

Aan : de gemeenteraad  
Van : het college van burgemeester en wethouders  
Datum : 12 juni 2023  
Onderwerp : Vragen WOZ waarde en kostenstijging woonlasten 2023

---

Afschrift aan [Naam / namen]

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 23 februari 2023 heeft de heer Epskamp vragen gesteld over de systematiek van de berekening WOZ waarden (tussen de peiljaren 2021-2022) en of er een onderzoek kan worden gedaan naar de mogelijkheden om als gemeente rekening te houden met de enorme kostenstijging rondom de WOZ, en daardoor in de OZB.

Hieronder treft u ons antwoord aan op de gestelde vragen.

De WOZ-waarde wordt bepaald door te kijken naar de verkoopprijzen van verkochte woningen in de gemeente rondom de waardepeildatum (dit jaar is dat 1 januari 2022). Elk jaar wordt de WOZ-waarde opnieuw vastgesteld. De WOZ-waarde stijgt dus mee met de verkoopprijzen op de woningmarkt. Als de woningmarkt daalt, dalen ook de WOZ-waarde weer mee. Dit heeft tot gevolg dat er geen maximaal stijgingspercentage bestaat, want er is een vrije markt voor de verkoop van woningen, dus de prijsstijging op de markt is niet beperkt.

De WOZ-waarde wordt niet getaxeerd door de vorige WOZ-waarde met een bepaald percentage te verhogen. Ieder jaar wordt iedere woning opnieuw getaxeerd. Daarbij wordt gekeken naar de verkoopprijzen van woningen rondom de waardepeildatum.

Het stijgingspercentage voor een bepaalde woning is dan ook meestal anders dan het landelijke gemiddelde of het gemiddelde in die gemeente. Immers de verkoopprijzen en ook de stijgingspercentages verschillen voor de locatie, het type woning, het marktsegment, de kwaliteit van de woning, etc. Elke woning is anders en dat heeft ook gevolgen voor een mogelijke verkoopprijs (voor de marktwaarde).

Tussen de waardepeildatum 1 januari 2021 en de waardepeildatum 1 januari 2022 is sprake van een landelijk gemiddelde stijging van de WOZ-woningwaarde met 17%. Voor de meeste woningen zal de verandering van de WOZ-waarde afwijken van dit landelijk gemiddelde. Deels komt dit door regionale verschillen. Deze regionale verschillen blijken ook wanneer we kijken naar de gemiddelde verandering van de WOZ-waarde per gemeente. De stijging van de WOZ-waarde in Alkmaar is hoger dan de landelijke gemiddelde stijging, maar in het land niet uitzonderlijk. De WOZ-waarde volgt de verkooptransacties van de woningmarkt. In de ene gemeente liggen die klaarblijkelijk hoger dan in andere gemeenten.

De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardering en beoordeelt daarbij of de WOZ-waarde op de waardepeildatum juist is vastgesteld. Wanneer dit niet het geval is mag de betreffende gemeente de WOZ-waardes niet beschikken. In het geval van Alkmaar zijn door de Waarderingskamer geen ongewone afwijkingen aangetroffen.

Bewust een lagere WOZ-waarde vaststellen is wettelijk gezien niet toegestaan, de Waarderingskamer beoordeelt immers of de WOZ-waarde marktconform is en dat zou bij een te lage WOZ-waarde niet het geval zijn.

Belangrijk is om te weten dat de gemeente Alkmaar het OZB tarief corrigeert voor de stijging van de WOZ waarde. Als de WOZ waarde generiek met 17% stijgt, verlaagt de gemeente het OZB tarief ook generiek met 17%. De enige aanpassing die vervolgens plaatsvindt is voor inflatie, zodat het OZB tarief uiteindelijk met 15% daalt, als de inflatiecorrectie 2% is.

Een grote WOZ waardestijging leidt niet tot een grote OZB stijging in de methodiek zoals gemeente Alkmaar die hanteert.