

Woerden, 4 november 2021

Geachte raadsleden,

Begin dit jaar zijn er met betrekking tot WOZ waarden een aantal vragen door het CDA gesteld over onder andere ons appartementencomplex (Jan van Beierenlaan huisnummer [nrs] t/m [nrs]), hierna blok 9 genoemd. Voor identieke appartementen zijn daar verschillende afmetingen meegenomen.

Het complex aan de Jan van Beierenlaan bestaat uit een parkeergarage met daarop 5 woontorens. Drie torens bestaan uit huurappartementen en twee uit koopwoningen. Dit betreft naast blok 9, blok 5 (Jan van Beierenlaan [nr] t/m [nrs]).

Via WOZ-waardeloket kon ik zien wat de gemiddelde WOZ waarde per vierkante meter was voor Blok 5 en voor Blok 9. Tot mijn verbazing bedroeg het verschil 40%. Voor de appartementen op de bovenste twee etages van beide blokken was het verschil zelfs 55%. Zie bijlage voor een uitsplitsing per appartement en per blok.

Toen ik dit in maart zag hebben wij bezwaar ingediend tegen de WOZ-waarde van ons appartement. De gronden voor bezwaar waren onder andere een onrechtvaardig verschil tussen de woningen in blok 5 en blok 9. In het antwoord op ons bezwaarschrift staat "de verwijzing naar de lagere WOZ -waarde van al dan niet vergelijkbare woningen in het kader van de Wet WOZ is niet relevant."

Echter in de criteria waaraan de taxaties van de gemeente moet voldoen staat wel dat de gemeente moet nagaan of de onderlinge waardeverhouding klopt. De vraag kan gesteld worden of een verschil van 40% respectievelijk 55% binnen de marges valt. Ik ben van mening dat dat niet zo is.

De conclusie kan best zijn dat de appartementen in Blok 9 de juiste WOZ waarde hebben op basis van de marktwaarde, maar dan is er sprake van rechtsongelijkheid indien de appartementen in de Blok 5 zoveel lager worden beoordeeld.

Wij hebben overwogen om in beroep te gaan, maar daarvan hebben we afgezien gezien de maatschappelijke kosten die dit met zich meebrengt.

Ik ben wel benieuwd wat uw mening is over deze rechtsongelijkheid en welke stappen de gemeenteraad vanuit haar controlerende rol gaat ondernemen om te zorgen dat de gemeente geen beschikkingen stuurt die niet voldoen aan de eisen van de waarderingkamer over onderlinge waardeverhouding. Ik ben ook benieuwd of al duidelijk is of de WOZ waarden van blok 5 en blok 9 per 1 januari 2021 wel in een redelijke verhouding tot elkaar staan.

Niet alleen de eigenaren van Blok 9 worden benadeeld, ook alle andere eigenaren in de gemeente van woningen met een hoge WOZ-waarde per m² worden benadeeld wanneer sommige eigenaren een te lage WOZ-waarde per m² hebben. Immers het percentage OZB

wordt bepaald door de benodigde ontvangsten te delen door de som van alle WOZ-waarden.

Met vriendelijke groeten,

[naam]

Bijlage: controles door gemeente

Controles die gemeenten uitvoeren

Een gemeente gaat bij de taxatie van de WOZ-waarde zorgvuldig te werk. Zij controleert de uitkomsten, voordat deze bekend worden gemaakt aan de belanghebbenden. Om gemeenten bij deze controles te helpen heeft de Waarderingskamer → [beoordelingsprotocollen](#) opgesteld. De gemeente controleert hiermee onder andere:

- of de WOZ-waarde overeenkomt met de marktwaarde
- hoe de (gemiddelde) waarde zich ontwikkelt
- of de taxaties aansluiten op de conclusies uit eerdere bezwaarprocedures
- of de onderlinge waardeverhoudingen kloppen en
- of er een overtuigend taxatieverslag beschikbaar is.

De onderlinge waardeverhoudingen kloppen

De gemeente controleert of de onderlinge waardeverhoudingen overeenstemmen met de verwachtingen en met de verkoopcijfers. Bijvoorbeeld of de waardeverhouding tussen een hoekwoning en de naastgelegen tussenwoning klopt. Maar ook of de waardeverhouding klopt wanneer de naastgelegen woning alleen een grotere tuin heeft. Een verschil in onderhoudstoestand moet leiden tot een verwacht effect op de WOZ-waarde.

Bron: <https://www.waarderingskamer.nl/klopt-mijn-woz-waarde/woz-waarde-controleren/>

Bijlage: WOZ waarde per m2 per blok en per huisnummer

Blok 5				Blok 9				verschil
huisnummer	WOZ waarde (*1000)	m2	WOZ per m2	huisnummer	WOZ waarde (*1000)	m2	WOZ per m2	
1	211	107	1.972	119	299	83	3.602	
2	258	96	2.688	120	360	101	3.564	
3	250	92	2.717	121	452	132	3.424	
4	365	165	2.212	122	447	130	3.438	
5	285	108	2.639	123	484	144	3.361	
6	301	116	2.595	124	505	145	3.483	
7	270	100	2.700	125	468	138	3.391	
8	350	130	2.692	126	451	133	3.391	
9	240	82	2.927	127	490	145	3.379	
10	370	129	2.868	128	469	139	3.374	
11	250	92	2.717	129	464	132	3.515	
12	394	149	2.644	130	490	147	3.333	
13	333	124	2.685	131	372	104	3.577	
14	329	137	2.401	132	397	113	3.513	
15	301	112	2.688	133	412	115	3.583	
16	349	143	2.441	134	295	82	3.598	
17	414	183	2.262	135	282	77	3.662	
18	242	89	2.719	136	292	80	3.650	
19	252	93	2.710	137	288	79	3.646	
20	393	174	2.259	138	295	81	3.642	
21	794	268	2.963	139	282	77	3.662	
				140	292	80	3.650	
				141	290	83	3.494	
				142	293	76	3.855	
				143	282	77	3.662	
				144	292	80	3.650	
				145	289	82	3.524	
				146	295	81	3.642	
				147	282	78	3.615	
				148	292	80	3.650	
				149	288	80	3.600	
				150	357	100	3.570	
				151	390	110	3.545	
				152	427	122	3.500	
				153	691	166	4.163	
				154	724	173	4.185	
				155	616	151	4.079	
				156	654	156	4.192	
Totaal	6.951	2.689	2.585	Totaal	15.048	4.152	3.624	40%
Bovenste twee etages	1.439	535	2.690		2.685	646	4.156	55%