

Datum : 25 mei 22

Aan : Raadsleden

Van : Ronald Paping

Betreft : Technische vragen Arnhem Centraal Voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Arnhem Centraal heeft technische vragen gesteld n.a.v. de raadsbehandeling over het Voorkeursrecht Schaapsdrift e.o. Hieronder vindt u de vragen die gesteld zijn en de beantwoording daarvan.

1. Heeft het College hier weet van?

Nee, het college heeft met betrekking tot de heffing van onroerende zaakbelasting (OZB) alleen weet van het algemene proces rondom taxeren en de aanslagoplegging en niet van individuele taxaties en WOZ-waardes.

2. Hoe kan het zijn dat bij een stijging van de huizenprijzen de WOZ-waarden in een bepaald deel van een straat omlaag kunnen gaan?

Elk object wordt jaarlijks opnieuw van een waarde voorzien. Dat gebeurt voor 130.000 objecten waarbij niet ieder object op individuele basis wordt nagekeken. De waarde wordt onafhankelijk van de voorgaande waarde vastgesteld op basis van een waarderingsmodel dat gevoed wordt met relevante verkoopcijfers. In de meeste gevallen ligt de waarde in lijn van de verwachte waardeontwikkeling. Bij de groep panden Oude Velperweg 58 t/m 68, worden de uit het systeem voortkomende waardes door de gemeentelijke taxateur beoordeeld. De waardes zijn in dit geval als aannemelijk beoordeeld. De verandering van de waardes is naar verwachting enerzijds gelegen in de verkoopcijfers van vergelijkbare twee-onder-een-kapwoningen en anderzijds in de wettelijk verplichte overgang van waardering op basis van inhoud (m3) naar oppervlakte (m2).

Overigens zijn aanpassingen aan woningen (bijvoorbeeld isolatie van een woning of plaatsing van een nieuwe keuken) niet altijd direct zichtbaar voor de gemeente en komen deze pas naar voren bij de verkoop van deze woningen. Dergelijke aanpassingen kunnen daarom niet meegenomen worden bij de waardering in het kader van de WOZ.

3. Is deze lagere WOZ-waarde van invloed op de taxatie van de marktwaarde?

Als een huis waar een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op gevestigd is, verkocht gaat worden, neemt de gemeente een onafhankelijke taxateur in de arm. Deze zal alle informatie, dus ook de WOZ-waarde, verzamelen en analyseren om tot een onafhankelijke waardebepaling te komen. Ook zal hij de woning ter plekke bekijken en recente verkoopcijfers gebruiken om de waarde vast te stellen. De WOZ-waarde zal hierin niet zwaar meewegen, aangezien deze over een eerdere (peil)datum gaat (in 2022 is de peildatum 1 januari 2021) en niet gebaseerd is op een interne opname van het pand. De WOZ-waarde volgt dus de marktwaarde en niet andersom. De WOZ-waarde is overigens alleen bedoeld voor belastingdoeleinden.

4. Wie heeft er besloten om de WOZ-waarde voor bepaalde woningen te laten dalen, en welke redenen liggen hieraan ten grondslag?

Zie ook het antwoord op vraag 2. Hier is reeds melding gemaakt van het feit dat in het belastingjaar 2022 is overgegaan van waardering op basis van inhoud (m3) naar waardering op basis van oppervlakte (m2). Hiervoor zijn de objectkenmerken en de woonoppervlaktes nagelopen en waar nodig aangepast. Hierdoor liggen procentuele stijgingen/dalingen niet altijd in lijn met voorgaande jaren. Aan de groepen woningen die op basis van het waarderingsmodel een bovengemiddelde afwijking (in dit geval naar beneden) bleken te hebben, is zoals eerder vermeld extra aandacht besteed door de gemeentelijke taxateur.

De taxateur heeft bij de nadere controle beoordeeld dat de genoemde waardes aannemelijk zijn. De taxateur en de heffingsambtenaar waren bij de vaststelling van de WOZ-waarde in januari 2022 niet bekend met (het voornemen tot) het vestigen van een Wvg voor de genoemde panden. De heffingsambtenaar is het bestuursorgaan dat de WOZ-waarde vaststelt en de beschikking en bijbehorende aanslag OZB verstuurt. De heffingsambtenaar is aangewezen door het college, maar heeft zijn bevoegdheden rechtstreeks vanuit de wet (attributie).

5. Kan er een samenhang zijn tussen de WOZ-waarde en het voornemen de Wvg op te leggen? Zo ja, hoe is dit procedureel gegaan?

Nee, er is geen sprake van een dergelijke samenhang. Er is geen contact tussen de afdeling Vastgoed van de gemeente en de afdeling Belastingen van De Connectie over panden die onder de Wvg (gaan) vallen.

De WOZ-waardes van de Oude Velperweg zijn in januari 2022 vastgesteld door de taxateur en de Heffingsambtenaar en het besluit rond de WVG Schaapsdrift is op 8 maart 2022 door het college genomen.