de WOZ-waardebepaling, vindt u onderstaand de antwoorden.

Beantwoording vragen

Vraag 1:

Waarom wenst de BsGW de systematiek van de WOZ-waarde bepaling uit te breiden met een interne beoordeling (foto's) van de woningen? Waar komt deze wending vandaan?

BsGW wil de WOZ-waarde zo nauwkeurig mogelijk bepalen. Daarvoor worden veel gegevens gebruikt die al bij BsGW bekend zijn, bijvoorbeeld type woning, de ligging, de grootte en het bouwjaar. Ook de staat van onderhoud en het afwerkingsniveau van de binnenzijde van een woning spelen een rol bij de waardebeoordeling. BsGW heeft echter geen zicht op de huidige staat van de binnenzijde van een woning. Het vragen van informatie aan de eigenaar is daarbij een belangrijk hulpmiddel, omdat de eigenaar de eigen woning het beste kent. Daarom maakt BsGW gebruik van een vragenlijst, inclusief ondersteunende foto's om het bestand te verbeteren, met name wat het onderhouds- en afwerkingsniveau betreft. Op die manier kan de WOZ-waarde nog nauwkeuriger vastgesteld worden.

De waarderingskamer, ons toezichts- en toetsingsorgaan hecht veel waarde aan juiste gegevens op basis waarvan een woning wordt gewaardeerd.

Mensen zijn overigens niet verplicht om foto's mee te sturen. Als deze niet worden meegestuurd, kan het nodig zijn dat een taxateur langskomt voor een in pandige inspectie van de woning. Uiteraard brengt een vragenlijst met ondersteunende foto's veel minder kosten met zich mee dan een in pandige inspectie door een taxateur bij iedere woning. Op deze wijze houdt BsGW de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk.



Vraag 2:

Deelt u de mening dat inzage in het interieur van een woning – zoals keuken, badkamer en toilet – een buitensporige inbreuk maakt op de privacy van burgers?

Nee. Om de WOZ-waarde van een woning goed te kunnen taxeren, heeft BsGW informatie nodig over bijvoorbeeld de kwaliteit van de woning en het onderhoud. Om over actuele en betrouwbare informatie te beschikken, vraagt BsGW om informatie bij de eigenaar van de woning. Mensen zijn niet verplicht om foto's mee te sturen. Als deze niet worden meegestuurd, kan het nodig zijn dat een taxateur langskomt voor een in pandige inspectie van de woning.

De gegevens die mensen aanleveren, waaronder ook de foto's, worden veilig en anoniem verwerkt volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De informatie wordt alleen gebruikt voor de waardebepaling van de woning.

Vraag 3:

BsGW geeft aan dat zij met deze foto's de WOZ-waarde "nauwkeuriger" kan vast stellen. Impliceert voorgaande dat dit in zijn algemeenheid leidt tot een hogere WOZ-waarde voor de burgers van Landgraaf?

Nee, het is goed mogelijk dat het juist tot een lagere WOZ-waarde leidt, omdat bijvoorbeeld de keuken of badkamer verouderd is. Het gaat er met name om dat BsGW haar bestand wil verbeteren, zeker wat het onderhouds- en afwerkingsniveau betreft.

Vraag 4:

Waar is in de Wet waardering onroerende zaken de juridische grondslag weergegeven met betrekking tot het betrekken van foto's (van het interieur) bij de WOZ-waardering? Bent u ervan op de hoogte dat de Waarderingskamer (art. 4-11 Wet WOZ) het heeft over het analyseren van vraag- en verkoopprijzen, internetadvertenties etc. – oftewel openbare informatie – maar niet over foto's van het interieur?

Bij de WOZ-waardebepaling gelden twee waarderingsvoorschriften. Zij volgen uit artikel 17 van de Wet WOZ. Dat de informatie moet worden verkregen is indirect in de Wet WOZ verankerd. Hoe de informatie moet worden verkregen staat niet specifiek vermeld.

Artikel 17 lid 2 Wet WOZ

Artikel 4 lid 1a Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ

Er wordt melding gemaakt dat de WOZ-waarde de marktwaarde dient te vertegenwoordigen. Deze wordt bij woningen bepaald middels de vergelijkingsmethode. Om de marktwaarde te kunnen bepalen van een woning dient een taxateur diverse facetten van verkochte woningen af te zetten tegen diezelfde facetten van de te taxeren woning. Verschillen dienen tot uiting te komen in de eindwaarde. Het in pandige afwerkingsniveau is één van de vele facetten die hierin een rol speelt en dient hierdoor in beeld te zijn bij een verkochte woning en bij de te taxeren niet verkochte woning. Deze systematiek is niet anders dan een taxatie in het kader van een hypotheekverstrekking.

Interieurfoto's kunnen van toegevoegde waarde zijn, maar er bestaat inderdaad geen wettelijke verplichting specifiek voor het overleggen van deze foto's (zie antwoord vraag 2). Er is overigens

geen verschil met de verstrekking van interieurfoto's aan een makelaar ten dienste van de verkoopfolder en het verstrekken van foto's om een beeld te krijgen ten behoeve van het bepalen van de WOZ-waarde.

We verwijzen u graag naar de Thorbecke beschouwing, die als bijlage bij de art. 37 brief is mee gestuurd. Het geeft een onderbouwing van het aanleveren van foto's en het hoe en waarom in relatie tot WOZ-waardebepaling.

Vraag 5:

Hoe worden de foto's gearhiveerd (privacy) en hoe lang gelden de opgeslagen foto's als grondslag voor de waardering van de OZB?

De gegevens die mensen aanleveren, dus ook de foto's, worden veilig en anoniem verwerkt volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De informatie wordt alleen gebruikt voor de waardebeoordeling van de woning. De foto's worden daarom ook opgeslagen bij het adres (het object) en niet gekoppeld aan personen. Als de situatie van een woning verandert en BsGW krijgt hierover nieuwe gegevens aangeleverd, dan wordt deze nieuwe informatie gebruikt bij de waardebeoordeling.

Vraag 6:

De foto's worden anoniem verwerkt, als de foto's anoniem worden verwerkt hoe worden ze dan aan het juiste adres gekoppeld?

De foto's worden gekoppeld aan een adres (object), niet aan personen (een subject).

Vraag 7:

Klopt het dat dit WOZ-gegluur een pilot is? Is het college bereid bij BsGW er op aan te dringen een streep door deze pilot te zetten ten einde de huidige systematiek van waardering te handhaven?

Nee, de methodiek waarbij foto's aangeleverd kunnen worden, is al eerder toegepast. Het is dus geen pilot. Zoals bij vraag 1 reeds aan gegeven, zijn mensen niet verplicht om foto's mee te sturen. Als deze niet worden meegestuurd, kan het nodig zijn dat een taxateur langskomt voor een in pandige inspectie van de woning. Om de WOZ-waarde van de woning zo nauwkeurig mogelijk te kunnen bepalen, dient de in pandige informatie hoe dan ook beschikbaar te zijn c.q. te worden aangeleverd.

We hebben in 2020 ook al met deze methode gewerkt, omdat het tijdens de coronapandemie een goed instrument was om toch informatie te verkrijgen zonder in pandige inspectie. De Waarderingskamer vond dit ook een goed instrument om toe te passen. Vanwege de aanmerkelijk lagere (maatschappelijke) kosten én de positieve beoordeling vanuit de Waarderingskamer blijven we gebruik maken van dit instrument.

Inzet taxateur (n.a.v. raadsvraag commissievergadering 1-12-2022):

Volgens de wet moet een belastingplichtige meewerken aan de waardebeoordeling, maar hoeft hij de taxateur niet binnen te laten. Het gevolg van het niet binnenlaten van de taxateur is dan wel dat de taxateur de waarde minder goed kan bepalen. Ook kan er een omkering van de bewijslast ontstaan. Door op dit punt niet mee te werken, komt de bal namelijk bij de belastingplichtige te liggen om

aan te tonen dat de waarde niet juist is vastgesteld. Dus met andere woorden: het is niet verplicht om de taxateur binnen te laten, maar het gevolg kan wel zijn dat niet alle factoren in de waardebepaling kunnen worden meegenomen en dat kan nadelig uitpakken voor de belastingplichtige.

Vraag 8:

Deelt u de conclusie dat huiseigenaren met een gemiddelde WOZ-stijging van 8,6% in 2022 sowieso veel te veel betalen?

Nee. De systematiek binnen de gemeente Landgraaf is, dat het OZB-tarief wordt bepaald door de te ramen (geïndexeerde) belastingopbrengst te delen door de WOZ-waarde. Bij een stijging van de WOZ-waarde die hoger is dan de toegepaste indexering, daalt het OZB-tarief. Dat betekent dat per saldo de te betalen (gemiddelde) OZB-belasting met niet meer dan het inflatie % stijgt.

Tot slot

In de bijlage vindt u de Thorbecke beschouwing waarin het gebruik van de foto-tool voor een correcte WOZ wordt toegelicht.

Bijlage

- Thorbecke beschouwing

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief?

Dan kunnen deze aan de griffie verstuurd worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Landgraaf,

de secretaris,

de burgemeester,

ir. J.M.C. Rijvers

mr. R. de Boer