

Aan het dagelijks bestuur van
SVHW
Postbus 7059
3286 ZH KLAASWAAL

ons kenmerk:
23.1177 IL

bijlage(n)
-

datum:
10 maart 2023

Betref: Instemming bekend maken WOZ-waarden en aandachtspunten voor 2023

Geacht bestuur,

Hierbij informeren wij u dat de nieuwe WOZ-waarden met de waardepeildatum van 1 januari 2022 voor de gemeente Ridderkerk voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. U krijgt daarom toestemming om de WOZ-waarden bekend te maken en kunt daarmee de OZB-aanslagen versturen. Dit publiceren wij ook op onze website.

Beoordeling uitvoering WOZ en de waardeontwikkeling

De Waarderingskamer beoordeelt de uitvoering van de Wet WOZ. De gemeente Ridderkerk wordt op dit moment beoordeeld met: Moet op onderdelen verbeterd worden (twee sterren). Dat houdt in dat deze gemeente op één of meer belangrijke onderdelen van het WOZ-werkproces niet voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Meer informatie over hoe deze beoordeling tot stand is gekomen vindt u op onze website.

De stijging van de verkoopprijzen op de woningmarkt in het jaar 2021 leidt tot een stijging van de WOZ-waarden van woningen met 17% (landelijke gemiddelde). In de gemeente Ridderkerk stijgen de WOZ-waarden van woningen gemiddeld met 16,5% en stijgen de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 4,9%. De voorgenomen dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden is 31 maart 2023, zoals door u aangegeven. Naast ons oordeel publiceren we ook de waardeontwikkeling in de gemeente en de dagtekening van de beschikkingen op onze website.

Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ- uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.



Tijdigheid verzenden beschikkingen

De afgelopen jaren hebben wij geconstateerd dat steeds meer burgers en bedrijven hun WOZ-waarde later ontvangen dan de in de Wet WOZ genoemde termijn van acht weken na 1 januari. Dit is een ongewenste ontwikkeling, niet alleen voor de belanghebbenden, maar ook voor de afnemers zoals het waterschap en de Belastingdienst. We vragen u te bevorderen dat binnen uw organisatie (nagenoeg) alle WOZ-waarden tijdig beschikbaar zullen zijn voor belanghebbenden en afnemers.

De invloed van de energiecrisis op de woningmarkt

Door de sterke stijging van de prijzen van gas en elektriciteit besteden veel huishoudens en bedrijven inmiddels een veel groter deel van hun inkomen aan energie. Dit wordt wel aangeduid als de energiecrisis. Deze prijsontwikkeling van energie heeft ook invloed op de woningmarkt en zal mogelijk ook in uw gemeente leiden tot vragen over op welke manier deze energiecrisis nu in 2023 de WOZ-waarde beïnvloedt.

Belangrijk daarbij is om helder aan te geven dat in 2023 de waardepeildatum 1 januari 2022 geldt en dat daarom deze energiecrisis in 2023 nog niet tot uitdrukking komt in de WOZ-waarden. Bedacht zij daarbij wel dat bij de bepaling van de WOZ-waarde al wel rekening is gehouden met de mate waarin rond 1 januari 2022 verkoopprijzen van woningen beïnvloed werden door woningkenmerken zoals kwaliteit en onderhoud, waaronder energiegebruik. Bij de volgende waardepeildatum voor de WOZ-waarden zal de invloed van energiegebruik op de woningwaarde naar verwachting groter zijn.

Extra aandacht voor communicatie

Uit berichten van het Kadaster en het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat op dit moment de prijzen op de woningmarkt stabiliseren of aan het dalen zijn. Door het verschil tussen de stijging van de WOZ-waarde (landelijk gemiddeld met 17%) en de actuele ontwikkelingen op de markt, denken wij dat belanghebbenden sneller geneigd zijn om bezwaar te (laten) maken. Om hierop in te spelen, adviseren wij u om in uw communicatie uitleg te geven over:

- hoe de WOZ-waarden tot stand komen;
- op welke manier gegevens en resultaten van de taxatie zijn gecontroleerd;
- dat de huidige marktontwikkeling anders is dan de marktontwikkeling een jaar geleden en dat de stijging van de WOZ-waarden wordt veroorzaakt door de marktontwikkeling in 2021;
- wat de effecten zijn van de stijging van de WOZ-waarden voor het te betalen belastingbedrag.

Deze communicatie kan deels plaatsvinden voorafgaand aan of bij het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden. Maar dit kan ook bijvoorbeeld door zorgvuldige communicatie in de periode waarin belanghebbenden informeel contact met uw gemeente hebben. Ook kunt u gebruik maken van de hulpmiddelen die beschikbaar zijn gesteld op de website van het www.woz-datacenter.nl.



Controle contactgegevens

De communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ is gericht aan de heer M. Heemskerk. Als de contactpersoon gewijzigd is, verzoek ik u dit te melden in het portaal: www.waarderingskamer.nl (login gemeenten). Daarnaast staat de heer E. Lems aangemeld als beheerder van het portaal. Als dit gewijzigd moet worden dan kunt u dit ook aan ons doorgeven.

Wij vertrouwen erop dat wij u voldoende hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met Ivo Lechner, telefoonnummer 070 311 0555 of stuur een mail naar ivo.lechner@waarderingskamer.nl of info@waarderingskamer.nl.

Met vriendelijke groet,

mr. drs. Linda Hennink - Wijers
secretaris – directeur