



Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laren

Onderwerp:

WOZ waarden belastingjaar 2020

Laren, 19 maart 2020

Overeenkomstig artikel 32 van het 'Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad Laren 2018' stellen we u de hiernavolgende vragen over de WOZ waarden van het belastingjaar 2020, ter schriftelijke beantwoording.

Toelichting

In de raadsvergadering van 4 maart jongstleden meldde wethouder Calis dat in Laren beroering is ontstaan over de aanslagen onroerendezaakbelasting (OZB) die aan huiseigenaren zijn verstuurd. 'Gemiddeld zijn die aanslagen echter in orde', deelde de wethouder mee. Tevens werd meegedeeld dat er bij de gemeente 'nogal wat reacties' zijn binnengekomen op de OZB-aanslagen.

Als voorbeeld werd genoemd een Laarder wiens appartement een jaar eerder was getaxeerd op 730.000 euro en ditmaal op 1,4 miljoen, bijna een verdubbeling in een jaar tijd. De wethouder had het laten uitzoeken en de Laarder was teruggebeld met een uitleg. Het appartement van de burens, iets kleiner dan dat van klager, was in januari 2018 verkocht voor 1,35 miljoen euro, de taxatie van 1,4 miljoen voor het iets grotere appartement was dus correct.

De WOZ waarde mag volgens de wet niet louter gebaseerd worden op de verkoopprijs van één ander vergelijkbaar object. De waarde moet, naast veel andere criteria, gebaseerd zijn op de verkoopprijzen van meerdere (3) vergelijkbare objecten.

Het vermoeden bestaat dat dit voorbeeld van de wethouder slaat op de Torenavalkappartementen. Openbaar beschikbare informatie over de WOZ waarden wijst daar op.

Het blijkt dat de 9 Torenavalkappartementen vanaf 2016 uitzonderlijk lage WOZ waarden hebben gekend. De appartementen zijn voor zover wij kunnen nagaan in 2015 verkocht voor tussen 900.000 en 1.000.000. De WOZ waarde varieerde van 1-1-2016 tot en met 1-1-2018 tussen de 536.000 en 615.000. Per 1-1-2019 is de WOZ waarde ineens bepaald op bedragen tussen de 1.435.000 en 1.000.000. Eén van de appartementen staat nu te koop voor 1.450.000.

Vragen:

1. Heeft het voorbeeld dat de wethouder op 4 maart gaf, inderdaad betrekking op een Torenavalk appartement?
2. Klopt het dat de WOZ waarde van deze appartementen 4 jaar veel te laag is getaxeerd (zie de voorbeelden in bijlage 1)?
3. Wat is de verklaring voor deze veel te lage taxatie?
4. De taxatie is extreem veel lager dan wat het had moeten zijn. Waarom heeft dat vier jaar kunnen voortduren zonder dat er is ingegrepen?
5. Waarom geeft de wethouder in de raad als voorbeeld voor de juistheid van een taxatie "dat het was uitgezocht en dat de taxatie gebaseerd was op de verkoopprijs van een ander appartement van 1,4 miljoen en dat daarom de taxatie correct was", terwijl bekend is dat het, naast andere criteria, om een vergelijking met meerdere objecten moet gaan?

Nico Wegter
Fractie D66

Bijlage 1: voorbeelden WOZ waarden (openbaar beschikbare informatie)

Adres:	Torenlaan 52b
Postcode:	1251 HK
Plaatsnaam:	Laren
WOZ-waarde	
Identificatie:	041700006833
Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2019	1.000.000 euro
01-01-2018	503.000 euro
01-01-2017	552.000 euro
01-01-2016	536.000 euro
01-01-2015	536.000 euro
Kenmerken	
Bouwjaar:	2016
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	238 m ²

Adres:	Torenlaan 52b
Postcode:	1251 HK
Plaatsnaam:	Laren
WOZ-waarde	
Identificatie:	041700006833
Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2019	1.000.000 euro
01-01-2018	503.000 euro
01-01-2017	552.000 euro
01-01-2016	536.000 euro
01-01-2015	536.000 euro
Kenmerken	
Bouwjaar:	2016
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	238 m ²

Ronald Frisart

05/03/2020 om 18:08

Laren

In Laren is beroering ontstaan over de aanslagen onroerendezaakbelasting (OZB) die afgelopen zaterdag aan huiseigenaren zijn verstuurd. 'Gemiddeld' zijn die aanslagen echter in orde.

Dat vertelde wethouder Peter Calis (financiën) woensdagavond aan de gemeenteraad. Hij zei dat bij de gemeente 'nogal wat reacties' zijn binnengekomen op de OZB-aanslagen.

Verdubbeling

Als voorbeeld noemde hij een Laarder wiens appartement een jaar eerder was getaxeerd op 730.000 euro en ditmaal op 1,4 miljoen, bijna een verdubbeling in een jaar tijd. Calis had het uitgezocht en de man teruggebeld met uitleg. Het appartement van de burens, iets kleiner dan dat van de klager, was in januari 2018 verkocht voor 1,35 miljoen euro. Conclusie: de taxatie van 1,4 miljoen voor het iets grotere appartement is juist.

Benader gemeente

Calis vertelde de raad dat de WOZ-taxaties en de bijbehorende OZB-aanslagen 'gemiddeld' kloppen. Tegelijk sloot hij niet uit dat er hier en daar een fout kan zijn gemaakt. Hij adviseerde mensen die menen dat er iets is misgegaan om via de website van de gemeente contact op te nemen. Wie online niet zo handig is, kan ook 14 035 bellen, vragen naar de gemeente Laren en vervolgens naar de afdeling heffen en waarderen.

Plus 7 procent

„In november, december heb ik gezegd dat de OZB dit jaar omhoog gaat met 2 procent indexatie (inflatiecorrectie, red.) plus 5 procent”, aldus Calis. Bij elkaar dus een verhoging met 7 procent. Eerder wees De Gooi- en Eemlander er al op dat de gemeente in de begroting 2020 schat dat de OZB-opbrengst niet met 7 maar met 7,8 procent toeneemt ten opzichte van vorig jaar. Calis schreef die extra 0,8 procent destijds toe aan 'areaaluitbreiding': er zouden meer woningen in Laren staan dan een jaar eerder.

Nico Wegter (D66) wees er woensdagavond op dat volgens zijn partij de verhoging zelfs tegen de 9 procent bedraagt. De wethouder pareerde dat met een onnavolgbare rekensom die Wegter zichtbaar deed duizelen.