

Publiekszaken

Raadsnummer **09.R329I.001**

Inboeknummer 09bst01747

Beslisdatum B&W

Dossiernummer

**Raadsvragen van de raadsleden de heren J. Vleeshouwers, A. Rennenberg, M. van Bussel en M. Abbou betreft transparantie WOZ-taxatie**

In februari dit jaar werden de nieuwe WOZ-waarden (peildatum 1 januari 2008) medegedeeld aan de Eindhovense woningeigenaren. Hoewel de taxaties volgens de uitvoerende instanties "modelmatig" en "objectief" geschieden, blijft het voor individuele eigenaren vaak onduidelijk hoe de getaxeerde waarde tot stand gekomen is. De recente taxatieronde blijkt daarop geen uitzondering. Het CDA stelde naar aanleiding daarvan reeds eerder vragen (beantwoord op 28 april, 09.R3095.001).

Het is goed dat de raad op de hoogte blijft van de globale ontwikkelingen in de taxatiewaarden, maar nog belangrijker is dat de taxatiewaarde voor de eigenaar van een pand logische en redelijk is. Eigenaren blijken meer behoefte aan duidelijkheid te hebben dan nu door de gemeente wordt gegeven. Vaak hebben taxatieresultaten enige schijn van willekeur, en dat is ongewenst. De Stadspartij, het Ouderen Appèl, Leefbaar Eindhoven en Eindhoven NU zijn daarom van plan voorstellen te doen de taxatieverslagen uitgebreider te maken dan momenteel in de gemeente Eindhoven gangbaar is. Deze vragen dienen ter voorbereiding van de voorstellen.

**Vragen**

**1 Waardeontwikkeling**

De gemiddelde WOZ-waardestijging van woningen in Eindhoven van 1 januari 2008 ten opzichte van 1 januari 2007 is 5,6%. In de antwoorden op de CDA-vragen geeft u een globale uitsplitsing, maar wij zouden graag willen vergelijken met de gegevens die de Stadspartij vorig jaar kreeg:

Waardestijging 1 januari 2007 (t.o.v. 1 januari 2005)	Aantal woningen:
< -20%	87
-19% t/m -15%	247

-14%t/m -10%	442
-9% t/m -5%	1.815
-4% t/m 0%	6.643
1% t/m 5%	2.2995
6% t/m 10%	3.4284
11% t/m 15%	19.655
16% t/m 20%	6.707
21% t/m 25%	2.475
26% t/m 30%	777
> 30%	733

Hoe zijn deze gegevens voor de huidige taxatieronde (1 januari 2008 ten opzichte van 1 januari 2007)?

Is de gemiddelde waardeontwikkeling - net als bij de vorige taxatieronde - relatief onafhankelijk van het type woning (het segment)?

## 2 Sterke afwijkingen van het gemiddelde

Mensen twijfelen vaak aan de objectiviteit van de taxatie als in hun concrete geval de getaxeerde waarde veel meer of minder verandert dan de gemiddelde stijging, zonder dat daar een duidelijke reden voor is.

Voor de toetsing van de taxatiewerkzaamheden wordt door de Waarderingskamer ([www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)) een opgave gevraagd van de reden van deze afwijking voor alle panden buiten een marge van 3%, dus in de Eindhovense situatie met een verandering groter dan 8,6% of kleiner dan 2,6%. Gezien het positieve oordeel van de Waarderingskamer over de Eindhovense taxaties zijn deze gegevens voorhanden.

Zijn er bezwaren tegen het standaard aangeven van deze reden op het taxatieverslag?

## 3 Berekening van het taxatiebedrag

In het verleden kregen mensen incidenteel de berekening te zien die werd uitgevoerd om tot het taxatiebedrag van hun woning te komen. De berekening maakt gebruik van gegevens van de woning enerzijds, en anderzijds bepaalde parameters die afhankelijk zijn van de wijk of het woningtype, bijvoorbeeld m<sup>3</sup>- of m<sup>2</sup>-bedragen.

Zijn er bezwaren tegen het standaard opnemen van deze berekening op het taxatieverslag?

Zijn er bezwaren tegen het publiceren van de bij de berekening gebruikte parameters?

## 4 Toetsing door de Waarderingskamer

De Waarderingskamer "houdt toezicht op de waardebepaling en waardevaststelling van onroerende zaken", en oordeelt over de gemeente Eindhoven dat de uitvoering van de Wet WOZ "naar behoren" is. De website van de

Waarderingskamer bevat een samenvatting van de toetsing van oktober 2008 (<http://www.waarderingskamer.nl/PDFMSI/MSI%20Eindhoven%2027-10-2008.pdf>).

Zijn er bezwaren tegen publicatie van het volledige toetsingsrapport van de Waarderingskamer?

Eindhoven, 23 juli 2009.

### *Antwoord van burgemeester en wethouders*

In de hiervoor genoemde beantwoording van de vragen van het CDA is een globale uitsplitsing gemaakt met betrekking tot de stijging van de WOZ-waarde, maar wij willen deze graag met onderstaande staat vergelijken.

1 a *Hoe zijn de gegevens voor de huidige taxatieronde (1 januari 2008) ten opzichte van 1 januari 2007?*

Hieronder treft u tevens de uitgesplitste vergelijking van 1 januari 2008 ten opzichte van 1 januari 2007 aan.

waardestijging (%)	2007 t.o.v. 2005	2008 t.o.v. 2007
< -20	87	205
-19 t/m -15	247	138
-14 t/m -10	442	333
-9 t/m -5	1.815	1.168
-4 t/m 0	6.643	7.108
1 t/m 5	22.995	36.364
6 t/m 10	34.248	35.463
11 t/m 15	19.655	8.859
16 t/m 20	6.707	3.303
21 t/m 25	2.475	1.480
26 t/m 30	777	465
> 30	733	639

1 b *Is de gemiddelde waardeontwikkeling - net als bij de vorige taxatieronde - relatief onafhankelijk van het type woning (het segment)?*

Ja, er zijn geen grote verschillen te constateren per type woning.

De Waarderingskamer heeft voor de toetsing van de taxatiewerkzaamheden een opgave gevraagd van de reden, voor alle panden, indien de afwijking van de taxatie meer dan 3% van de gemiddelde stijging bedraagt. Deze gegevens zijn voorhanden. Immers, de taxatieronde is goedgekeurd.

2 *Zijn er bezwaren om deze reden standaard aan te geven in het taxatieverslag?*

Er zijn verschillende protocollen voor het beoordelen van de resultaten van een taxatieronde. Kennelijk wordt gerefereerd aan het Beoordelingsprotocol Woningen van de Waarderingskamer. Hiervan maakt de gemeente Eindhoven géén gebruik.. Waardebepalingen vinden modelmatig plaats. Indien ervoor wordt gekozen om een ander systeem te hanteren en daarbij individuele afwijkingen te omschrijven, dan zou dat aanzienlijk meer capaciteit vergen. Dit terwijl de taxatierapporten meer dan voldoende specifiek zijn en ruimschoots aan de wettelijke eisen voldoet.

*3 a Zijn er bezwaren tegen het standaard opnemen van de berekening van het taxatiebedrag in het taxatieverslag?*

Waardebepalingen vinden modelmatig plaats. Dit op grond van de Wet WOZ en de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ. Het is zodoende inherent aan de systematiek dat er geen individuele berekeningen worden gemaakt.

*3 b Zijn er bezwaren tegen het publiceren van de bij de berekening gebruikte parameters?*

De parameters zijn vermeld op het taxatieverslag.

De Waarderingskamer heeft een samenvatting van haar bevindingen van de taxatieronde 2008 gepubliceerd.

*4 Zijn er bezwaren tegen publicatie van het volledige toetsingsrapport van de Waarderingskamer?*

Het rapport zal volledig, doch geanonimiseerd, ter inzage worden gelegd.

Eindhoven, 22 september 2009.

XE09036291