

Overleg vragenlijst WOZ

Aanwezig: 5.1.2e 5.1.2e afdeling belastingen),
5.1.2e 5.1.2e projectdirectie aardbevingen)

Datum: 15-12-2015

Naar aanleiding van een artikel in Dagblad van het Noorden (vragen over invloed beving huizenmarkt in Stad, 14 dec. 2015) met afdeling belastingen gesproken over achtergrond van de door hen gehanteerde vragenlijst die kopers van huizen in Groningen ontvangen.

Om te zorgen dat een rechtmatige en rechtvaardige WOZ belasting wordt geheven doet de afdeling belastingen (wettelijk verplicht) onderzoek naar de mogelijke effecten die van toepassing zijn op de verkoopwaarde. De afdeling doet de WOZ afhandeling voor de gemeente Groningen maar ook voor Ten Boer, Delfzijl, Appingedam en Loppersum. In deze laatste vier gemeenten wordt al een aantal jaren de invloed van aardbevingen op de verkoopprijs gevraagd. Voor Groningen zijn in maart 2015 de "aardbevingsvragen" toegevoegd aan de vragenlijst.

In de gemeente Groningen krijgen niet alle kopers een dergelijke brief. Op basis van een screening krijgen alleen die kopers een brief waarbij een duidelijke afwijking tussen verkoopwaarde (gegevens kadaster) en WOZ waarde wordt geconstateerd en waarbij, op basis van beschikbare gegevens, geen duidelijke indicatie voor deze afwijking wordt gevonden. Deze screening wordt per kwartaal uitgevoerd. In totaal (transacties vanaf 2014 tot juli 2015) zijn 115 brieven met de vragenlijst, waaraan de aardbevingsvragen zijn toegevoegd, verstuurd. De respons ligt de rond 60%.

Naast vragen over de koopsom, bijzondere omstandigheden (bijv erfpacht), taxatierapport en onderhoud zijn een tweetal groepen vragen gesteld met betrekking tot aardbevingen.

De eerste groep vragen heeft te maken met mogelijk imagoschade als gevolg van ligging van de woning in aardbevingsgebied¹. Het gaat hier om een open vraag die slechts incidenteel beantwoord wordt. In overleg met de afdeling belastingen is besloten om deze vraag te laten vervallen.

De tweede groep vragen gaat over eventuele fysieke schade als gevolg van de aardbevingen en over wel of niet hersteld zijn van de schade. Als hieruit blijkt dat de aanwezige schade de verkoopprijs heeft beïnvloed dan wordt direct bij de bepaling van de WOZ waarde voor dit pand rekening gehouden. Zo hoeven kopers niet alsnog bezwaar te maken tegen de WOZ waarde. Hierbij merken we op dat er nog een rechtszaak loopt; of erkende fysieke schade wel van invloed mag zijn op de WOZ waarde. Kosten van de schade wordt door de NAM vergoed, dus dat komt niet ten laste van de huiseigenaar, oordeelt de rechter. Tegen deze uitspraak is hoger beroep aangetekend.

Op dit moment hanteren we nog wel dat schade van invloed kan zijn op de WOZ waarde. Daarom is de groep vragen over fysieke schade relevant. We hebben afgesproken dat de vragen worden aangepast. I.p.v. 'schade vanwege aardbevingen' wordt de scope van de vraag verbreed door hier 'schade vanwege de gaswinning' van te maken.

De afdeling belastingen verstrekt geen gegevens over individuele transacties, ook niet binnen de gemeentelijke organisatie. Zij kan wel, op verzoek, bepaalde trends in de woningmarktontwikkeling aangeven en zullen ons over opvallende trends op de hoogte houden.

¹ Uw woning ligt in of nabij aardbevingsgebied. Wat zijn uw overwegingen geweest om deze woning te kopen en heeft het ook invloed gehad op de onderhandelingen over de hoogte van de koopsom?