

## **Beantwoording schriftelijke vragen**

van: het college  
aan: de raad  
betreft: vragen fracties ChristenUnie-SGP en SP over GBLT en WOZ-waarde  
datum: 21 juni 2018

---

In een brief, ontvangen op 1 juni 2018, stellen de fracties van de ChristenUnie-SGP en SP een aantal vragen over GBLT en WOZ-waarde.

Hieronder vindt u de gestelde vragen met de tekst over de aanleiding en de bijbehorende antwoorden.

### **Aanleiding voor de vragensteller**

Tijdens de informatiemarkt was er een inwonerstafel met het onderwerp 'WOZ-waarde'. De betreffende inwoner had een analyse gemaakt van de WOZ-waardes door de tijd heen. Betreffende stukken zijn in 'GO' te vinden bij de datum van 24 mei. Genoemde fracties hebben een aantal vragen n.a.v. het gesprek met deze inwoner.

### **Vooraf**

Vanaf 2013 heeft de gemeente Leusden de bevoegdheid overgedragen tot het uitvoeren van belastingtaken waaronder de WOZ-taken. Sindsdien beschikken we bij de gemeente niet meer over specifieke inhoudelijke deskundigheid op dit gebied maar voeren we regie.

We merken op dat een groot deel van de gestelde vragen betrekking heeft op de inhoudelijke taakuitvoering door GBLT, of daar grotendeels mee samenhangen. Gelet daarop hebben wij aan GBLT gevraagd om deze vragen te beantwoorden. Het betreft de vragen 1 t/m 11, en 17 en 18. Bij de beantwoording heeft GBLT aangegeven dat de Belastingwet geheimhouding oplegt over individuele gevallen. Om die reden is het GBLT niet toegestaan om specifiek in te gaan op individuele casussen. De vragen 12 t/m 16, 19 en 'overig' hebben wij zelf beantwoord.

### **Vraag**

1. De WOZ-waarde van de woning wordt bepaald door referentieadressen van gelijkwaardige woningen die in de afgelopen tijd zijn verkocht. Is het zo dat de verkoopwaarde van de woning zelf nooit als norm genomen? Zo ja waarom wordt dat niet gedaan als de woning kort geleden nog in andere handen is overgegaan?

### **Antwoord**

Wanneer de woning rond de waardepeildatum is verkocht dat houdt GBLT hier sterk rekening mee. Het kan echter zo zijn dat de verkoop niet onder normale omstandigheden heeft plaatsgevonden of dat tijdens de analyse van de verkoop blijkt dat het verkoopcijfer niet marktconform is. In dit laatste geval zal dit worden aangetoond met andere verkopen van soortgelijke objecten.

Wanneer een verkoopcijfer van een eigen woning wat verder van de waardepeildatum af ligt (meer dan 1 jaar) en er zijn verkopen van vergelijkbare objecten rondom de waardepeildatum gerealiseerd, gebruikt de taxateur deze nieuwe informatie. Een eigen verkoopcijfer dat meerdere jaren voor de waardepeildatum is gerealiseerd is op basis van jurisprudentie niet bruikbaar om de actuele waarde te bepalen.

**Vraag**

De inwoner constateert dat de WOZ-waarde van de woning nogal fluctueert. Een vergelijking van een aantal woningen in het jaar 2016 t.o.v. 2017 levert een verschil op in WOZ-waarde van 14 -28 % (€ 30.000 – € 68.000).

2. Hebt u een verklaring voor deze grote verschillen?

**Antwoord**

Zie bij 1. Een groot aantal verkopen rondom de waardepeildatum toont aan dat de vastgestelde waarde juist is. GBLT houdt geen rekening met waardestijgingen en -dalingen omdat zij wettelijk verplicht is de waarde jaarlijks vast te stellen op basis van de meest recente beschikbare verkopen.

Om te voorkomen dat het beeld ontstaat dat de waardebepaling voor de woningen in de gemeente Leusden niet goed wordt uitgevoerd, wordt opgemerkt dat de Waarderingskamer eind vorig jaar bij GBLT een audit heeft uitgevoerd naar het werkproces rondom de waardering van woningen. De conclusie van de audit was dat het werkproces goed wordt uitgevoerd.

Om meer inzicht in deze materie te verschaffen biedt GBLT aan om hierover een presentatie / uitleg aan de raad te geven.

**Vraag**

3. Komt dit beeld overeen met andere straten/wijken in Leusden?

**Antwoord**

Nee, de gemiddelde waardestijging tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 voor de woningen in Leusden is ruim 6%.

**Vraag**

De inwoner gaf in het gesprek aan dat het verschil in OZB 'tientjeswerk' is, maar dat de fluctuaties voor de inkomstenbelasting wel grote gevolgen heeft.

4. Bent u het met deze conclusie eens?

**Antwoord**

Wij delen de conclusie dat de gevolgen voor de inkomstenbelasting groter zijn. De inwoner doelt op het eigenwoningforfait. Een gedeelte van de waarde van de eigen woning wordt opgeteld bij het belastbaar inkomen. Dit gedeelte is een percentage van de WOZ-waarde. Hoe dit in individuele gevallen uitwerkt kan GBLT niet overzien en is voor de vaststelling van de waarde ook niet relevant.

**Vraag**

5. Zijn hier meer klachten over binnengekomen in Leusden?

**Antwoord**

Opmerkingen over het eigenwoningforfait, erfbelasting, vermogensbelasting en andere gevolgen van de WOZ-waarde komen wel eens voor maar GBLT houdt dit niet bij omdat individuele financiële gevolgen van de vastgestelde waarde geen rol spelen bij de waardevaststelling.

**Vraag**

De inwoner stuurde een grafiek mee waaruit blijkt dat de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in 2017 t.o.v. 2016 4,2 % is. De bron hiervan is het CBS, kadaster.

6. Kunt u het verschil verklaren tussen de hoge stijging uit het voorbeeld en deze gemiddelde stijging in Leusden?

**Antwoord**

De woningmarkt is grillig en er zijn altijd wel grote stijgingen en dalingen in waarde ten opzichte van het gemiddelde. Een gemiddelde stijging zegt niets over de waardering van een specifieke woning en/of groep woningen.

**Vraag**

7. Zijn er gemeenten binnen GBLT of daarbuiten die het gemiddelde percentage gebruiken voor de stijging van de WOZ-waardes?

**Antwoord**

Nee, dit is niet toegestaan volgens de Wet WOZ. Hierop wordt jaarlijks ook gecontroleerd door de Waarderingskamer. Indien GBLT niet kan aantonen dat de individuele taxaties onderbouwd worden met verkopen van soortgelijke objecten rondom de waardepeildatum dan zal de Waarderingskamer de waardering afkeuren en mag er door GBLT niet beschikt worden.

**Vraag**

8. Hebt u overwogen om deze norm als uitgangspunt te nemen en de herijking van de WOZ-waarde per woning te doen op het moment van verkoop?

**Antwoord**

Nee, zie bij het antwoord op vraag 7. Wel voeren het GBLT en ook de Waarderingskamer controles uit waarbij eigen verkoopcijfers die gerealiseerd zijn rondom de waardepeildatum worden afgezet tegen de vastgestelde WOZ waarde. Wanneer hier grote afwijkingen inzitten, moet worden aangetoond dat de vastgestelde waarde klopt.

**Vraag**

9. Zou zo'n regeling uitvoerbaar zijn, los van het eventuele politieke draagvlak?

**Antwoord**

Nee, zie bij het antwoord op vraag 7.

**Vraag**

10. Welke nadelen zou zo'n systeem met zich mee brengen?

**Antwoord**

Dit is niet van toepassing. Zie bij het antwoord op vraag 7.

**Vraag**

11. Zijn er andere mogelijkheden te bedenken om de fluctuaties van de WOZ-waardes te beperken?

**Antwoord**

Nee, omdat het GBLT verplicht is om jaarlijks opnieuw te waarderen op basis van de dan beschikbare actuele marktinformatie. Wel voert GBLT jaarlijks een controle uit waarbij de grote waardeinstijgingen en -dalingen nogmaals worden bekeken.

**Vraag**

De belastinginning wordt nu een aantal jaren door de GBLT gedaan. De aanleiding om het als gemeente Leusden niet meer zelf te doen was onder andere de kostprijs. Door het uit te besteden werd het een stuk goedkoper. Echter door de jaren heen heeft er regelmatig een prijsverhoging plaatsgevonden.

12. Is het argument van een lagere kostprijs nog steeds een goed argument om het niet weer in eigen beheer uit te voeren?

### **Antwoord**

Ja, er is een blijvend financieel voordeel ontstaan doordat de heffingen van de gemeente Leusden en van waterschap Vallei en Veluwe vanaf 2013 gecombineerd worden opgelegd. Daarnaast realiseert GBLT schaalvoordelen doordat men jaarlijks meer dan twee miljoen belastingaanslagen oplegt. Bij uitvoering in eigen beheer kan de gemeente deze voordelen niet realiseren.

In verband met de overdracht van de uitvoering van belastingtaken aan het GBLT zijn in onze begroting de volgende structurele besparingen verwerkt:

- begroting 2011-2014: € 123.000 (maatregel belastingsamenwerking)
- begroting 2014-2017: € 100.000 (maatregel kerntakendiscussie)
- begroting 2015-2018 : € 27.600 (voordeel toetreding Zwolle)  
€ 250.600

Na het inboeken van deze besparingen zien we dat de deelnemersbijdrage in de laatste jaren weer toeneemt, van € 350.000 in 2015 naar € 416.000 in 2019. Deze stijging kan in grote lijnen worden verklaard door:

- De proceskostenvergoedingen die betaald moeten worden als gevolg van de bezwaren die door no-cure-no-pay bureaus worden ingediend. Deze bureaus adverteren in de media met als doel om zoveel mogelijk WOZ bezwaren in te kunnen dienen, en om bij gegronde verklaring de wettelijke onkostenvergoeding op te strijken. De extra kosten hiervan worden vanaf 2016 in de gemeentelijke deelnemersbijdragen doorberekend en betekenen voor Leusden een toename met structureel € 36.000.
- Het verbeteren van de uitvoering van WOZ-taken, de bijdrage is hierdoor structureel met circa € 10.000 toegenomen.
- Het doorvoeren van nieuwe wettelijke verplichtingen, de bijdrage is hierdoor structureel met circa € 10.000 toegenomen.
- Het project waarbij wordt overgestapt naar waarden op gebruiksoppervlakte (van m3 naar m2). Dit betekent in 2019 een toename met incidenteel € 20.000. Ook dit betreft een nieuwe wettelijke verplichting. In 2020 en 2021 zullen er nog incidentele kosten zijn vanwege dit project.
- Voor het overige zijn door de jaren heen kostenstijgingen in de begroting van GBLT verwerkt, met name voor loon- en prijsstijgingen en voor het verbeteren van de dienstverlening via een meerjarig ontwikkelprogramma. Daar staat tegenover dat GBLT in haar begroting ook besparingen verwerkt wanneer die zich voordoen.

Bij de Voorjaarsnota 2015 heeft de raad eenmalig € 101.300 extra beschikbaar gesteld om achterstanden bij GBLT weg te werken via verbeterprogramma's.

Van de toename van onze deelnemersbijdrage met € 66.000 in een tijdsbestek van vijf jaar is € 56.000 het gevolg van nieuwe wettelijke verplichtingen. We merken op dat indien Leusden de belastingtaken niet aan GBLT had overgedragen, we deze kosten ook in de eigen begroting zouden hebben moeten bijramen.

### **Vraag**

13. Bent u als college tevreden over de uitvoering van de GBLT?

### **Antwoord**

Ja, over het algemeen zijn wij tevreden over de uitvoering door GBLT, en de vooruitgang die wij zien als het gaat om de verbetering van de dienstverlening.

In de eerste jaren na de overdracht zijn er bij de gemeente veel kritische reacties over GBLT ontvangen, met name over de dienstverlening en telefonische bereikbaarheid. Daarna hebben we gemerkt dat de reacties elk jaar steeds verder afnamen.

Na de aanslagoplegging is jaarlijks een inloopavond in het gemeentehuis georganiseerd, waarbij medewerkers van GBLT aanwezig zijn om vragen over belastingen en de WOZ-waarde te beantwoorden. Van deze mogelijkheid wordt door inwoners in de laatste jaren steeds minder gebruik gemaakt.

Naar onze mening wordt dit mede veroorzaakt doordat GBLT al enige jaren werkt aan de verbetering van de kwaliteit van haar dienstverlening.

In 2017 heeft het algemeen bestuur een Visiedocument vastgesteld, waarin behalve een visie ook ambitieuze doelstellingen zijn geformuleerd met een horizon tot 2022. Een van de verbeterdoelen is te komen tot volledige voormelding van de WOZ-waarden. Hiermee wordt beoogd om woningeigenaren bij de totstandkoming van hun woningwaarde te betrekken, nog voordat GBLT deze vaststelt. Woningeigenaren worden door GBLT aangeschreven en gevraagd om de gegevens van hun woning te controleren en wijzigingen online aan GBLT door te geven.

Nog dit jaar wordt in Leusden een proef met de voormelding gehouden, waarbij meer dan 1000 woningeigenaren door GBLT worden aangeschreven. Een mogelijk effect (dit zal in de praktijk nog moeten blijken) van de voormelding kan zijn dat er na de beschikking en aanslagoplegging door de aangeschreven woningeigenaren minder bezwaren tegen de WOZ-waarde worden ingediend.

In de kadernotitie en begroting worden de verbeterstappen jaarlijks toegelicht. Via onze deelname in het algemeen bestuur en in het ambtelijk overleg van de regiefunctionarissen houden we de vinger aan de pols.

### **Vraag**

14. Via onze contacten in Leusden en een oproep via facebook kregen we een aantal kritische reacties dat de GBLT het lastig vindt om goed in te spelen over klachten die er zijn over de hoogte van de aanslag, verhuizingen en andere afwijkingen. Herkent u dit signaal en zo ja wat gaat u hiermee doen?

### **Antwoord**

Het komt sporadisch voor dat we een kritische reactie van een inwoner ontvangen. In dergelijke gevallen attenderen we GBLT op de betreffende kwestie, en vragen we aan GBLT om dit spoedig en zorgvuldig op te lossen. Onze ervaring is dat GBLT dit adequaat doet, dat krijgen we ook van inwoners te horen.

Overigens is naar aanleiding van recente publicaties in de media over de inwoner die tijdens de informatiemarkt van 24 mei aanwezig was een vergelijkbare reactie over de WOZ-waarde van een andere inwoner ontvangen. Ook deze reactie hebben wij bij GBLT onder de aandacht gebracht. GBLT heeft ons gemeld dat zij met beide inwoners in contact gaan treden om bij hen op bezoek te gaan en ter plaatse de woning te bekijken en de bezwaren te bespreken.

Verder merken wij nog op dat klachten en bezwaren over de hoogte van de aanslag altijd zullen blijven bestaan. Ook in de tijd dat Leusden de belastingtaken nog in eigen beheer uitvoerde (en waterschapsheffingen afzonderlijk werden opgelegd) werden er bezwaren door inwoners ingediend. Meestal tegen de hoogte van de OZB omdat men de WOZ-waarde te hoog vond. Ook werden er klachten ingediend tegen gemeentelijke belastingmedewerkers.

**Vraag**

15. Ziet u de kostprijs verder stijgen van de uitvoering van de GBLT los van de eventuele indexering?

**Antwoord**

Ja, in de begroting 2019 van GBLT is op pagina 30 te vinden dat de bijdrage van Leusden zal stijgen van € 416.000 in 2019 naar € 440.000 in 2022.

**Vraag**

16. Zo ja, waardoor wordt dit veroorzaakt?

**Antwoord**

De voornaamste oorzaken hiervoor zijn:

- loon en prijsontwikkeling
- kosten van de Wet Digitale Overheid
- kosten van waarden primaire objectkenmerken

De nadere toelichting hierop is te vinden op de pagina's 15 en 16 in de Kadernotitie 2019 van GBLT.

**Vraag**

17. We hebben begrepen dat er ook rechtszaken worden gevoerd over de hoogte van de WOZ-waarde in Leusden. Kunt u aangeven hoeveel dit zijn in de afgelopen 5 jaar en welke kosten dat met zich mee heeft gebracht.

**Antwoord**

belastingjaar	woning	niet - woning	soort procedure
2013	8	1	Beroep
2014	22		Beroep
2015	9	5	Beroep
2015	2	1	Hoger beroep
2016	5	3	Beroep
2017	4		Beroep

De kosten per beroep heeft GBLT niet gespecificeerd aangezien zij een standaard bezetting hebben voor alle WOZ-beroepszaken (circa 1,5FTE). Deze formatie wordt dus ook ingezet voor de gemeenten Bunschoten, Dalfsen, Dronten, Nijkerk en Zwolle.

**Vraag**

18. Wordt er geleerd van deze zaken, zodat er zo weinig mogelijk rechtszaken worden gevoerd over deze waardes? Kunt u daar een voorbeeld van geven?

**Antwoord**

De uitspraken van de rechtbank worden bij GBLT intern besproken met de juristen en taxateurs. De lering die hieruit wordt getrokken is vaak op objectniveau.

GBLT maakt dan een aantekening in het systeem dat bij een bepaald object toch meer waarde moet worden gehecht aan bijvoorbeeld de ligging of onderhoudstoestand. De landelijk gerealiseerde jurisprudentie die tot wijzigingen in het proces moeten leiden, ontvangt GBLT van de Waarderingskamer.

Een voorbeeld hiervan zijn de dijkwoningen (deze komen in Leusden overigens niet voor) die op basis van jurisprudentie gedeeltelijk moeten worden vrijgesteld. Het jaar

erop controleert de Waarderingskamer of GBLT de jurisprudentie goed heeft verwerkt in de werkprocessen.

**Vraag**

19. Bent u het met ons eens dat we als gemeente verantwoordelijk blijven voor de uitvoering van belastinginning en een correcte klachtenafhandeling naar de inwoners?

**Antwoord**

Ja, zie ook bij het antwoord op vraag 14.

**Overig**

In de afgelopen informatieronde hebben we een aantal vragen gesteld over de gemeenschappelijke regeling 'Gemeenschappelijk Belastingkantoor Lococensus-Tricijn' (GBLT). Daaruit is de toezegging door het college gedaan om te komen met een analyse van de klachten die over de belastinginning zijn binnengekomen in Leusden waarvan de uitvoering wordt gedaan door de GBLT.

We zouden het mooi vinden als deze analyse tegelijk wordt meegestuurd met de beantwoording van deze vragen.

**Antwoord**

Dit is al toegezonden en vindt u in GO bij de stukken van 24 mei onder 'Toezeggingen informatieronde 24 mei 2018'.