



# Funderingsproblematiek binnen het WOZ-domein

**Datum 18-4-2024**

**Arri Hartog en  
Ivo Lechner**



# Programma

- Context van de WOZ
- Wat levert het op en wat kost het?
- WOZ voor dummy's
- Aardbevingsproblematiek
- Funderingsproblematiek in Dordrecht
- Vragen en discussie

# Arri Hartog



- MT-lid Servicegemeente Dordrecht voor Gemeentebelastingen en Basisinformatie Drechtsteden (GBD)
- Vastgoedwaarderings(des)kundige op het gebied van WOZ. Eén dag per week taxatie-activiteiten binnen GBD
- Voorzitter stichting J.H. Christiaanse, instellende organisatie van de bijzondere leerstoel Heffingen van Lokale Overheden/Erasmus Universiteit
- Vorige werkgevers: Belastingdienst, gemeente Dordrecht, Gemeenschappelijke regeling Drechtsteden
- Begin 2025 met AOW-pensioen. Daarna: parttime onbezoldigd onderzoeksjournalist (momenteel in opleiding)



# Ivo Lechner



- Registertaxateur en lid EC kamer WOZ en ingeschreven bij de Vakgroep Modelmatige waardebeoordeling van het NRVT
- Werkzaam bij de Waarderingskamer sinds 2005 als hoofd Toezicht / MT-lid
- Docent aan de Academie voor Vastgoed
- Vorige werkgevers: Gemeente Boskoop, Tog Nederland, DamAstes en Hoogheemschap van Delfland



# Context van de WOZ

slido



## Bent u werkzaam in het WOZ- domein

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

slido



**Heeft u ervaring met het taxeren  
van funderingsproblematiek?**

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

slido

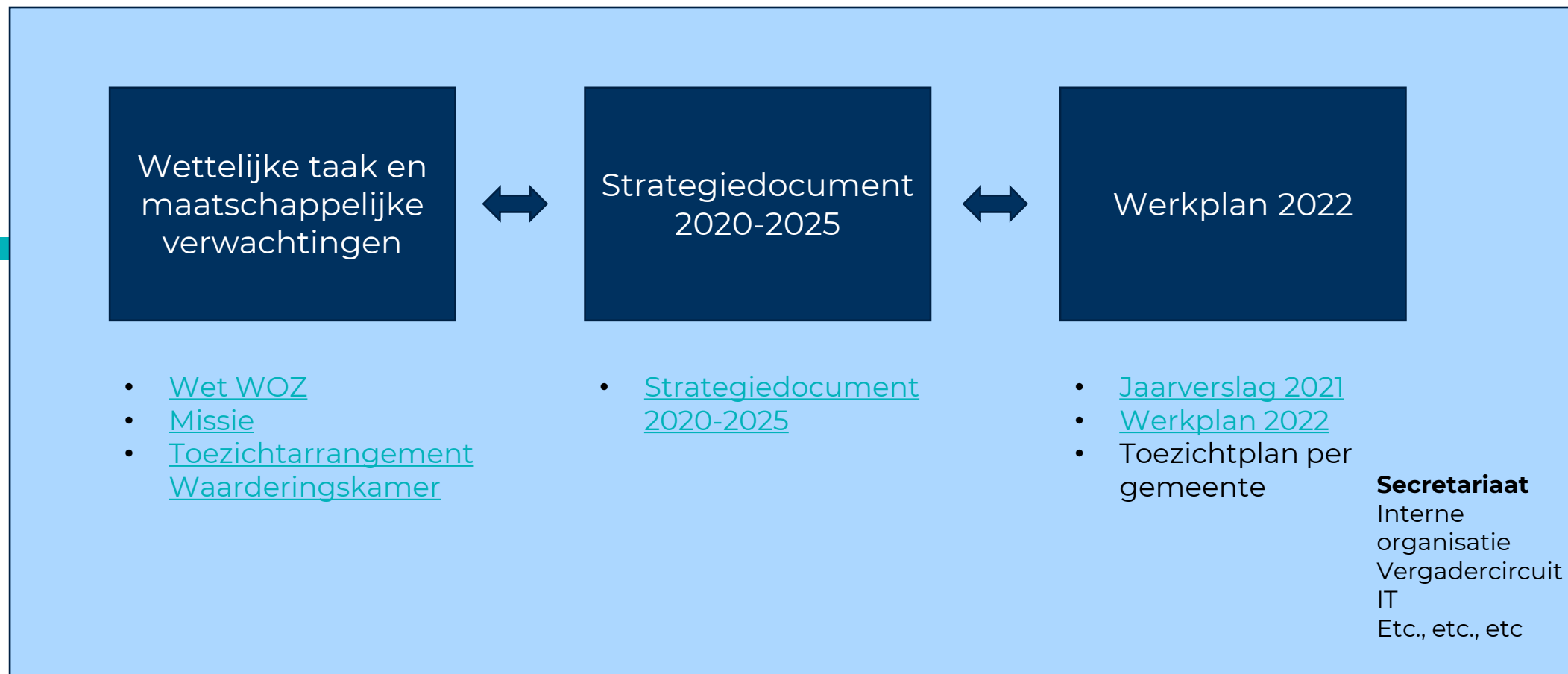


## Bij welke categorie

① Start presenting to display the poll results on this slide.



# Hoofdlijn



# Wettelijke taak

## Wet WOZ, artikel 4

Er is een Waarderingskamer. De Waarderingskamer bezit rechtspersoonlijkheid

De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken, op de uitvoering van de basisregistratie waarde onroerende zaken (basisregistratie WOZ) en op de overige in de wet geregelde onderwerpen. De colleges verschaffen de Waarderingskamer desgevraagd tijdig de voor de uitoefening van haar taak noodzakelijke gegevens

De Waarderingskamer dient desgevraagd of eigener beweging Onze Minister van advies over zaken die verband houden met de inhoud en de toepassing van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald



**Wat kost het en wat levert  
het op?**

# Wat kost het?

- Totale kosten uitvoering Wet WOZ: € 194 miljoen
- Kosten per object: € 20,90
- Perceptiekosten: 1,76%
- Kosten commerciële taxatie: € 700,00
  
- Kosten worden betaald door Rijksbelastingdienst, waterschappen en gemeenten

# Wat moet worden gedaan voor de € 20,90

- Gegevensbeheer
- Herwaardering en alle facetten die daarmee gemoeid zijn
- Bezwaar en beroep



# Belastingopbrengst

WOZ belastingopbrengsten per jaar (x 1.000.000 Euro (en in ronde bedragen))

(in euro's)	2018	2019	2020	2021	2022
OZB <sup>1</sup>	3.950	4.100	4.300	4.560	4.756
Watersysteemheffing gebouwd <sup>2</sup>	725	730	770	800	852
<i>Eigenwoningforfait</i>	<i>3283</i>	<i>3366</i>	<i>3241</i>	<i>3401</i>	<i>2.821</i>
<i>Aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld</i>	<i>- 649</i>	<i>- 626</i>	<i>- 614</i>	<i>- 678</i>	<i>- 586</i>
<i>Saldo</i>	<i>2634</i>	<i>2740</i>	<i>2627</i>	<i>2723</i>	<i>2.235</i>
IB eigenwoningforfait <sup>3</sup>	2.650	2.750	2.650	2.700	2.235
Box 3 vermogensrendements-heffing <sup>4</sup>	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Erfbelasting eigen woning <sup>5</sup>	650	650	650	650	650
Verhuurderheffing <sup>6</sup>	1.700	1.760	1.640	1.620	1.460
<b>Totaal</b>	<b>10.675</b>	<b>10.990</b>	<b>11.010</b>	<b>11.330</b>	<b>11.000</b>



# Hoe werkt de WOZ?

# WOZ voor dummy's



# Primaire objectkenmerken (1)

- Primaire objectkenmerken zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente.

# Primaire objectkenmerken (2)

- Woning (gebruiksoppervlakte)
- Bouwjaar
- Adres
- Type object
- Grond bij woning
- Bijgebouwen



# Secundaire objectkenmerken (1)

- Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-(deel)object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief/kwalitatief karakter. Ze worden bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten.

## Secundaire objectkenmerken (2)

- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

slido



# Hoe zou u de funderingsproblemen verwerken in de taxatie?

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

# Funderingsschade = WDO

# WOZ-object







# Aardbevingsproblematiek binnen het WOZ-domein

# Groningen

- Instituut Mijnbouwschade Groningen februari 2023: 122.000 woningen
- Groninger Bodem Beweging: 85.000 mensen meervoudige schade
- Groningen Bodem Beweging 31 augustus 2023: 397.454 schademeldingen
- 880 woningen gesloopt → verwacht 3.300
- 2000 woningen bedreigt met sloop

slido



**Hoeveel woningen zijn getroffen door de aardbevings schade?**

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

# Een willekeurige gemeente in het gebied

- 2.432 WOZ-deelobjecten met aardbevingsschade

Voorbeeld WOZ-object

1100	Woning	1996	104	G	3	3	3	3	3	171.958	0	O	1653
2030	Grond (bij eensgezinswoning)	0	402	B	3	3	3	3	3	75.765	0	O	188
1200	Aanbouw woonruimte	1996	18	G						22.322	0	O	1240
1500	Garage	1996	33	G	3	3	3	3	3	11.896	0	O	360
1310	Dakkapel	2005	5	G	3	3	3	3	3	8.267	1	O	1653
8842	Rompslomp schade	2023	0	O	3	3	3	3	3	-2.500	0	G	0
8840	Aardbevingsschade (-)	2023	0	O	3	3	3	3	3	-17.704	0	G	0

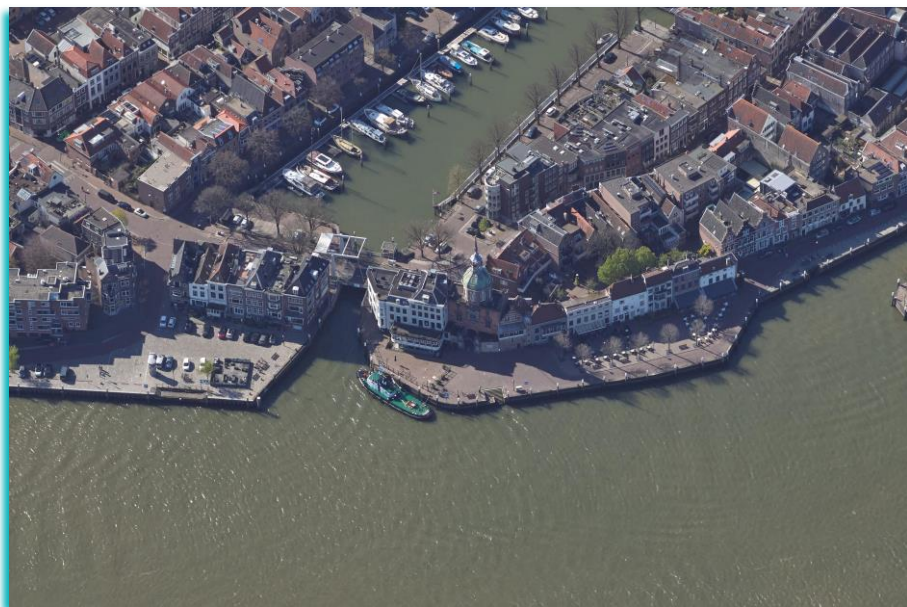


# Funderingsproblematiek in Dordrecht





# Soms anders gefundeerd



# Vanuit historisch perspectief (ook niet Dordts)

- **1988** Eerste 65 grondwaterrapporten beschikbaar voor Dordrecht. Opgesteld door Wareco (thans Aveco de Bondt)
- **1998** Aanleg eerste regelbaar drainage- en infiltratiesysteem
- **2000** Gemeente Dordrecht verzendt brief aan bewoners over mogelijke schade aan fundering
- **2000** Oprichting Dordtse Belangenvereniging Funderingsproblematiek (BVFP)
- **2004** **Korting op WOZ-waarde in aandachtsgebied**

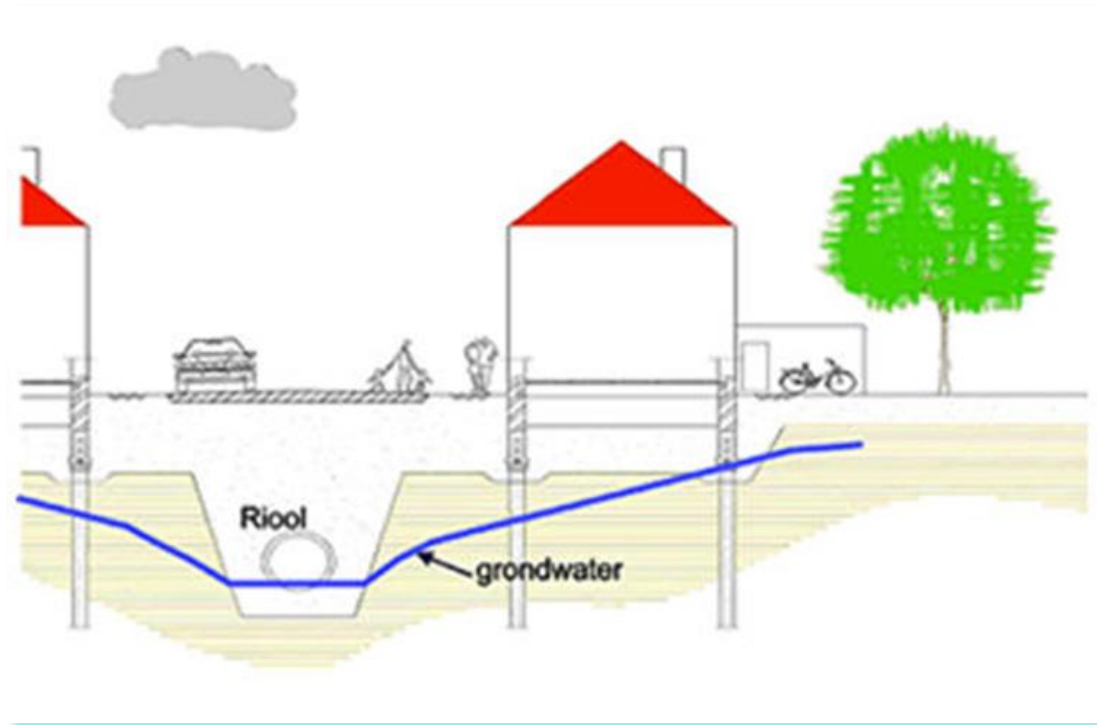
## Vanuit historisch perspectief (ook niet Dordts)

- **2006** BVFP dagvaardt gemeente Dordrecht (aansprakelijkheidsstelling voor geleden schade)
- **2011** Motie Tweede Kamer: Richt kenniscentrum op
- **2012** Oprichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)
- **2012** Hoge Raad stelt BVFP in het ongelijk in aansprakelijkheidsprocedure tegen gemeente Dordrecht
- **2021** Gemeente Dordrecht voert subsidieregeling in voor huiseigenaren om funderingsonderzoek te ondersteunen



# Dordtse WOZ-praktijk

VOOR MIJ ALTIJD WEER EEN HELDER GEHEUGENSTEUNTJE



# Dordtse WOZ-praktijk

## VRAAGSTUK WOZ-WAARDE START IN 2002/2003

### Dilemma, maar eerst:

- WOZ-waarde is geschatte marktwaarde, maar wat doet de markt?
- **Koop- en verkoopsom** is een **feit**
- Geschatte **waarde** is een **opinie**

# Dordtse WOZ-praktijk

## VRAAGSTUK: EFFECT OP DE HOOGTE VAN DE WOZ-WAARDE

### Situatie begin deze eeuw

- Nauwelijks verkooptransacties
- Als die er wel zijn, valt het waardedrukkende effect niet of nauwelijks af te leiden
- In advertenties en in overdrachtsakten wordt zelden melding gemaakt van funderingsproblematiek
- **BVFP stelt vraag:** op welke wijze gaat gemeente om met het effect van funderingsproblemen op de WOZ-waarde?
  - We hadden nog geen goed antwoord op deze vraag

# Dordtse WOZ-praktijk

## CONSULTATIE WAARDERINGSKAMER

Open discussie in Den Haag met Waarderingskamer.

### **Uitkomsten**

- Waardedruk is een feit
- Hoogte ervan zou moeten blijken uit de markt
- Geeft de markt geen handvatten, ontwikkel dan een heldere beleidslijn op basis van enkele varianten en communiceer die
- Redeneer vanuit het vraagstuk naar een oplossingsrichting die recht doet aan de feiten en omstandigheden

# Dordtse WOZ-praktijk

Terugreis van Den Haag naar Dordrecht: **La Place/Delft-ervaring**



# Dordtse WOZ-praktijk

Terugreis van Den Haag naar Dordrecht: **La Place/Delft-ervaring**



# Dordtse WOZ-praktijk

Terugreis van Den Haag naar Dordrecht: **La Place/Delft-ervaring**



# Dordtse WOZ-praktijk

## AANPAK (1)

- Erasmusuniversiteit Rotterdam/ESBL fiscale opinie gevraagd
- ESBL stelt vooraf als harde voorwaarde: uitkomsten fiscale opinie is openbaar, ongeacht de uitkomst
- Opdracht verstrekt
- Fiscale opinie is het fundament geweest voor opstellen en vaststellen beleidslijn
- Doorlopend goed afgestemd met Waarderingskamer
- Beleidslijn in coproductie met BVFP breed gecommuniceerd aan huiseigenaren



# Dordtse WOZ-praktijk

## AANPAK (2)

- WOZ-waardes met terugwerkende kracht tot 1 januari 2001 verlaagd. OZB-verlagingen meerjarig terugbetaald
- Belastingdienst en Waterschap hebben in goede afstemming WOZ-waardes aangepast en terugbetalingen verricht op basis van uitkomsten beleidslijn
- Zeer complexe wijze van afhandeling. Projectteam opgericht voor de uitvoering. Is nu procesteam voor nog lopende dossiers
- Zonder medewerking van BVFP was deze werkwijze niet mogelijk geweest. Het vertrouwensvraagstuk was immers groot

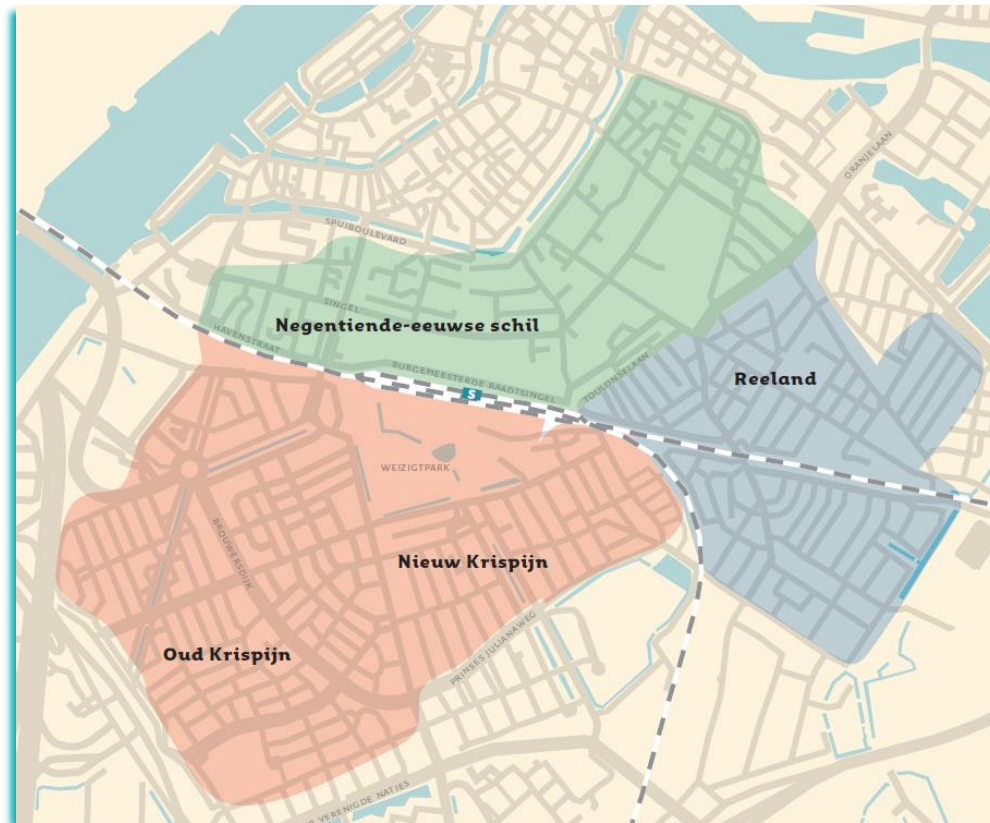
# Dordtse WOZ-praktijk

## HET VERVOLG

- 83 beroepszaken ingediend bij belastingkamer van Gerechtshof Den Haag
- 75 beroepszaken gerangschikt naar 5 gelijklopende situaties, in afstemming met BVFP, 8 individuele procedures
- Met BVFP en belanghebbenden afgestemd dat de 5 situaties voorgelegd worden aan het gerechtshof ter voorkoming van 75 afzonderlijke procedures
- Uitspraak Gerechtshof: Samengevat, beleidslijn is duidelijk, goed onderbouwd en correct toegepast. Beroepen ongegrond

# Dordtse WOZ-praktijk

## BEELDEN DIE VERTELLEN



# Dordtse WOZ-praktijk

## BEELDEN DIE VERTELLEN



slido



**Wat is denkt u de gemiddelde  
vastgestelde waarde?**

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.

# Dordtse WOZ-praktijk

## CIJFERS DIE TELLEN

- Gemeente verstrekte laagrentende leningen bij herstel
- Eenmalige subsidie € 6.810,-
- Gemiddelde vastgestelde schade: € 59.000

# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (1)

### DE WOZ-WAARDE IN DE PAALFUNDERINGSPRAKTIJK

1. Bepalen WOZ-waarde alsof er geen paalfunderingsprobleem is
2. Bepalen aftrek volgens gedragslijn
3. Resultaat: vastgestelde WOZ-waarde rekening houdend met paalfunderingsproblemen (voor bezwaar en beroep vatbaar)



# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (2)

### I. Wel aandachtsgebied, geen paalfunderingsprobleem

Forfaitaire aftrek 5%

### II. Wel aandachtsgebied, nog niet bekend of sprake is van paalfunderingsprobleem (monitoring)

Forfaitaire aftrek 5%

Aanvullend forfaitaire aftrek van 15% vanwege onzekerheid

Totale aftrek 20%



# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (3)

**III. Paalfunderingsprobleem is vastgesteld, herstel moet plaatsvinden tussen 0 en 15 jaar. Herstelkosten zijn bekend.**

Forfaitaire aftrek 5%

Aftrek volledige herstelkosten

Bijtelling: te verkrijgen subsidie gemeente

**IV. Paalfunderingsprobleem is vastgesteld, herstel moet plaatsvinden tussen 15 en 25 jaar. Herstelkosten zijn bekend.**

Forfaitaire aftrek 5%

Aftrek 75% van de herstelkosten

Bijtelling: te verkrijgen subsidie gemeente

# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (4)

**V. Paalfunderingsprobleem is vastgesteld, herstel moet plaatsvinden tussen 0 en 15 jaar. Herstelkosten niet bekend.**

Forfaitaire aftrek 5%

Aanvullende forfaitaire aftrek 15%

Totale aftrek 20%

**VI. Paalfunderingsprobleem is vastgesteld, herstel moet plaatsvinden tussen 15 en 25 jaar. Herstelkosten niet bekend.**

Forfaitaire aftrek 5%

Aanvullende forfaitaire aftrek 15%

Totale aftrek 20%

# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (5)

### **VII. Paalfunderingsprobleem is vastgesteld. Geen toestemming is verleend onderzoek te doen naar herstelkosten**

Forfaitaire aftrek 5%

Aanvullende forfaitaire aftrek 15%

Totale aftrek 20%

### **VIII. Herstelkosten komende 25 jaar niet bekend.**

Forfaitaire aftrek 5%

Aftrek wegens rompslomp 5%

Totale aftrek 10%

# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN TOT EN MET 2012 (6)

### IX. Minimale WOZ-waarde

€ 10.000

# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN IN BEELD



### WOZ-korting voor woningen aandachtsgebied

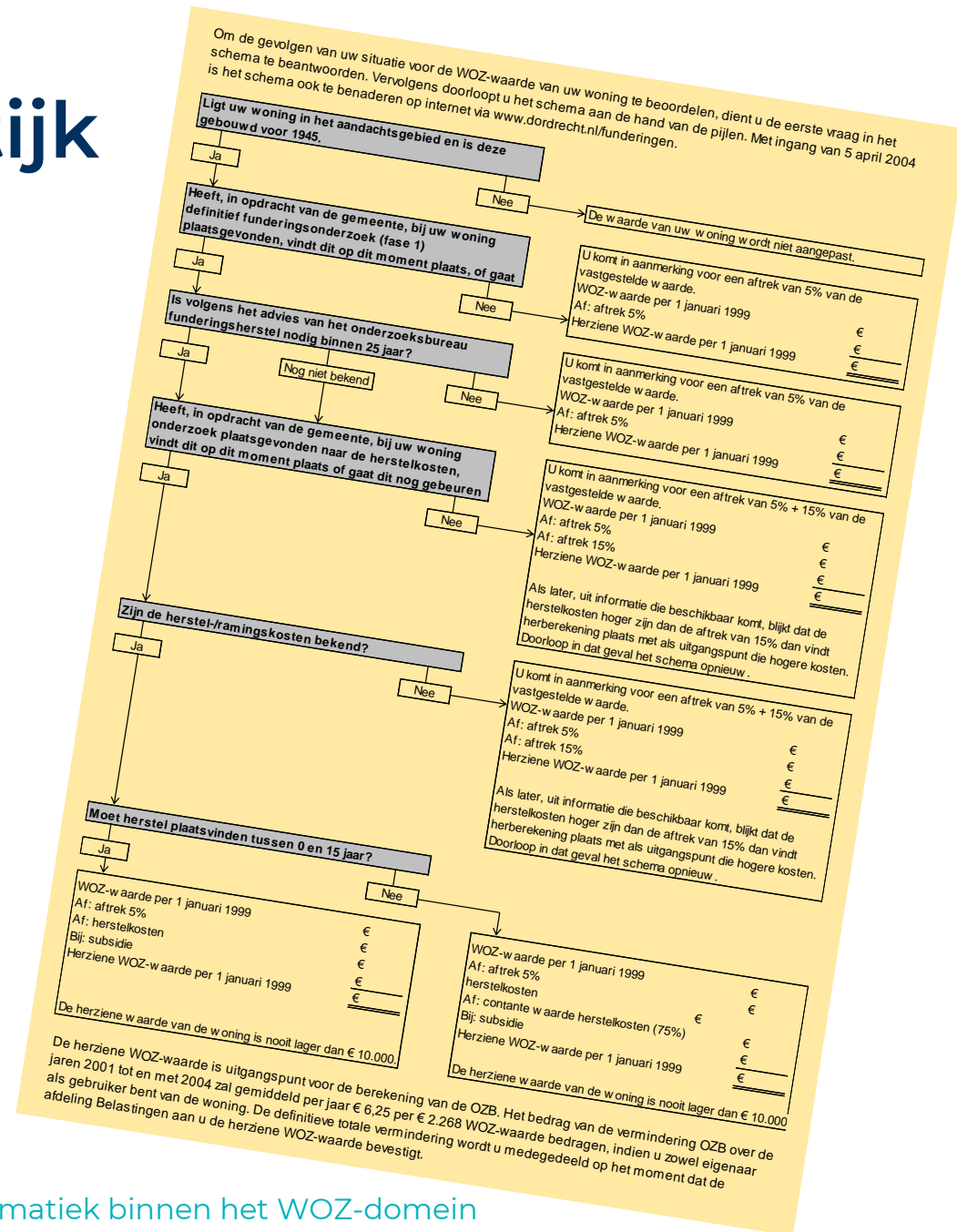
Woningen in het aandachtsgebied funderingen die vóór 1945 zijn gebouwd krijgen voor het tijdvak 2001-2004 een lagere WOZ-waarde. Dit is besloten, omdat woningen met funderingsproblemen in het aandachtsgebied bij verkoop minder opbrengen. Eigenaren hoeven zelf geen actie te ondernemen; de gemeente bekijkt hoe groot de korting is en verrekent dit met terugwerkende kracht. Arri Hartog, hoofd afdeling Belastingen, geeft tekst en uitleg over de achtergrond.

**Hoe werkt de WOZ-regeling?**  
 "Eens in de vier jaar stelt de gemeentelijke afdeling Belastingen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) de waarde vast van alle panden in de stad. Iedere eigenaar krijgt een beschikking met de waarde van zijn pand. Op basis van die waarde krijgen eigenaren en gebruikers een aanslag onroerende-zaakbelastingen (OZB). De berekening van die OZB gaat volgens een formule. In 2004 betaalt een eigenaar 2,51 euro per 2.268 euro aan waarde (5000 gulden) en een gebruiker 2,98 euro. Als u eigenaar en gebruiker bent van de woning, dan betaalt u beide bedragen. In 2001, 2002 en 2003 lagen die bedragen iets lager."

**Wat is er in het aandachtsgebied precies aan de hand met de WOZ?**  
 "De OZB voor 2001-2004 is gebaseerd op woningtaxaties met als tijdstip 1 januari 1999. Toen was er nog geen aanleiding om grote funderingschade

te verwachten. In 2001 bleek er wel wat aan de hand en sindsdien hebben we meer dan 1300 bezwaarschriften binnengekregen. Daar reagerden we op met een koningsregeling, zoals we die nu hebben vastgelegd. Eigenlijk doen we niets meer dan de gedragslijn die we al hanteerden aanscherpen."

**Waarom is die verscherping nodig?**  
 "Dins uitgangspunt was: als we de kosten voor funderings- en eventueel cascoherstel wenen, krijgen eigenaren met terugwerkende kracht de te veel betaalde OZB terug. Vorig jaar zijn diverse mensen in beroep gegaan tegen



# Dordtse WOZ-praktijk

## GEDRAGSLIJN VANAF 2013 (NOG STEEDS VAN TOEPASSING)

### A. Herstelkosten bekend

WOZ-waarde bepalen zonder paalfunderingsproblemen

Aftrek volledige herstelkosten

Resteert vastgestelde WOZ-waarde

### B. Herstelkosten niet bekend

WOZ-waarde bepalen zonder paalfunderingsproblemen

Aftrek 20% van geschatte WOZ-waarde

Resteert vastgestelde WOZ-waarde

# Dordtse WOZ-praktijk

## VERMELDING OP TAXATIEVERSLAG

- Financiële effecten laten zien
  - Op aanslagbiljet/WOZ-beschikking
  - Op taxatieverslag (voorbeeld 2024)

<b>WOZ-waarde zonder paalfunderingsproblemen</b>	<b>€ 350.000</b>
<b>Aftrek: herstelkosten</b>	<b>- <u>54.755</u></b>
<b>Vastgestelde WOZ-waarde (afgerond) per 1 januari 2023</b>	<b>€ 295.000</b>

slido



**Dordrecht telt momenteel circa 56.000 woningen  
Hoeveel woningen lagen in 2001 in het  
aandachtsgebied, werden gemonitord of hadden  
daadwerkelijke schade?**

ⓘ Start presenting to display the poll results on this slide.



# Dordtse WOZ-praktijk

## CIJFERS OP HOOFDLIJNEN (1)

Jaar	Herstel 0-15 jaar	Herstel 15-25 jaar	Monitoring	Aandachts- gebied	Geen herstel	Totaal
2001	613	116	1.694	5.590	-	8.013
2006	657	146	1.048	-	-	1.851
2012	259	18	13	-	380	670
2013	-	-	41	-	385	426
2020	-	-	11	-	382	393
2024	-	-	-	-	375	375

# Dordtse WOZ-praktijk

## CIJFERS OP HOOFDLIJNEN 2001-2003

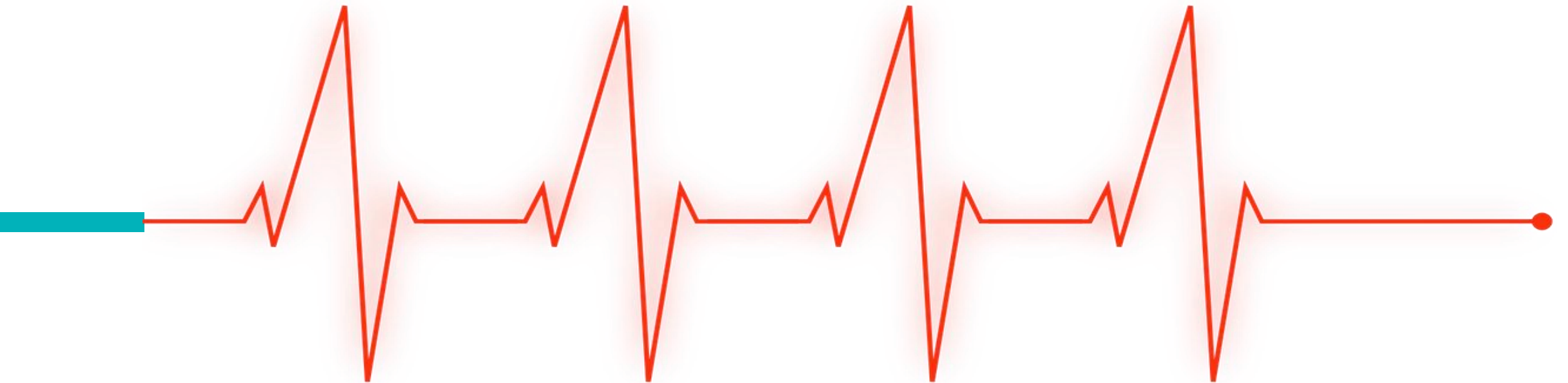
Onderdeel	In cijfers	Periode
Waardeverlaging	€ 105.000.000	Jaarlijks
Bedrag aan terugbetalingen	€ 1.150.000	4 jaar
Aantal terugbetalingen	64.000	4 jaar
Financieel-morele pijnratio	363	langjarig

# Dordtse WOZ-praktijk

## GELEERDE LESSEN (NIET LIMITATIEF)

- De vastgoedmarkt was toen wezenlijk anders dan nu. Het vraagstuk, de complexiteit onverminderd groot
- Herkenning en erkenning van de problematiek is essentieel
- De problemen van huiseigenaren waren groter dan die van ons
- Wees open en zoek contact, doe het zoveel mogelijk samen
- Laat je zien en wees open
- Durf creatief te zijn
- Eco in plaats van ego
- Tot het onmogelijke is niemand gehouden

# Heden



Compact GBD-procesteam blijft beschikbaar voor de nog lopende dossiers (375), het volgen van nieuwe ontwikkelingen en als vraagbaak

# De toekomst?



Tot besluit

Niet alles is altijd wat het lijkt.....





# Vragen en discussie





T 070-3110555  
E [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl)  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)



T 078-7705526  
E [a.hartog@dordrecht.nl](mailto:a.hartog@dordrecht.nl)