

Antwoorden gemeente landgraaf Technische vragen:

RV 21 commissievergadering 07 mei 2025

Commissielid J. Dings:

Fractie: CDA

Ambtenaar: J. Grimm/M. Hanssen

Datum: 28 april 2025

Het pand Streeperstraat 54 wordt op 3/9/24 getaxeerd op euro 475.000

De WOZ-waarde van dit pand op 1 januari 2024 bedraagt euro 370.000

De gemiddelde prijsstijging over 2024 bedraagt ca. 11%

Vraag 1:

Hoe kan het dat de marktwaarde zo sterk afwijkt van de WOZ-waarde?

Antwoord:

“De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het vastgoed zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, waarbij partijen met kennis van zaken hebben gehandeld”. Dit is een geheel ander uitgangspunt dan de WOZ-waarde, alwaar geen sprake is van een vastgoedtransactie, aangezien deze waarde in beginsel eenzijdig wordt vastgesteld (meestal op basis van referentiepanden). In de praktijk zien we dat beide waardes vaak (sterk) afwijken. Dat is de reden, waarom de gemeente bij de verwerving van panden het aan te kopen pand altijd laat taxeren. De onafhankelijke taxateur motiveert immers de marktwaarde van het te taxeren object op een bepaalde peildatum.

Vraag 2:

Wordt er nu niet een veel te hoge prijs betaald?

Antwoord:

Nee zeker niet. De koopsom is immers gelijk aan de getaxeerde waarde.

Vraag 3:

In hoeverre zijn de WOZ-waarden in Landgraaf representatief voor aankoop/verkoop?

Zoals aangegeven bij vraag 1 wijken de WOZ-waardes vaak (sterk) af van de marktwaarde. In zoverre zijn de WOZ-waardes niet meer dan een indicatie, maar zeker niet representatief voor de aankoop/verkoop.

Vraag 4:

Waarom geen tweede taxatie gedaan?

Antwoord:

Het taxatierapport is accuraat en deskundig opgesteld. Er is geen enkele aanleiding geweest een tweede rapport op te laten stellen.

Vraag 5:

Er moet nog een bodemonderzoek en mogelijke sanering van de grond gaan plaatsvinden. In hoeverre is dit meegewogen bij de bepaling van de marktwaarde?

Antwoord:

De gemeente laat alleen een bodemonderzoek uitvoeren als er redenen aanwezig zijn om te veronderstellen dat er sprake is van verontreiniging . In dit dossier is dit niet zo. In een taxatierapport wordt altijd opgenomen dat er geen onderzoek naar de toestand van de bodem heeft plaatsgevonden. Mocht er achteraf (toch) sprake zijn van een verontreiniging dan kan de gemeente de verkoper aansprakelijk stellen.