

20160202-1012



Aan het college van burgemeester en wethouders van
Texel
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

ons kenmerk
16.0439 NH

bijlage(n)
1

datum
29 januari 2016

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen I

Geacht college,

U heeft ons op 20 januari 2016 gerapporteerd over de herwaardering die u in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2015. In het kader van uw verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet WOZ heeft u onderzoeken gedaan of laten doen naar de kwaliteit van deze nieuwe WOZ-waarden. Op basis van deze onderzoeken heeft u de conclusie getrokken dat de nieuwe WOZ-taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen en geschikt zijn om bekend te maken aan de belanghebbenden met een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

Uw organisatie zal ongetwijfeld nog verdere controles en bewerkingen op de taxaties uitvoeren. Wij vertrouwen erop dat deze de aansluiting van de taxaties op de waarde in het economische verkeer verder ten goede zullen komen.

Op basis van uw rapportage, de overige informatie waarover wij beschikken en eigen onderzoeken, delen wij deze conclusie. Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Wij melden dit op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze internetsite.

Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Ons algemeen oordeel luidt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente "Op onderdelen verbeterd moet worden".

Verder staan er op deze pagina enkele kengetallen over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente, waaronder de door uw gemeente opgegeven gemiddelde waardeontwikkeling van woningen. Volgens uw opgave zijn de WOZ-waarden van woningen tussen de

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

waardepeildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015 gemiddeld met 1,6 % gestegen en van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,5 %. Uw gemeente verstuurt de aanslagbiljetten met daarop de nieuwe WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2015 met dagtekening 28 februari 2016.

Aandachtspunt WOZ-beschikkingen in 2016

Waarschijnlijk ten overvloede wijzen wij op het belang om in 2016 de nieuwe WOZ-waarde ook bekend te maken aan de gebruikers van woningen (huurders). Door de wijziging van het woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015 kunnen huurders van woningen ook een belang hebben bij de WOZ-waarde. Wij gaan ervan uit dat u daarom dit jaar volledig uitvoering geeft aan artikel 24 van de Wet WOZ, ook indien de huurder van de woning geen enkele belastingaanslag die gebaseerd is op de WOZ-waarde ontvangt.

Door de WOZ-waarde in dezelfde periode bekend te maken aan de huurder en de verhuurder van woningen is de bezwaartermijn voor beide partijen gelijk. Daardoor heeft u ook de mogelijkheid om bij een eventueel bezwaar door één van beide partijen of door beide partijen de afhandeling van deze bezwaren zorgvuldig in te richten. Daarbij kan dan recht gedaan worden aan de belangen van zowel de huurder als de verhuurder.

Het bekend maken van de WOZ-waarde aan zowel huurder en verhuurder kan in incidentele gevallen leiden tot tegengestelde WOZ-bezwaren, omdat de verhuurder pleit voor een verhoging van de WOZ-waarde en de huurder voor een verlaging. Bij de behandeling van deze bezwaren, gaat het niet om het wegen van de belangen, maar, net als bij alle bezwaren, uitsluitend om de feitelijke beoordeling of de WOZ-waarde wel of niet juist is vastgesteld.

Op dit moment buigt een werkgroep met onder andere het Ministerie van Financiën en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zich over de vraag hoe in dit soort gevallen een eventuele wijziging van de WOZ-waarde het best, formeel correct, gecommuniceerd kan worden met beide partijen. Wij vertrouwen erop dat we de bevindingen van deze werkgroep binnenkort met u kunnen delen.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Taxaties waardepeildatum 1 januari 2015

KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2015	SITUATIE GEMEENTE TEXEL		NORM	OORDEEL
WONINGEN				
• Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers				
Ratio A	0,98		Tussen 0,97 – 1,04	voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio's per categorie	Ratio flats, app.	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	voldaan aan criteria
	Ratio boven, ben.	1,03		
	Ratio eengezins.	0,98		
	Ratio 2 onder 1 kap	0,99		
	Ratio vrijstaand	0,99		
Verhouding ratio A en ratio's per periode	Ratio 1 ^e helft 2014	1,00	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	voldaan aan criteria
	Ratio 2 ^e helft 2014	0,98		
	Ratio 1 ^e helft 2015	0,98		
Gebruik geanalyseerde verkoopcijfers bij analyse ratio's perioden en categorieën	Ratio's per periode: 80,3% Ratio's per categorie: 68,8%		90% verkoopcijfers zijn gebruikt	niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
marktontwikkeling 2014 – 2015 (alle woningen)	1,6%		afwijking niet meer dan 2 procentpunt	aandachtspunt
marktontwikkeling 2014 – 2015 (verkochte woningen)	1,6%			
Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen)	167		gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen peildatum 2015	voldaan aan criteria
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2016		februari 2016	voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2015	SITUATIE GEMEENTE TEXEL		NORM	OORDEEL
NIET-WONINGEN				
• Markontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2015				
Alle niet- woningen	1,5%		realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Agrarische objecten	1,0%			
Winkels	0,0%			
Horeca	-5,0%			
Kantoren	2,0%			
Andere courante bedrijfsruimten	3,0%			
Incourante commerciële objecten	-9,5%			
Andere incurante objecten	-2,5%			
Verzamelde huurprijzen kantoorruimten	3		gebruik marktinformatie bij kwaliteitscontrole taxaties niet- woningen waardepeildatum 2015	voldaan aan criteria
Verzamelde huurprijzen winkelruimten	16			
Ratio's per categorie	Agrarische objecten	n.v.t.		
	Winkels	1,03		
	Horeca	0,84		
	Kantoren	n.v.t.		
	Andere courante bedrijfsruimten	0,96		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2016		februari 2016	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

Uit uw opgave blijkt dat de waardeontwikkeling van verkochte woningen gelijk is aan de niet verkochte woningen. Uit ervaring is gebleken dat verkochte woningen in zijn algemeenheid een hogere waardeontwikkeling doormaken dan niet verkochte woningen (o.a. als gevolg van

verbouwingen na aankoop). Wij adviseren u de onderlinge waardeverhoudingen tussen de verkochte woningen en niet verkochte nogmaals te onderzoeken.

Uit uw opgave blijkt dat er sprake is van een groot verschil tussen het marktniveau en de WOZ-taxaties bij sommige categorieën niet-woningen. Wij adviseren u om hier extra aandacht aan te besteden tijdens de nog uit te voeren kwaliteitscontroles.