

Aan de fractie Alle Kernen Troef
t.a.v. dhr. J. Mathijssen
< per email via de griffie >

Uw kenmerk
Zaaknummer Z25.00961
Onderwerp Beantwoording vragen AKT artikel 34 inzake WOZ-waardebepaling
Datum 27 mei 2025
Bijlagen

Geachte heer Mathijssen,

Op 1 mei 2025 zijn schriftelijke vragen gesteld door de fractie Alle Kernen Troef (AKT), volgens artikel 34 van het Reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de gemeente Woensdrecht. Deze vragen zijn door de Belastingssamenwerking West-Brabant (BWB) beantwoord. Hieronder de gestelde vragen met de antwoorden:

Inzicht in waardeinstijgingen

Vraag 1:

Hoeveel koopwoningen en hoeveel woningen van woningcorporaties in Woensdrecht hebben de volgende WOZ-waardeinstijging doorgemaakt tussen peildatum 1 januari 2023 en 1 januari 2024 (WOZ-waarde 2024 > 2025)?

Antwoord: verwerkt in onderstaande tabellen

Koopwoningen: Aantal

• < 5%	313
• 5% maar < 7,5%	766
• 7,5% maar < 10%	236
• 10% maar < 15%	419
• 15%	20
•	

Woningen woningbouwverenigingen: Aantal

• < 5%	2.232
• 5% maar < 7,5%	2.902
• 7,5% maar < 10%	1.383
• 10% maar < 15%	932
• 15%	357
•	

Ten aanzien van de Woningbouwverenigingen in het gebied van de BWB (en dus ook in de gemeente Woensdrecht), kan nog worden vermeld dat hiermee altijd een uitgebreid vooroverleg wordt gehouden.

Postadres
Postbus 24
4630 AA Hoogerheide
Gemeentehuis
Huijbergseweg 3
4631 GC Hoogerheide

Telefoon 14 01 64
Fax 0164 61 63 31
www.woensdrecht.nl
gemeente@woensdrecht.nl

Bankrelatie
Biccode: BNGHNL2G
IBancode: NL63BNGH0285009664
t.n.v. gemeente Woensdrecht
K.v.K.-nummer
20164797
BTW-nummer
NL8053.29.456.B.02

Hierbij worden de voorgenomen WOZ waarde van de betrokken objecten van de woningbouwverenigingen en de objectkenmerken voorafgaand aan de verzending van de WOZ-waardebeschikking gedeeld en wordt instemming gevraagd. Ook voor 2025 is dat zo gegaan.

Werkwijze BWB bij extreme stijgingen

Vraag 2

In welke gevallen neemt de BWB op eigen initiatief het besluit tot een herbeoordeling of herberekening van een eerder vastgestelde WOZ-waarde?

Antwoord:

Algemeen

De systematiek van de WOZ waardevaststelling kent verschillende momenten waarop controles plaatsvinden. Zo vinden voor de definitieve vaststelling van de WOZ waarde bepaalde door de toezichthouder (de Waarderingskamer) verplichte controles plaats waardoor onwaarschijnlijk hoge en lage WOZ waardes worden uitgefilterd en indien nodig worden aangepast. Meer over dergelijke controles kunt u lezen in de (voor een ieder) openbare rapportages die per gemeente door de Waarderingskamer worden opgesteld. U kunt deze terugvinden op de website WWW.Waarderingskamer.nl.

Op objectniveau

De Wet WOZ biedt 2 mogelijkheden voor gemeenten / belastingsamenwerkingen om een individuele WOZ waarde ambtshalve aan te passen. De eerst hieronder genoemde mogelijkheid is een opwaartse aanpassing en deze is vastgelegd in **Artikel 27 Wet WOZ**. Dit artikel bepaalt de mogelijkheid tot wijziging van een WOZ-beschikking door de gemeente / belastingsamenwerking, ook zonder dat een belanghebbende hierom verzoekt.

Belangrijkste punten uit Artikel 27 Wet WOZ: Herziening van de beschikking: De gemeente mag een eerder vastgestelde WOZ-waarde ambtshalve wijzigen als blijkt dat deze onjuist is vastgesteld.

1. **Initiatief bij de gemeente:** De gemeente kan zelf het initiatief nemen tot correctie als er nieuwe feiten of omstandigheden bekend worden.
2. **Vaststellingsprocedure:** De correctie wordt in de vorm van een nieuwe beschikking aan de belanghebbende bekendgemaakt.
3. **Bezwaar en beroep:** De belanghebbende heeft, net als bij een reguliere WOZ-beschikking, de mogelijkheid om bezwaar en eventueel beroep aan te tekenen.

Praktijkvoorbeelden van toepassing:

- Een fout in de taxatiegegevens wordt ontdekt (bijvoorbeeld onjuiste vierkante meters).
- Na een uitspraak van de rechter over vergelijkbare panden wordt besloten meerdere beschikkingen te corrigeren.

- Ontdekking van wijzigingen aan het pand (bijvoorbeeld door verbouwing) die niet eerder zijn meegenomen.

De 2^e mogelijkheid is de ambtshalve verlaging van de WOZ -waarde zoals deze is vastgelegd in artikel 29, lid 1 van de Wet WOZ. De nadere uitwerking hiervan is weergegeven in het Uitvoeringsbesluit Wet WOZ). Hierin zijn de volgende twee mogelijkheden van ambtshalve vermindering van de WOZ-waarde opgenomen:

- buiten de bezwaarbehandeling wordt geconstateerd dat er bij de vaststelling van de waarde een fout is gemaakt en dat de WOZ-waarde ten minste 20 procent en tevens meer dan € 5.000 te hoog is vastgesteld (artikel 2);
- een eigenaar of gebruiker heeft in bezwaar gelijk gekregen en om de WOZ-waarde van hetzelfde WOZ-object voor alle eigenaren en gebruikers voor dezelfde periode gelijk te houden, worden de andere WOZ-beschikkingen ook verlaagd (artikel 3). Dit wordt ook wel het 'domino effect' genoemd.

Het eerste geval doet zich wel eens voor wanneer bij de behandeling van een ontvankelijk bezwaarschrift voor een bepaald belastingjaar blijkt dat de in dat bezwaar aangevoerde omstandigheden zich ook in eerdere reeds onherroepelijk vaststaande beschikkingen hebben voorgedaan.

Tot slot vindt een ambtshalve aanpassing van de WOZ waarde zonder geschreven bezwaarschrift nog wel eens plaats wanneer onze inwoners telefonisch contact hebben met een taxateur en bij een inpandige opname.

Bij dit alles is het van belang om te beseffen dat de BWB in de eerste plaats de juiste WOZ waarde wil vaststellen. Het toepassen van de ambtshalve verlaging is dan ook een mogelijkheid die regelmatig wordt toegepast.

Vraag 3

Wordt de gemeente actief geïnformeerd door de BWB over uitzonderlijke stijgingen of dalingen in WOZ-waarden (excessen)?

Zo ja: welke acties zijn naar aanleiding daarvan ondernomen?

Zo nee: op basis van welke informatie houdt de gemeente dan toezicht op de kwaliteit van de uitvoering door de BWB?

Antwoord:

De deelnemers van de BWB worden in het najaar geïnformeerd over de waardeontwikkeling van de WOZ -waarden van woningen en niet-woningen in de aanloop naar het nieuwe belastingjaar. Deze cijfers worden doorgaans gebruikt voor de berekening van de OZB tarieven voor het navolgende belastingjaar.

Het kan daarbij voorkomen dat bepaalde categorieën objecten zodanig in waarde stijgen of een afwijkende waardeontwikkeling vertonen, dat daarover met de desbetreffende gemeente contact wordt gezocht door de BWB zodat daarop bijvoorbeeld actief contact met de eigenaren kan worden gezocht. Het toezicht op de juiste uitvoering van de Wet WOZ vindt overigens plaats door een onafhankelijke toezichthouder, de Waarderingskamer. Deze door de wetgever in het leven geroepen instantie voert meermaals per jaar kwaliteitscontroles uit. Van de uitkomst daarvan worden de BWB en de gemeente op de hoogte gesteld. Zoals al eerder vermeld, kunt u de op de gemeente Woensdrecht betrekking hebbende controle rapporten inzien via www.waarderingskamer.nl.

Bezwaarprocedures en signalen

Vraag 4

Hoeveel schriftelijke bezwaren zijn er door BWB ontvangen over de WOZ-beschikkingen 2024 en 2025 van:

- particuliere huiseigenaren?
- woningcorporaties?

En in hoeveel gevallen hebben deze bezwaren geleid tot aanpassing van de WOZ-waarde?

Antwoord:

In zowel 2024 als 2025 zijn er 0 bezwaren ingediend door woningcorporaties in de gemeente Woensdrecht, ook niet door NCNP's (commerciële bureaus).

- In 2024 zijn er 364 bezwaren door particuliere eigenaren ingediend, daarvan zijn er 39 toegekend.
- In 2024 zijn er 144 bezwaren door NCNP's ingediend, daarvan zijn er 14 toegekend.
- In 2025 zijn er 239 bezwaren door particuliere eigenaren ingediend, tot nu toe zijn er daar 5 van toegekend maar daarbij moet vermeld worden dat de afwikkeling van bezwaren recentelijk is gestart. Later dit jaar is dus een beter beeld te verwachten.
- In 2025 zijn er 181 bezwaren door NCNP's ingediend; daarvan zijn er tot nu toe 0 toegewezen; maar daarbij moet worden aangetekend dat de hoorzittingen met deze bureaus in de komende weken plaatsvinden waarna de afwikkeling gestart kan worden. Later dit jaar zijn hiervan dus cijfers te geven.

Vraag 5

Hoeveel bezwaren zijn er in 2024 en 2025 ingediend via commerciële WOZ-bureaus?

En in hoeveel gevallen heeft dit geleid tot een aanpassing van de WOZ-waarde?

Antwoord:

Zie hierboven bij 4.

Vraag 6

Hoeveel telefonische contacten met betrekking tot WOZ-waarden zijn er in 2024 en 2025 geregistreerd?

In hoeveel gevallen heeft dit geleid tot een inhoudelijke herziening van de WOZ-waarde?

Antwoord:

Inkomende telefoongesprekken met vragen over de WOZ komen via het telefonische keuzemenu binnen bij de WOZ-medewerkers en de taxateurs. In 2024 zijn op die keuzemenu's voor het volledige werkgebied van de BWB 6.650 telefoongesprekken ingekomen. In 2025 zijn tot op heden 3.691 telefoontjes ingekomen. Dit is niet uit te splitsen naar gemeente.

In 2024 heeft dit in circa 500 gevallen geleid tot aanpassing van de waarde. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het overgrote deel van de genoemde telefoongesprekken niet direct een bezwaar inhouden, maar een verzoek om toezending van een taxatieverslag, een vraag over de beschikking of bijvoorbeeld de gebruikte referentiewoningen betreft.

Overigens bestaat ook het zogenaamde 'terugbel verzoek taxateur' binnen de BWB, waarbij een inwoner een telefoongesprek kan inplannen met de taxateur die de desbetreffende woning heeft getaxeerd. Hiervan wordt – in totaal – enkele honderden malen per jaar gebruik gemaakt. Overigens is het natuurlijk bij deze aantallen ook belangrijk om te beseffen dat de BWB in totaal voor zo'n 350.000 objecten de waardevaststelling verzorgt.

Vraag 7

Hoe vaak heeft de BWB in 2024 naar aanleiding van een bezwaar of telefonisch contact een fysieke herbeoordeling ter plaatse uitgevoerd?

Antwoord:

Bij bezwaar of telefonisch contact is dat niet de regel, aangezien de formatie daar niet op is afgestemd. Bij beroepsprocedures is de regel dat altijd in pandig wordt opgenomen.

Overigens komt het regelmatig voor dat betrokkenen ook in die gevallen niet wensen dat er een inpandige opname plaatsvindt. Er vinden BWB breed ongeveer 400 inpandige opnames per jaar plaats.

Systematiek van waardebeoordeling en keuze referentieobjecten

Vraag 8

De WOZ-waardering leidt in sommige gevallen tot opvallend hoge stijgingspercentages. Kunt u toelichten op welke wijze de Belastingen Samenwerking West-Brabant (BWB) tot deze waardebeoordelingen komt?

- a. Welke waarderingssystematiek en uitgangspunten hanteert de BWB bij de vaststelling van de WOZ-waarde, en hoe wordt geborgd dat de uitkomsten realistisch en uitlegbaar zijn op individueel pandniveau?
- b. Op welke wijze selecteert de BWB de referentieobjecten die als vergelijkingsbasis worden gebruikt?
- c. Welke criteria worden gehanteerd om te beoordelen of een referentieobject representatief is qua ligging, onderhoudsstaat, perceelgrootte en andere relevante kenmerken?
- d. Wordt de totstandkoming van de gebruikte keuze standaard inzichtelijk gemaakt?
- e. In hoeverre is het voor inwoners mogelijk om bezwaar te maken tegen de keuze van de referentieobjecten, en hoe wordt hier in de bezwaarprocedure mee omgegaan?

Antwoord:

In uw deelvragen raakt u diverse aspecten van het waarderingsproces. Iedere gemeente of belastingen Samenwerking die WOZ-waardes vaststelt heeft de plicht dit op grond van de systematiek en eisen uit de Wet WOZ en de diverse daarbij behorende uitvoeringsbesluiten uit te voeren.

Op die waardering vindt een onafhankelijke toets plaats door de Waarderingskamer. Daarnaast vindt de BWB het belangrijk dat onze inwoners en bedrijven inzicht hebben in de wijze waarop de waardebeoordeling meer in detail plaatsvindt. Daarom heeft de BWB een zogenaamd 'verantwoordingsdocument' waarin hierop in detail wordt ingegaan. Wij willen u in de eerste plaats daarnaar verwijzen. Dit document is voor een ieder raadpleegbaar op onze website www.bwbrabant.nl. De link is: [Verantwoordingsdocument :: Belastingen Samenwerking West-Brabant](#). Overigens treft u hier ook nog specifiek op de gemeente Woensdrecht van toepassing zijnde informatie aan zoals het kavelmodel en de stijgingspercentages.

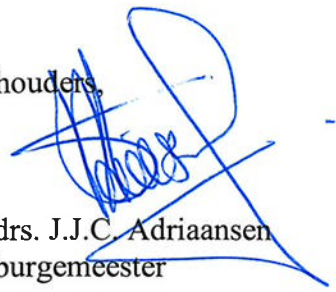
In het verantwoordingsdocument treft u in ieder geval een antwoord op de deelvragen a tot en met d. Ten aanzien van deelvraag e nog het navolgende: het bezwaar maken specifiek tegen de keuze van een referentieobject als zodanig is niet echt relevant. Waar het om gaat is of de BWB met de door haar gekozen referentieobjecten de WOZ waarde van het in het geding zijnde object goed kan onderbouwen. Het komt daarom wel voor dat inwoners aangeven dat een bepaald referentieobject de waarde niet goed onderbouwt en dat zij een ander – in hun ogen beter- referentieobject aandragen. Dit wordt bij de behandeling van het bezwaar betrokken.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders.



ing. P.A.C. Bogers
gemeentesecretaris



drs. J.J.C. Adriaansen
burgemeester