

Aan de fractie van Forum voor Democratie

uw brief van 6 maart 2025	uw kenmerk	ons kenmerk	datum verzending 2 april 2025
behandeld door	doorkiesnummer 14 0320	Bijlage(n) 0	dossiernummer

onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen FvD Brief Noodkreet WOZ.

Geachte mevrouw Van Slot,

Hierbij ontvangt u de antwoorden op uw vragen betreffende Noodkreet WOZ. Eerst wordt de vraag herhaald, daarna volgt het antwoord.

1. Klopt het dat er een bedrag van om en nabij €6000 ten bate van de indiener, niet terug betaald wordt?

a. Zo ja, wat is hier de juridische grondslag van?

b. Zo nee, welk ander standpunt heeft de afdeling WOZ hierin?

Vooraf aan de beantwoording het volgende. Op basis van de actuele wetgeving is het niet toegestaan om informatie over personen en of zaken die betrekking hebben op de uitvoering van de gemeentelijke belastingen en of de Wet Waardering Onroerende Zaken te delen. Bij de beantwoording zullen we uitvoering en het beleid toelichten.

Het gemeentelijke beleid is gebaseerd op de invorderingswet en de leidraad invordering. Uitgangspunt hierbij is dat uit te betalen bedragen worden verrekend met nog openstaande fiscale vorderingen. Zo nodig kan hier op verzoek gemotiveerd van worden afgeweken.

De juridische grondslag ligt in de invorderingswet 1990 (art 24), welke ook van toepassing is op het gemeentelijke belastinggebied. Vrij vertaald staat hierin dat bedragen die aan de belastingschuldige moet worden betaald, door de ontvanger verrekend mogen worden met bedragen die dezelfde belastingschuldige nog open heeft staan.

De gedachte achter de verrekenings mogelijkheid in genoemd wetsartikel is om de efficiëntie en administratieve eenvoud in de belastingheffing en -invordering te verhogen. Door het mogelijk te maken om bedragen te verrekenen wordt voorkomen dat betalingen of terugbetalingen voor

verschillende belastingaanslagen verricht hoeven te worden. Het zorgt voor een vereenvoudiging van de uitvoering van belastingbetalingen en voorkomt onnodige administratieve rompslomp voor zowel de burger als de gemeente.

2. Worden, zoals de indiener aan geeft, inderdaad bij herhaling dezelfde fouten gemaakt?

Voor het derde jaar biedt de gemeente Lelystad de mogelijkheid om informeel bezwaar te maken. Een extra mogelijkheid om naast de formele rechtsbescherming zaken onder de aandacht te brengen waarvan vermoed wordt dat deze onjuist zijn. In 2023 is daar door 200 personen gebruik van gemaakt, in 2022 ruim 100 personen en in 2025 ruim 70 personen. Het aantal bezwaarschriften bedroeg in 2023 ongeveer 4000 in 2024 plusminus 2000 en voor 2025 lijkt deze op ongeveer 1000 uit te komen.

3. Hoe vaak komt het voor (in totaal) dat er jaarlijks dezelfde bezwaren ingediend worden, over dezelfde adressen, aangaande de WOZ/OZB, die ook telkens om dezelfde reden gecorrigeerd moeten worden?

a. Welke oplossingen zijn er mogelijk van toepassing om deze (terugkerende) bezwaren in de toekomst niet meer te hoeven behandelen?

Deze algemene vraag is niet in zijn algemeenheid te beantwoorden. In het kader van de wet WOZ wordt voor ieder WOZ object ieder jaar opnieuw de waarde hiervan vastgesteld overeenkomstig de bepalingen die zijn opgenomen in de wet WOZ. Hierbij is aandacht voor de regels inzake de afbakening van het WOZ object en de vast te stellen waarde van het WOZ object dat weer dient als grondslag voor bijvoorbeeld het bepalen van de hoogte van de aanslag OZB. Dit taxatieproces wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid uitgevoerd waarbij aandacht is voor de het totale proces van de totstandkoming van de waarde in het economisch verkeer van het betreffende object. Gelet op het gegeven dat ieder jaar sprake is van een opnieuw vastgestelde waarde in het economisch verkeer kan niet gesteld worden dat er sprake is van een correctie van dezelfde objecten naar aanleiding van een bezwaar omdat de omstandigheden per belastingjaar kunnen verschillen.

Voor zover er sprake kan zijn van terugkerende bezwaren, gelet op bovenstaande uiteenzetting, is er geen oplossing voor handen om bezwaren niet meer te hoeven behandelen. Ieder besluit van een bestuursorgaan is omkleed met de juridisch waarborg van bezwaar en beroep. De enige mogelijkheid om de aanwas van bezwaren tegen de vastgestelde waarde te mitigeren is gelegen in het feit dat de communicatie met belanghebbende transparant en begrijpelijk is. Dit krijgt o.a. vorm in het verstrekken van een taxatieverslag en de spreekuren die georganiseerd worden direct na de aanslagoplegging aan het begin van het belastingjaar.

4. Op welke wijze wordt de WOZ bepaald in Lelystad?

a. Op welke wijze telt een energielabel mee en welke informatiebronnen wordt er aangewend om het energielabel te bepalen?

b. Welke object specifieke kenmerken (woningverbeteringen, onderhoud, ligging, hoek/middenwoning etc, dus eigenschappen die direct gevolg hebben op de verkoopprijs) worden er nog meer opgenomen in de berekening?

Hoe de gemeente de waarde vaststelt, is bepaald in de [Wet waardering onroerende zaken](#) (Wet WOZ). Voor een uitgebreide uitleg verwijzen wij naar de site van de Waarderingskamer [Wat is de WOZ-waarde? Uitleg en betekenis](#).

In de huidige woningmarkt vinden kopers het belangrijk hoe energiezuinig een woning is. In advertenties voor de verkoop van woningen wordt deze energiezuinigheid aangegeven met het energielabel. De herwaardering van woningen vindt plaats op modelmatige wijze. In een dergelijk model is aandacht voor diverse aspecten van het object. Echter wordt op dit moment het onderdeel

Energielabel nog niet opgenomen in het model. Dit heeft te maken met het feit dat de huidige uitgegeven Energielabels wel betrouwbaar zijn maar de oude Energielabels minder betrouwbaar blijken te zijn. Om een dergelijk variabele op te nemen in een waarderingsmodel zal leiden tot een minder betrouwbare uitkomst. Dit leidt dan tot een minder juist vastgestelde WOZ waarde. Indien een woning beschikt over verdergaande isolatievoorzieningen dan wordt hiermee rekening gehouden bij de secundaire kenmerken van het object opdat dit meegewogen wordt bij de waardering van het object.

Bij de WOZ-taxatie kan dit energielabel niet direct gebruikt worden, omdat lang niet voor alle woningen een actueel energielabel bekend is. Daarom kijken gemeenten bij de WOZ-taxatie ook naar de kenmerken van een woning die invloed hebben op het energielabel.

Aan de hand van verkoopcijfers kunnen gemeenten analyseren hoe groot het effect van die kenmerken van energiezuinigheid op de betaalde verkoopprijs is. De resultaten van die analyse gebruiken gemeenten om voor alle woningen de WOZ-waarde te bepalen.

Om tot een goede waardebepaling te komen van woningen gebruiken gemeenten de kenmerken van huizen als basis. Een aantal kenmerken die gebruikt worden zijn:

- Gebruiksoppervlakte van de woning en de grootte van grond die eventueel bij de woning hoort;
- De ligging van de woning;
- Onderhoudstoestand van de woning (binnen- en buitenkant woning);
- Voorzieningen en kwaliteit van de woning;
- Kenmerken zoals: type woning, bouwjaar, aanwezige bijgebouwen.

Voor de waardering worden woningen vergeleken met verkochte woningen in de buurt of omgeving om zo de WOZ-waarde vast te stellen. De WOZ-waarde is de marktwaarde van de woning op 1 januari van het vorige jaar ([de waardepeildatum](#)). Bij het taxeren van deze waarde wordt rekening gehouden met waarderingsvoorschriften die de Wet WOZ voorschrijft.

WOZ voor bedrijven

Bedrijven zijn 'niet-woningen'. De WOZ-waarde is ook van toepassing op onroerend zaken waarin niet gewoond wordt, zoals bedrijfspanden, scholen en ziekenhuizen. Deze onroerend zaken heten officieel 'niet-woningen'. Op de site van de waarderingskamer [Inzicht in WOZ-waarde voor bedrijven en bedrijfspanden](#) vindt u nadere informatie over de waardering van bedrijfspanden.

5. Zijn er andere manieren om de WOZ te berekenen dan we momenteel inzetten?

a. Zo ja, waarom is er gekozen voor de huidige methode?

b. Welke andere methoden zijn er nog meer?

Worden de toegekende bezwaren direct gecorrigeerd in het systeem? (bijvoorbeeld bedrijfspand/woonhuis, vrijstaand/rijtjeshuis, m²)

Bij het bepalen van de WOZ waarde is voorgeschreven dat deze waarde aansluit bij het marktniveau opdat dit gegeven begrijpelijk en acceptabel is voor de betreffende eigenaar en/of gebruiker.

Voor het berekenen van de WOZ waarde wordt gebruik gemaakt van verschillende methode. Afhankelijk van het soort object wordt de best toepasbare methode voor het bepalen van de waarde gebruikt.

Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van gerealiseerde transacties van vergelijkbare woningen in de directe omgeving van het te waarderen object die op of rond de waarde-peildatum zijn verkocht. Indien deze gegevens niet beschikbaar zijn dan wordt breder gekeken naar de transacties van vergelijkbare woningen binnen de gemeentegrens.

Voor objecten die niet dienen als woning, bijvoorbeeld winkels, kantoren en andere bedrijfsobjecten wordt primair gebruik gemaakt van de huurwaarde kapitalisatie methodiek.

Daarnaast kennen we ook nog de Discounted cash-flow-methode. Voor die objecten waar geen of nauwelijks marktgegevens beschikbaar zijn wordt gebruik gemaakt van de gecorrigeerde vervangingswaarde en zo nodig de taxatiewijzers en de Tiox modellen.

Bij de behandeling van bezwaren worden de grieven en mogelijke onjuistheden in de objectkenmerken onderzocht. Eventuele omissies of onjuistheden worden bijgewerkt in de WOZ-administratie opdat bij een nieuwe waardering rekening gehouden wordt met deze aanpassing. Indien de wijzigingen van invloed zijn op de vastgestelde waarde en/of belastingplicht voor het huidige belastingjaar wordt dit gelijktijdig met de uitspraak op bezwaar in de administratie verwerkt.

6. Hoe classificeert het college zelf de kwaliteit van: registratie/administratie, controle, probleemoplossend vermogen, klachtenafhandeling en communicatie rondom de bezwaren rondom de WOZ/OZB?

De Waarderingskamer beoordeelt hoe gemeenten werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ uitvoeren. Om tot een oordeel te komen doen inspecteurs onder andere onderzoeken bij gemeenten. De uitkomsten van deze onderzoeken leiden tot een algemeen oordeel, dat bestaat uit minimaal één en maximaal vijf sterren. Gemeente Lelystad heeft vier sterren.

7. Waardoor zijn de gegevens in oktober jl foutief aangeleverd aan de Waarderingskamer?

Door een fout in de rapportagetool is onjuiste informatie verstrekt. Deze omissie is onderkend maar de informatie was al beschikbaar gesteld.

8. Is er volgens plan een vervolgonderzoek in het eerste half jaar van 2023 geweest om te beoordelen of de verbeteracties volgens de afgesproken planning zijn verlopen? (<https://www.waarderingskamer.nl/gemeente/lelystad>)

a. Zo ja, wat is hiervan de uitkomst?

In het eerste half jaar van 2023 heeft dit onderzoek niet plaatsgevonden maar dat is door de Waarderingskamer iets later opgepakt. Tot op heden heeft Lelystad vier sterren. De uitkomsten van het laatste onderzoek zijn nog niet bekend. De gemeente verstrekt meerdere keren per jaar informatie over de voortgang en kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden voor de Wet Waardering Onroerende Zaken. Ook is er ieder jaar toestemming gevraagd en verstrekt om de WOZ-beschikkingen te mogen verzenden. Gelet op het feit dat deze toestemming door de Waarderingskamer is verleend geeft aan dat de kwaliteit van de gegevens in administratie in voldoende is.

9. Op welke wijze wordt er kenbaar gemaakt dat er een belastingspreekuur is in februari?

Het gratis belastingspreekuur is breed gecommuniceerd door communicatie (Gemeente site, social media, divers sites, Flevopost etc). Ook is bij de gecombineerde aanslag/WOZ-beschikking deze informatie verstrekt zowel per post als via mijn overheid.

10. Op welke termijn wordt er contact opgenomen nadat er een voorlopig bezwaar is opge maakt op het spreekuur?

De periode om informeel bezwaar te maken is 4 weken. Ongeacht of het informele bezwaar telefonisch ontvangen wordt of op het spreekuur wordt ingebracht, wordt gepoogd dit direct op te lossen. Indien dit niet mogelijk is omdat het bijvoorbeeld wenselijk is dat een taxateur naar het

vraagstuk gaat kijken, dan wordt binnen 10 dagen contact opgenomen met belanghebbende. Het uitgangspunt is dat het informele bezwaar binnen 6 weken na dagtekening is afgehandeld. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn dan wordt het informele bezwaar omgezet naar een formeel bezwaar opdat de rechten van de belanghebbende zijn gewaarborgd.

11. Indien er niet tijdig contact wordt gezocht met de bezwaarmaker, is er dan alsnog de mogelijkheid om definitief bezwaar te maken, ook indien de officiële bezwaartermijn verstreken is?

Zie het antwoord op vraag 10. Bezwaren die niet tijdig kunnen worden afgerond, worden omgezet naar een formeel bezwaarschrift. De dienstverlening is erop gericht dat belanghebbende niet wordt benadeeld in zijn/haar rechten.

We vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

interim gemeentesecretaris,

A.N. van den Bergh

**Deze brief is digitaal vastgesteld en ondertekend*