

Verantwoordingsdocument Wet WOZ

Herwaardering 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023)

Gemeente Capelle aan den IJssel



Inhoud

Hoofdstuk 1 : Inleiding	4
1.1 Algemene informatie over de gemeente Capelle aan den IJssel	4
1.2 WOZ-objecten	4
1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument	5
Hoofdstuk 2: Algemene informatie over de WOZ-organisatie	5
2.1 Organisatie	5
2.2 Permanente educatie	5
2.3 Automatiseringsomgeving	5
Hoofdstuk 3: Algemene informatie over de WOZ waarde	6
3.1 Wat zijn objectkenmerken?	6
3.1.1 Wat zijn primaire kenmerken?	6
3.1.2 Wat zijn secundaire kenmerken?	6
3.2 Hoe komen we aan informatie over primaire kenmerken?	6
3.3 Hoe komen we aan informatie over secundaire kenmerken?	7
3.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?	7
3.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?	8
3.5.1 Onderzoek doen naar de objectkenmerken	8
Hoofdstuk 4: Algemene informatie over het WOZ proces	9
4.1 De verschillende stappen	9
4.1.1 Stap 1: de marktanalyse	9
4.1.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten	9
4.1.3 Stap 3: de modelwaarde controleren	9
4.2 Wat is de waardepeildatum?	9
4.3 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend	10
Hoofdstuk 5 Algemene informatie over de totstandkoming van de WOZ	11
Hoe taxeren we woningen?	11
5.1 Met welk taxatiemodel werken we?	11
5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Gouw?	11
5.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?	11
5.3.1 Wat ziet u van deze controle?	11
5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?	12
5.4.1 Onderdeel woning	12
5.4.2 Grondstaffel	12
5.5 Welke aanpassingen doet Gouw nog meer?	12
5.5.1 Secundaire kenmerken	12

5.5.2 VVE-correctie	12
Hoofdstuk 6 Bezwaarschriften	13
6.1 Bel de gemeente met vragen	13
6.2 Wat kan de gemeente voor u doen?.....	13
Slot.....	14
Bijlage 1	15
Deelobjecten met waardes	15
Bijlage 2	16
Onderdeel staffels	16
Schoor	16
Garage/berging	16
(Dak)terras/balkon	16
Bijlage 3	17
Grondstaffel	17
Rijwoning/hoekwoning	17
Twee-onder-een-kap/geschakelde woning	17
Vrijstaande woning	17
Extra grond.....	17
Bijlage 4	18
Percentages Koudv	18
Appartementen	18
Penthouse	18
Terminologie.....	18
Bijlage 5	19
VvE correctie	19
Bijlage 6	20
Marktontwikkeling	20

Hoofdstuk 1 : Inleiding

1.1 Algemene informatie over de gemeente Capelle aan den IJssel

Capelle aan den IJssel is een middelgrote gemeente in de provincie Zuid-Holland, gelegen in West-Nederland. De stad is verdeeld in verschillende wijken en heeft een bevolkingsomvang van meer dan 67.000 inwoners (CBS, 2023). Capelle aan den IJssel kent een gevarieerd stadsbeeld met veel diversiteit in de wijken, voornamelijk wat betreft het type woningen.

De stad herbergt historische gebieden zoals 's-Gravenweg, Bermweg en Dorpsstraat, waar karakteristieke woningen en monumentale panden de sfeer bepalen. Moderne ontwikkelingen, zoals in de wijk Fascinatio, tonen eigentijdse architectuur en hedendaagse voorzieningen. Capelle aan den IJssel heeft daarnaast een aantal nieuwbouwprojecten in ontwikkeling die bekendstaan om hun duurzame en energiezuinige woningen.

Ondanks de verstedelijking heeft Capelle aan den IJssel aandacht voor groenvoorzieningen. Met ongeveer 25% van het grondgebied bedekt met openbaar groen, waaronder parken zoals het Schollebos, blijft de stad een groene uitstraling behouden. Het Schollebos biedt inwoners een aangename plek voor recreatie en ontspanning.

Capelle aan den IJssel speelt ook een rol in de regionale economie, met bedrijventerreinen zoals Rivium en Hoofdweg, waar diverse bedrijven en organisaties gevestigd zijn. De stad is goed bereikbaar via wegen en openbaar vervoer, waaronder een metrolijn en treinstation Capelle Schollebaar.

1.2 WOZ-objecten

Capelle aan den IJssel beheert in totaal 34.888 objecten die onderworpen zijn aan de Wet WOZ - Waardering Onroerende Zaken. Deze WOZ-objecten omvatten diverse categorieën, waaronder 31.625 woningen (inclusief woningen in aanbouw), 1.241 garages en ongeveer 2.022 niet-woningen zoals winkels, bedrijven en scholen.

Jaarlijks stelt de gemeente de WOZ-waarde opnieuw vast. Voor het belastingjaar 2024 geldt de waardepeildatum van 1 januari 2023, wat inhoudt dat de WOZ-waarden gebaseerd zijn op de situatie van onroerende zaken op 1 januari 2023.

In 2023 bedroeg de totale WOZ-waarde van alle objecten in Capelle aan den IJssel 11,0 miljard euro. Deze waarde is een optelsom van de individuele WOZ-waarden van woningen, garages en andere objecten. De WOZ-waarden van woningen zijn gemiddeld met 15,9% gestegen tussen de vorige waardepeildatum van 1 januari 2022 en de nieuwe waardepeildatum van 1 januari 2023. Voor niet-woningen variëren de waarden afhankelijk van het specifieke segment, waarbij sommige waarden licht zijn gestegen, gelijk zijn gebleven of zelfs zijn gedaald.

Jaarlijks heft de gemeente Capelle aan den IJssel ongeveer 13,5 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen op basis van de vastgestelde WOZ-waarden. Dit geld wordt aangewend ter financiering van gemeentelijke voorzieningen en diensten. Inwoners en bedrijven ontvangen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag, die eind januari 2024 wordt verzonden. Bij onenigheid over de waarde bestaat de mogelijkheid om in contact te treden met de gemeente. Indien u het niet eens kan worden met de gemeente kunt een bezwaar aantekenen en eventueel beroep indienen.

1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument

Dit verantwoordingsdocument heeft als doel helderheid te verschaffen over de totstandkoming van de WOZ-taxaties voor het jaar 2024, met als waardepeildatum 1 januari 2023.

Hoofdstuk 2: Algemene informatie over de WOZ-organisatie

2.1 Organisatie

De gemeentelijke organisatie bestaat uit ongeveer 430 medewerkers. De organisatie is verdeeld over de volgende afdelingen: Stadsbeheer, Stadsontwikkeling, Samenleving, Bestuur- en Concernondersteuning, Dienstverlening en Financiën. De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij het team Belastingen, dat onderdeel is van de afdeling Financiën.

Onderstaand een schematische weergave van de invulling met betrekking tot de functies die de medewerkers uitvoeren, hun (gemiddelde) ervaring en diploma's/modules die zij hebben behaald:

Functies	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal jaar ervaring	WOZ-diploma
Gegevensbeheerders	1	13	1
Taxateurs	3	20+	3
Juridisch Medewerker WOZ	1	3	
Medewerker Kadaster	1	20+	
Allround medewerker	1	20	

2.2 Permanente educatie

Wij bieden alle medewerkers (zowel Medewerkers objecten/gegevensbeheerders als taxateurs als juridisch medewerkers) permanent cursussen en opleidingen aan. Periodiek volgen zij actualiteiten-cursussen waarbij met name de juridisch medewerkers en taxateurs dagelijks/wekelijks de belangrijkste jurisprudentie volgen. Ook volgen zij verdiepingscursussen met betrekking tot specifieke materie, bijvoorbeeld voor basisregistraties die een nauw verband hebben met de WOZ-werkzaamheden. Zo zorgen wij ervoor dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen, hebben ze voldoende vakkennis en zijn ze op de hoogte van de actualiteiten binnen het vakgebied.

Wanneer er nieuwe vakbekwaamheidseisen door onze toezichthouder, de Waarderingskamer, worden gesteld, zorgen we ervoor dat onze medewerkers hierin zo snel mogelijk worden meegenomen en aan de nieuw gestelde eisen gaan voldoen. Vakbekwaamheidseisen zijn regels en adviezen over wat een medewerker moet weten en kunnen.

2.3 Automatiseringsomgeving

Het taxatiepakket van de gemeente is samengesteld door het bedrijf GouwIT. De belastingomgeving van de gemeente Capelle aan den IJssel is van het systeem Gouw en voor het bijhouden van het kaartmateriaal wordt het systeem GISviewer en Cyclorama gebruikt.

Hoofdstuk 3: Algemene informatie over de WOZ waarde

Welke gegevens gebruiken we bij het bepalen van de WOZ-waarde?

3.1 Wat zijn objectkenmerken?

Hoofdstuk drie biedt een gedetailleerde uitleg over het tot stand komen van de WOZ-waarde, inclusief het uitvoeren van een marktanalyse, het opzetten van een taxatiemodel en het controleren van de modelwaarde. Dit hoofdstuk zal specifiek ingaan op de gegevens die worden gebruikt voor de bepaling van de WOZ-waarde.

Binnen de context van de WOZ spreken we over 'objecten' en de bijbehorende objectgegevens. Onder een object verstaan we zowel een woning als een niet-woning waarvoor de WOZ-waarde moet worden vastgesteld. De eigenschappen van een object vormen de basis van de WOZ-waarde.

Er worden twee soorten objectkenmerken onderscheiden: primaire en secundaire objectkenmerken. Deze eigenschappen spelen een cruciale rol bij het bepalen van de waarde van een object en zullen nader worden besproken in dit hoofdstuk.

3.1.1 Wat zijn primaire kenmerken?

Primaire objectkenmerken zijn fundamentele meetbare eigenschappen van een object, zoals:

- Grootte (oppervlakte, perceelgrootte, enz.);
- Bouwjaar;
- Adres/de buurt;
- Type object (bijvoorbeeld een vrijstaande woning, appartement of rijwoning) en
- Bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage, tuinhuis, dakkapel of balkon).

3.1.2 Wat zijn secundaire kenmerken?

Secundaire objectkenmerken omvatten beoordelingen van het WOZ-object of de omgeving. Enkele voorbeelden van secundaire objectkenmerken zijn:

- Onderhoudsstaat;
- Ligging van het object;
- Uitstraling van het object;
- Kwaliteit van het object.

3.2 Hoe komen we aan informatie over primaire kenmerken?

De essentiële kenmerken van een object halen we voor een groot deel uit diverse basisregistraties. Basisregistraties zijn databanken waarin overheidsgroeperingen gegevens over objecten of personen opslaan voor hun taken.

Enkele voornaamste basisregistraties die we raadplegen zijn:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen): Hiermee bepalen we adressen, huisnummers, bouwjaren, en de gebruiksoppervlakten van woningen.
- BRK (Basisregistratie Kadaster): Deze gebruiken we om perceelgrootte en eigendom van percelen vast te stellen.

- BRP (Basisregistratie Personen, vroeger GBA): We raadplegen deze registratie om te achterhalen wie de gebruiker van een woning is, wat relevant is voor de vaststelling van de belastingplichtige.

De WOZ (Waardering Onroerende Zaken) fungeert op zichzelf als een basisregistratie. Hierdoor kunnen andere overheidsinstanties gegevens uit deze registratie gebruiken. Het is dan ook van groot belang dat de gegevens in onze administratie accuraat zijn.

De diverse basisregistraties vormen gezamenlijk een stelsel, wat betekent dat deze registraties met elkaar verbonden zijn. Wanneer er wijzigingen plaatsvinden in een registratie, wordt dit doorgegeven aan andere registraties. Hierdoor kunnen de gegevens in alle registraties worden bijgewerkt, zodat overal dezelfde correcte informatie wordt weergegeven.

Een voorbeeld hiervan is wanneer een woning wordt uitgebreid met een vergunning plichtige aanbouw. De gemeente registreert het nieuwe metrage en de aangepaste gebruiksoppervlakte van de woning in de BAG. Via de BAG ontvangen wij een melding over de woning met bijgewerkte gebruiksoppervlakte. In de WOZ-administratie passen we deze gegevens aan, zodat het metrage nauwkeurig is.

3.3 Hoe komen we aan informatie over secundaire kenmerken?

Om de nauwkeurigheid van secundaire objectkenmerken van een woning te controleren, maken we gebruik van diverse bronnen. Wij nemen bijvoorbeeld advertenties van woningen die te koop staan op platforms zoals Funda onder de loep. Daarnaast verzamelen wij informatie door eigenaren van recent verkochte woningen te benaderen met behulp van informatie uit het Kadaster en inlichtingen-formulieren.

3.4 Hoe worden de objectgegevens bijgehouden?

Binnen de WOZ-administratie zijn de objectkenmerken van alle WOZ-objecten geregistreerd, en deze gegevens vormen een essentieel onderdeel van het volledige WOZ-proces, waaronder de marktanalyse, het inrichten van het taxatiemodel en het controleren van de modelwaarde.

Onze gegevensbeheerder houden voortdurend toezicht op de overeenstemming tussen de gegevens in onze WOZ-administratie en die in de basisregistraties. Als er afwijkingen worden geconstateerd, onderzoeken we nauwkeurig welk gegeven correct is. Het juiste gegeven wordt aangepast in de WOZ-administratie, en we melden de bronhouder, de verantwoordelijke voor de basisregistratie, dat er een onjuistheid is geconstateerd. Dit proces wordt aangeduid als 'terugmelding'. Door onze terugmelding kan de bronhouder de betreffende basisregistratie corrigeren, zodat deze weer accuraat is.

Ook zijn bronhouders van andere basisregistraties verplicht om terugmeldingen aan de afdeling WOZ te doen. Bijvoorbeeld, als de afdeling BAG een bouwvergunning verleent voor het (ver)bouwen van een woning, moeten zij dit aan de afdeling WOZ doorgeven. Op deze manier waarborgen we dat in onze WOZ-administratie de juiste objectkenmerken van de woning worden geregistreerd. Dit zorgt ervoor dat we altijd werken met correcte en actuele gegevens bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

Om de objectkenmerken van woningen te verifiëren, maken we gebruik van diverse middelen, waaronder het monitoren van advertenties op Funda. Deze controle, bekend als de 'vraagprijsanalyse', omvat het onderzoeken van alle foto's en kenmerken van woningen die op Funda verschijnen.

Bij de verkoop van een woning voeren we eveneens een grondige controle uit op de kenmerken. Indien er geen advertentie van de woning op internet beschikbaar is, verkrijgen we gegevens van de koper via een inlichtingenformulier. De informatie wordt naar ons verzonden, waarna de taxateur de objectkenmerken van de woning kan verifiëren.

Naast het verifiëren van de gegevens wordt er ook gebruik gemaakt van mutatiesignalering. Mutatiesignalering is een proces waarbij jaarlijks gemaakte luchtfoto's worden vergeleken met die van het voorgaande jaar. Hierdoor kunnen veranderingen, zoals sloop van bijgebouwen of plaatsing van een dakkapel, worden gedetecteerd. Dit draagt bij aan het up-to-date houden van onze WOZ-administratie.

3.5 Hoe zorgen we ervoor dat de gegevens kloppen?

We handhaven de regels die de toezichthouder, De Waarderingskamer, voorschrijft. De Waarderingskamer verwacht van ons volledige controle op de gegevens in onze administratie. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat onze gegevens overeenkomen met die van andere basisregistraties, zoals geëist door de Waarderingskamer. Door onze administratieve gegevens volledig en actueel te houden, waarborgen we een goede kwaliteit van de basisregistraties. Dit draagt ook bij aan het voorkomen van onjuiste vaststellingen van WOZ-waarden.

3.5.1 Onderzoek doen naar de objectkenmerken

Jaarlijks dienen we volgens de eisen van de Waarderingskamer onderzoek te doen naar de objectkenmerken van woningen. Dit onderzoek omvat het trekken van conclusies en het nemen van passende maatregelen. De resultaten van dit onderzoek, samen met de genomen maatregelen, worden vastgelegd in het 'beoordelingsprotocol objectkenmerken', wat ons een systematisch en objectief beeld geeft van de kwaliteit en betrouwbaarheid van de objectkenmerken in de WOZ-administratie.

Daarnaast heeft de Waarderingskamer ons de taak gegeven om eens in de vijf jaar de objectkenmerken van elke woning te controleren. Deze controle vindt plaats aan de hand van verkoopadvertenties. Als er afwijkingen worden opgemerkt in de kenmerken en er zijn meer vergelijkbare huizen in dezelfde straat of buurt, voeren we direct een controle uit op alle identieke woningen in die omgeving.

Hoofdstuk 4: Algemene informatie over het WOZ proces

Hoe ziet het proces van het bepalen van een WOZ-waarde eruit?

4.1 De verschillende stappen

Het bepalen van de WOZ-waarde kent globaal drie stappen: een marktanalyse uitvoeren, het taxatiemodel opzetten en de modelwaarde controleren.

4.1.1 Stap 1: de marktanalyse

We starten met het verzamelen van verkoopprijzen van alle woningen in ons belastinggebied. Deze verkopen worden grondig onderzocht om te bepalen of we de verkoopprijs kunnen gebruiken voor het vaststellen van de WOZ-waarde van andere woningen in de omgeving. We controleren ook of de kenmerken van de verkochte woningen in ons systeem correct zijn. Dit onderzoek naar de kenmerken wordt op verschillende manieren uitgevoerd, zoals het bekijken van verkoopadvertenties, het controleren van bouwdoSSIERS van de gemeente of het opvragen van informatie bij de koper van een woning. Dit doorlopende onderzoek staat bekend als 'permanente marktanalyse'.

4.1.2 Stap 2: het taxatiemodel inrichten

Na voltooiing van de marktanalyse gebruiken we de goedgekeurde verkoopprijzen om een taxatiemodel op te zetten. Dit model, een computermodel, stelt ons in staat om in één keer voor alle woningen en garages de WOZ-waarde te bepalen. We voegen daarom een aanzienlijke hoeveelheid informatie over de verkochte woningen en garages toe aan dit model. Op deze manier kunnen we voor elke individuele woning en garages een specifieke WOZ-waarde berekenen. De uitkomst van het taxatiemodel noemen we de modelwaarde.

4.1.3 Stap 3: de modelwaarde controleren

Als laatste stap controleert een taxateur de modelwaarden die het taxatiemodel heeft gegenereerd. De taxateur onderzoekt of er redenen zijn om af te wijken van de modelwaarde. Deze controle staat bekend als 'herwaardering' of 'waardering'. Zodra deze controle is voltooid, hebben alle woningen en garages een WOZ-waarde voor het nieuwe belastingjaar.

4.2 Wat is de waardepeildatum?

Bij het bepalen van de WOZ-waarde hanteren we een 'waardepeildatum', de datum waarop we de marktwaarde van uw woning vaststellen. Deze datum ligt altijd in het verleden, namelijk één jaar voor aanvang van het belastingjaar. Een belastingjaar begint standaard op 1 januari. Voor belastingjaar 2024 is de waardepeildatum dus 1 januari 2023.

De keuze voor een waardepeildatum een jaar eerder lijkt misschien vreemd, maar het heeft een logische reden. Om de WOZ-waarde te bepalen, voeren we onderzoek uit naar verkochte woningen (marktanalyse), en hiervoor hebben we tijd nodig. Daarom kijken we altijd terug naar het verleden, omdat we de verkoopprijzen in de toekomst niet kennen totdat de woningen daadwerkelijk zijn verkocht. Het proces van het bepalen van WOZ-waarden begint vaak al rond augustus voor het komende jaar, vandaar dat alle WOZ-waarden worden vastgesteld op de waardepeildatum 1 januari 2023.

Voor de bouwkundige staat van de woning hanteren we 1 januari van het belastingjaar. Als een woning in aanbouw is, beoordelen we op 1 januari 2023 hoever de bouw gevorderd is. Het voltooide deel bepaalt de marktwaarde op de waardepeildatum 1 januari 2023. Als een (onder)deel van een woning juist is gesloopt, wordt dat gesloopte (onder)deel niet meegenomen in de waardebepaling voor belastingjaar 2024.

4.3 Hoe maken we de nieuwe WOZ-waarde bekend

Inwoners en ondernemers in ons belastinggebied ontvangen van ons een aanslagbiljet waarop de gemeentelijke belastingen en de WOZ-waarde voor dat belastingjaar vermeld staan. Deze WOZ-waarde wordt aangeduid als de WOZ-beschikking. De meeste aanslagbiljetten worden eind januari verstuurd.

Als u het niet eens bent met de vermelde WOZ-waarde, heeft u de mogelijkheid om in gesprek te gaan met de taxateur. Indien u het niet eens bent kunt u vervolgens bezwaar aantekenen. Dit kan bijvoorbeeld via de website van de gemeente, te vinden op www.capelleaandenijssel.nl/belastingen

Hoofdstuk 5 Algemene informatie over de totstandkoming van de WOZ

Hoe taxeren we woningen?

Zoals eerder vermeld, maken we gebruik van een taxatiemodel om de WOZ-waarde van woningen te bepalen. Dit proces van het vaststellen van de WOZ-waarde noemen we 'taxeren'. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe het taxeren van woningen met een taxatiemodel wordt uitgevoerd.

5.1 Met welk taxatiemodel werken we?

Het taxatiemodel zit in een computerprogramma. Het programma dat wij gebruiken heet Gouw en wordt gemaakt door GouwIT. Gouw rekent voor iedere woning een modelwaarde uit. Daarbij houdt Gouw rekening met verschillen tussen de woningen. Die verschillen zijn bijvoorbeeld het bouwjaar van een woning, de locatie, de gebruiksoppervlakte van de woning of perceeloppervlakte.

5.2 Hoe gaat de permanente marktanalyse in Gouw?

In hoofdstuk 4 heeft u gelezen over de permanente marktanalyse, de eerste stap in het WOZ-proces. Hier gaan we dieper in op hoe deze marktanalyse functioneert. We voeren de marktanalyse uit in Gouw. De taxateur begint met het controleren van de objectkenmerken van de verkochte woning.

Vervolgens bekijkt het programma hoeveel de verkoopprijs afwijkt van de modelwaarde die het heeft berekend voor het verkochte object. Als er een verschil is tussen de modelwaarde en de verkoopprijs, past het model zich aan om dat verschil te verkleinen. Dit gebeurt voor elke verkoopprijs, wat resulteert in een jaarlijks veranderende modelwaarde. In eenvoudigere bewoordingen is dit de stijging of daling van de WOZ-waarde vergeleken met het vorige jaar op basis van transacties.

5.3 Hoe controleren taxateurs de modelwaarde?

De taxateur controleert alle modelwaarden die Gouw uitrekent voor alle objecten. Dit gebeurt door de modelwaarde van Gouw te vergelijken met de verkoopprijzen van zo goed mogelijk vergelijkbare woningen. Als de modelwaarde van Gouw niet accuraat is, past de taxateur dit aan. Drie of meer van de verkochte woningen waarmee de taxateur de modelwaarde van Gouw vergelijkt, worden vermeld op het taxatieverslag van uw woning.

5.3.1 Wat ziet u van deze controle?

Het komt vaak voor dat burgers aangeven: "Het gemiddelde van de drie of meer verkoopprijzen op het taxatieverslag is lager dan mijn WOZ-waarde." Het is echter belangrijk op te merken dat dit nog niet betekent dat de WOZ-waarde te hoog is. De taxateur heeft de verkoopprijzen op het taxatieverslag gebruikt om de modelwaarde van Gouw te controleren. Dit betekent dat de taxateur heeft beoordeeld of de verkoopprijzen van vergelijkbare verkochte woningen ongeveer overeenkomt met de modelwaarde die Gouw berekent. De taxateur bepaald naast al zijn gebruikte bronnen vanuit zijn expertise welke verkoopprijs hij het meest realistisch acht. De controle van de WOZ-waarde wordt voor elk object nauwkeurig bepaald.

5.4 Hoe werkt het taxatiemodel precies?

Gouw berekent een modelwaarde voor elk onderdeel van de woning. Zo wordt er een modelwaarde toegekend aan het onderdeel 'woning', maar ook aan het onderdeel 'grond', en elk "bijgebouw" van de woning krijgt een eigen waarde. Hieronder wordt per onderdeel uitgelegd hoe Gouw de modelwaarde voor een woning bepaalt.

5.4.1 Onderdeel woning

Gouw berekent voor alle woningen een modelwaarde. Maar hoe doet Gouw dat? De woningen zijn per marktsegment ingedeeld in gebieden en groepen met vergelijkbare objectkenmerken. De groepen kunnen variëren van kleine woninggroepen met 1 tot 3 woningen per groep tot aan groepen van 25 woningen of meer. De woningen in de groepen hebben vergelijkbare objectkenmerken en zijn ingedeeld met minimale verschillen. Gouw berekent de modelwaarde van de 'gemiddelde woning'. Nadat Gouw de modelwaarde van de 'gemiddelde woning' heeft bepaald, gaat Gouw de waarde voor andere woningen binnen de groep bepalen. Bij de taxatie van de woning worden de kenmerken van de woning vergeleken met die van de 'gemiddelde woning'. Zijn er verschillen tussen de woning die Gouw taxeert en de 'gemiddelde woning'? Dan past Gouw de modelwaarde aan met een correctie. De taxateurs lopen de correcties tijdens de controle ook na.

5.4.2 Grondstaffel

De waarde van elke vierkante meter op een woning met groot grondperceel is niet uniform. Naarmate de kavel groter wordt, neemt de waarde per vierkante meter af. Daarom hanteert de gemeente Capelle aan den IJssel een grondstaffel. In bijlage 3 vind je hoe de staffel is opgebouwd per vierkante meter voor de waardepeildatum van 1 januari 2023.

5.5 Welke aanpassingen doet Gouw nog meer?

Zijn er bepaalde invloeden op de marktwaarde die alleen voor uw woning gelden? Denk bijvoorbeeld aan bodemverontreiniging, verzakking (waardoor scheurvorming in de woning ontstaat). Dan nemen we dit ook mee in de WOZ-waarde. Verder wordt onbebouwde grond op een waterverdedigingswerk (dijk) niet getaxeerd.

5.5.1 Secundaire kenmerken

In bijlage 4 ziet u een overzicht van secundaire kenmerken die van invloed zijn op de WOZ-waarde, zoals beschreven in paragraaf 3.1.2. Het taxatiemodel is ontworpen om deze kenmerken te corrigeren op basis van toegekende scores per onderdeel. Er zijn 5 onderdelen nl. Kwaliteit, Onderhoud, Uitstraling, Doelmatigheid en Voorzieningen. Op basis van de score wordt de waarde naar boven of naar beneden gecorrigeerd. De taxateur bepaalt welke scores bij uw woning van toepassing zijn.

5.5.2 VVE-correctie

In juli 2018 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan inzake de VvE-correctie. Dit houdt in dat de koopprijs gecorrigeerd dient te worden vanwege het af te dragen VvE-aandeel dat betaald wordt bij de levering van een object. De gemeente Capelle aan den IJssel houdt rekening met het aandeel in de VvE reserve bij het bepalen van de WOZ-waarde. Zie bijlage 5.

Hoofdstuk 6 Bezwaarschriften

6.1 Bel de gemeente met vragen

In Nederlandse gemeenten is er een opvallende stijging te zien in het aantal WOZ-bezwaren dat wordt ingediend door WOZ-adviesbureaus op basis van het 'no cure no pay'-principe, afgekort als ncnp. In het jaar 2023 kwam ongeveer driekwart van alle WOZ-bezwaren van de hand van ncnp-bureaus.

Hoewel het voor de burger wellicht als een eenvoudige oplossing oogt, gaat het proces gepaard met de noodzaak om alle gegevens eerst aan het betreffende bureau te verstrekken. Hoewel er aanvankelijk geen kosten voor de burger zijn, hanteert het bureau het 'no cure no pay'-model. Als bijvoorbeeld de waarde van een pand met € 5.000 wordt verlaagd, ontvangt het bureau een kostenvergoeding van minimaal € 77,50, voor het indienen van het bezwaarschrift. Deze vergoeding kan nog verder oplopen.

In de gemeente Capelle aan den IJssel wordt, bij een succesvol bezwaar waarbij de waarde van een pand wordt verminderd, eveneens een substantiële kostenvergoeding aan het bezwaar indienende bureau betaald. Bij een waardevermindering van ca. € 10.000 ontvangt het bureau ten minste € 77,50. Dit bedrag kan zelfs hoger uitvallen. Hoewel de belastingbetaler zelf een vermindering van ca. € 7,28 op de OZB-aanslag ontvangt, is het opvallend dat deze vergoedingen aan bureaus de gemeente aanzienlijk veel geld kosten.

Deze situatie roept vragen op over de doeltreffendheid en de balans tussen kosten en baten van het 'no cure no pay'-model, met het oog op de financiële lasten voor lokale overheden. Het benadrukt tevens de noodzaak van een weloverwogen aanpak om belastingbetalers te ondersteunen bij het indienen van bezwaren, zonder onnodige financiële druk op gemeenten.

6.2 Wat kan de gemeente voor u doen?

Het inleveren van bezwaar bij de gemeente is volledig kosteloos en wellicht zelfs overbodig als u eerst een terugbelafsprake maakt met onze taxateur. We zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 17.00 uur, gedurende de zes weken na de dagtekening van uw aanslag. Tijdens dit gesprek nemen we samen het aanslagbiljet en/of het taxatieverslag van uw woning door. Als blijkt dat de WOZ-waarde niet correct is, passen we deze direct voor u aan binnen de eerste zes weken na de dagtekening van het aanslagbiljet.

We adviseren om eerst contact met ons op te nemen voordat u besluit bezwaar in te dienen. Mocht er na het gesprek geen overeenstemming worden bereikt over de WOZ-waarde, dan staat het u vrij om kosteloos binnen zes weken na ontvangst van het aanslagbiljet bezwaar te maken. Dit kan eenvoudig via de website van de gemeente, www.capelleaandenijssel.nl/belastingen. Ons team staat klaar om uw vragen te beantwoorden en u te begeleiden door het proces.

Slot

In de afsluiting benadrukt de Gemeente Capelle aan den IJssel dat dit document met grote zorgvuldigheid is opgesteld, met als doel u op heldere wijze te informeren over de procedure met betrekking tot de bepaling van de WOZ-waarden en WOZ-bezwaren. Mocht u verdere vragen hebben of aanvullende informatie wensen, staan wij graag tot uw beschikking. Wij waarderen uw aandacht voor dit onderwerp en streven ernaar om u zo goed mogelijk van dienst te zijn in uw interactie met de gemeente.

Hoogachtend,

Namens de Gemeente Capelle aan den IJssel,

Unithoofd Belastingen

B. Blokstra

Auteur: De heer A. Ajrar
In samenwerking met
De heer H.P Visser
De heer J. van Hese

Bijlage 1

Deelobjecten met waardes

code	onderdeel	pd '23
1200	aanbouw	80%
1230	serre	60%
1490	kelder	25%
1240	veranda	€ 500
1350	zolder	50%
1500	garage (bij woning)	€ 20.000
1500	garagebox (eigen adres)	€ 25.000
1515	garage/berging	€ 1.000 per m ²
1520	garage/berging inpandig	0
1540	garage vrijstaand	€ 23.000
1550	garage vrijstaand zadeldak	€ 28.000
1570	garage inpandig	0
1590	carport	€ 2.000
1600	berging/schuur	€ 5.000
1605	berging/schuur klein	€ 3.500
1670	berging inpandig	0
4430	schuur	€ 450 per m ²
1830	hobbykas	€ 1.000
1840	tuinhuis/blokhut	€ 500
1860	overkap/luifel	€ 500
1310	dakkapel kleiner	€ 4.000
1311	dakkapel groter	€ 5.000
1320	dakopbouw aantal	€ 6.000
1321	dakopbouw	80%
1330	dakraam	€ 350
1340	(dak)terras/balkon	€ 300
1390	dakkapel/dakraam	€ 1.000
9010	balkon	€ 3.000
8080	zonnepaneel	€ 100
2010	grond bij appartement	€ 100 per m ²
2030	grond bij woning	€ 600 per m ²
2120	extra grond (overgrond)	€ 150 per m ²
2140	parkeerplaats	€ 10.000
2141	Parkeerplaats overdekt	€ 12.500
2270	water	€ 5 per m ²
6510	zwembad algemeen	€ 250 per m ²

Bijlage 2

Onderdeel staffels

Schuur

Vierkante meters	Percentage
0-8m ²	100%
9-66m ²	50%
67+m ²	25%

Garage/berging

Vierkante meters	Percentage
0-16m ²	100%
17-33m ²	50%
34-50m ²	25%
51+m ²	5%

(Dak)terras/balkon

Vierkante meters	Percentage
0-10m ²	100%
11-20m ²	50%
21+m ²	20%

Bijlage 3

Grondstaffel

Rijwoning/hoekwoning

Vierkante meters	Percentage
0-150m ²	100%
151-300m ²	50%
301-450m ²	25%
451+m ²	5%

Twee-onder-een-kap/geschakelde woning

Vierkante meters	Percentage
0-250m ²	100%
251-500m ²	50%
501-750m ²	25%
751-1000m ²	5%
1001+m ²	1%

Vrijstaande woning

Vierkante meters	Percentage
0-400m ²	100%
401-800m ²	50%
801-1200m ²	25%
1201-1600m ²	5%
1601+m ²	1%

Extra grond

Vierkante meters	Percentage
0-500m ²	100%
501-1000m ²	50%
1001+m ²	25%

Bijlage 4

Percentages Koudv

Rijwoning/hoekwoning/twee-onder-een-kap-woning/vrijstaande woning

Kenmerk	%Kenmerk1	%Kenmerk2	%Kenmerk3	%Kenmerk4	%Kenmerk5
Doelmatigheid	-20	-10	0	10	20
Kwaliteit	-17	-10	0	10	17
Ligging	-15	-6	0	6	15
Onderhoud	-20	-10	0	10	20
Uitstraling	-8	-4	0	4	8
Voorzieningen	-14	-7	0	7	14

Appartementen

Kenmerk	%Kenmerk1	%Kenmerk2	%Kenmerk3	%Kenmerk4	%Kenmerk5
Doelmatigheid	-14	-7	0	7	14
Kwaliteit	-16	-8	0	8	16
Ligging	-12	-5	0	5	12
Onderhoud	-16	-8	0	8	16
Uitstraling	-8	-4	0	4	8
Voorzieningen	-14	-8	0	8	14

Penthouse

Kenmerk	%Kenmerk1	%Kenmerk2	%Kenmerk3	%Kenmerk4	%Kenmerk5
Doelmatigheid	-20	-10	0	10	20
Kwaliteit	-16	-8	0	8	16
Ligging	-15	-6	0	6	15
Onderhoud	-20	-10	0	10	20
Uitstraling	-8	-4	0	4	8
Voorzieningen	-14	-7	0	7	14

Terminologie

Kenmerk	1	2	3	4	5
Voorzieningen	onvoldoende	matig	voldoende	goed	zeer goed
Ligging	zeer slecht	slecht	normaal	gunstig	zeer gunstig
Onderhoud	onvoldoende	matig	voldoende	goed	zeer goed
Kwaliteit	onvoldoende	matig	voldoende	goed	zeer goed

Bijlage 5

VvE correctie

WOZ-waarde	VvE correctie
Tot € 150.000	€ 3.000
€ 150.000 - € 250.000	€ 5.000
Vanaf € 250.000	€ 7.000

Bijlage 6

Marktontwikkeling

Segment	Marktontwikkeling %
Flats/appartementen	17,84
Boven- en benedenwoningen	21,94
Rij- en Hoekwoningen	12,40
Twee-onder-een-kapwoningen	12,00
Vrijstaande woningen	10,71
Recreatiewoningen	19,36
Garageboxen	12,50
Totale Marktontwikkeling	15,58