

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
Stadhuis Rotterdam
Coolsingel 40
3011 AD ROTTERDAM

Rotterdam, 6 januari 2025

Schriftelijke vragen ter schriftelijke beantwoording

Betreft: WOZ waarderingen en vraagprijzen woningen

Geacht college,

Wij hebben kennisgenomen van het artikel van Rijnmond Nieuws genaamd 'Deze verborgen villa staat te koop: 12 miljoen, het duurste huis van Rotterdam'¹ van 10 december 2024 en van het blog van Kees Jonker genaamd 'Laag getaxeerd'².

In die artikelen wordt gesproken over een prachtige villa in Kralingen die als het duurste huis van Rotterdam wordt omschreven en over de bijbehorende WOZ-waarde. Samenvattend wordt er over dit specifieke geval gesproken over een vraagprijs van 12 miljoen euro en een WOZ-waarde van ongeveer 4 miljoen euro op dezelfde woning en dat is ons inziens een groot gat tussen woz-waarde en vraagprijs.

Voor uw beeldvorming: voor een woning van 12 miljoen euro betaalt men ongeveer 8 duizend euro aan onroerendezaakbelasting (ozb) en voor een woning van 4 miljoen euro betaalt men ongeveer 3 duizend euro aan ozb.

Leefbaar Rotterdam vindt dit een opmerkelijk groot gat en vindt dat iedere Rotterdammer volwaardige gemeentebelastingen moet betalen en zijn dus benieuwd of er nog meer woningen in onze woningvoorraad zijn waarvan de WOZ-waardes zo ver weg staat van de vraag en verkoopprijzen van die woningen.

Wij stellen het college van Burgemeester en Wethouders daarom dan ook de volgende vragen:

1. Hoe wordt de WOZ-waarde van woningen in onze gemeente bepaald? En is dat verschillend met andere gemeenten?
2. Welke methoden en gegevens worden gebruikt bij het vaststellen van de WOZ-waarde?
3. Hoe wordt de kwaliteit van de gebruikte data gewaarborgd?
4. Wordt er rekening gehouden met lokale kenmerken die de waarde van onroerend goed kunnen beïnvloeden, zoals de nabijheid van scholen, winkels, score wijkprofiel of andere voorzieningen?
5. Wie is verantwoordelijk voor de uitvoering van de WOZ-waardebepaling binnen de gemeente?
6. Hoe wordt bewaakt dat de WOZ-waardebepaling transparant en eerlijk is?
7. In hoeverre komt de WOZ-waarde overeen met de werkelijke marktwaarde van een woning?
8. Zijn er meer onroerende zaken waarbij de verkoopprijs en woz-waarde ver uiteen liggen?

¹<https://www.rijnmond.nl/nieuws/1935551/deze-verborgen-villa-staat-te-koop-12-miljoen-het-duurste-huis-van-rotterdam>

² <https://kjonker.blogspot.com/2024/12/laag-getaxeerd.html>

9. Wordt er rekening gehouden met markttrends en andere factoren (zoals renovaties) die de waarde van woningen beïnvloeden?
10. Welke rol speelt de WOZ-waarde in de gemeentelijke begroting en de inkomsten uit belastingen?
11. Zou u met ons een top 20 van woningen met de hoogste WOZ-waarde kunnen delen?

Graag zien wij u reactie (spoedig) tegemoet en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



Vanessa Bruin
Leefbaar Rotterdam
woordvoerder Wonen



Thomas Roskam
Leefbaar Rotterdam
woordvoerder Financiën