

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

ons kenmerk  
15.1567 NH

bijlage(n)  
1

datum  
1 juni 2015

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geacht college,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 28 april 2015 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan over de gevraagde aspecten van de WOZ-uitvoering.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- De voortgang van de controle van de objectkenmerken.
- De voortgang van de permanente marktanalyse van woningen.
- Het tijdig leveren van bestanden aan afnemers.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013.

#### *Doel opgave gegevens*

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het belang van de gegevens voor ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging.

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

### *Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015*

De verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 is nog niet bekend bij uw gemeente. Dit gegeven is onder meer van belang voor de berekening van het rekestarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2016. Wij verzoeken u ons te informeren zodra u wel een percentage kunt geven. Op dit moment rapporteren wij aan de beheerders van het gemeentefonds dat u nog geen inschatting hebt kunnen geven van de waardeontwikkeling.

### *Nog informatie aan te leveren*

U heeft nog niet alle gevraagde informatie verstrekt. Wij verzoeken u daarom de volgende ontbrekende informatie nog toe te sturen aan [info@waarderingskamer.nl](mailto:info@waarderingskamer.nl), ter attentie van de heer Niek Haak:

- het definitieve aantal ontvangen bezwaarschriften zodra de bezwaartermijn is geëindigd.
- de verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 zodra dit beschikbaar is.

### *Tot slot*

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2015  
Gemeente Texel

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	december 2014	januari 2015	lichte achterstand
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	20 januari 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	4310.73.11 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ- objecten	41975.75.76 ha		
Oppervlakte volgens GKS	46272.77.09 ha		
Oppervlakte volgens CBS	46316.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-GKS	0,1%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	n.v.t.		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ- deelobject	90,0%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2015	voldaan aan criteria
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	90,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	20 januari 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	20 januari 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria

Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2014 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	113 (1,0%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2010 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	138 (1,2%)	100%	
PMA verwerkt t/m:	juni 2014	oktober 2014	achterstand

**WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012**

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	15 ( 1,7‰ *)	2 ( 0,9‰ *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	niet bekend	niet bekend		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	0	0		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	niet bekend	niet bekend		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	14 ( 93,3%***) ( 1,5‰ *)	2 ( 100,0%***) ( 0,9‰ *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	niet bekend	niet bekend		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures	niet bekend			

\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen in de gemeente.

\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor een beroepsprocedure is gestart.

\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld.

\*\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

**WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013**

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	5 (0,1%**)	39 (1,8%**)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	159 (1,7%**)	95 (4,4%**)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	0 (0,0%***)	0 (0,0%***)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	89 (56,0%***)	64 (67,4%***)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2015	17 (10,7%***)	24 (25,3%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015.**	17 (10,7%***)	24 (25,3%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	0	0		
Gemiddelde afhandelingstermijn	167 dagen	76 dagen		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle objecten	1,1%**	1,1%**	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	66,4%	31,1%		
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	0,2%	0,8%	<0,4% won. <1,0% niet-won	voldaan aan criteria

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten onder bezwaar	9,6%*****	22,0%*****		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	n.v.t.*****	n.v.t.*****		

- \* In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10
- \*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
- \*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar
- \*\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar
- \*\*\*\*\* percentage ten opzichte de totale belastingcapaciteit
- \*\*\*\*\* percentage ten opzichte van de waarde van deze objecten voor bezwaar
- \*\*\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

**WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014**

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 maart 2015		28 februari 2015	achterstand
Aantal nog te beschikken objecten	226 (2,4%*)	479 (22,1%*)	maximaal 3%	achterstand
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	31 mei 2015		31 mei 2015	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	30 (0,3%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	0 (0,0%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	26 (0,3%*)	8 (0,4%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	0 (0,0%****)	0 (0,0%****)		

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	1 september 2015		
Vormen van informele contacten met belang- hebbende	geen informele contacten		
Aantal contacten eigenaren woningen	0		
Mogelijkheid tot controle door belanghebbende voorafgaand aan verzending WOZ- beschikking	nee		
Gebruik Berichtenbox van mijnOverheid	ja, net als in 2015		
Bestandslevering aan Belastingdienst	18 maart 2015	28 februari 2015	achterstand
Bestandslevering aan Waterschap	18 maart 2015	28 februari 2015	
Bestandslevering aan CBS	18 maart 2015	28 februari 2015	

\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

\*\* percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten

\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften

\*\*\*\* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

#### WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2014-2015)	niet bekend	realistisch percentage	niet bekend, achterstand
Voorlopige marktonwikkeling niet- woningen (2014-2015)	niet bekend		

Planning ondersteuning			
Systeem woningen	Gouw IT (Gouw5)	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	Gouw IT (Gouw5)	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

### Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

#### *Algemeen deel*

Correcte primaire (objecttype, grootte, bouwjaar, etc.) en secundaire (kwaliteit, onderhoud, etc.) objectkenmerken zijn essentieel voor juiste taxatie. Wanneer deze objectkenmerken niet (meer) correct zijn, zal de WOZ-waarde niet voldoende aansluiten op de marktwaarde en zal het verklaren van de onderlinge waardeverhoudingen aan de belanghebbenden niet mogelijk zijn. Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is dan ook een belangrijk element van de WOZ-werkzaamheden. U heeft opgegeven dat u het laatste jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd. U dient maatregelen te treffen op het terrein van de controles van de objectkenmerken zodat alle objecten in uw gemeente eenmaal in de vijf jaar worden gecontroleerd.

Uit uw opgave blijkt dat u minder dan 3 procent van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aangepast heeft na uw onderzoek. Dit betekent dat u als u het beoordelingsprotocol objectkenmerken heeft toegepast dat u minder dan 10 objecten heeft aangepast naar aanleiding van uw onderzoek. Wij verzoeken u na te gaan of uw opgave klopt. Wij zullen tijdens ons volgend bezoek hieraan aandacht besteden.

#### *Waardepeildatum 1 januari 2014*

Het aantal WOZ-objecten waarvoor op 15 april 2015 nog géén WOZ-beschikking naar waardepeildatum 1 januari 2014 was verzonden, bedraagt meer dan 3% van het totaal aantal WOZ-objecten in uw gemeente. Dit aantal is groter dan het percentage geblokkeerde objecten dat is toegestaan volgens de geldende kwaliteitseisen. Dit leidt tot onduidelijkheden voor de betrokken belastingplichtige en tot extra kosten bij alle afnemers. Wij verzoeken u hoge



prioriteit te geven aan het zo snel mogelijk verzenden van deze beschikkingen en leveren aan de afnemers.

De gegevenslevering aan de afnemers heeft niet tijdig plaatsgevonden. Met het oog op het belang van de gegevens voor de afnemers, dringen wij er nogmaals op aan om de afgesproken leveringsschema's aan de afnemers vanaf nu strikt na te leven.

**Opmerking(en)**

U heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

*Waardepeildatum 1 januari 2015*

*Via Data-B en Logius*

Wij hebben kennis genomen van uw opmerking.