

INVENTARISATIE UITVOERING Wet WOZ

Oktober 2016

Gemeente Texel

In deze voortgangsinventarisatie wordt gevraagd naar de situatie op 1 oktober 2016.

Begin	Algemeen	1 januari 2014	1 januari 2015	1 januari 2016	1 januari 2017	Kwaliteit taxaties	Evaluatie
-------	----------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	-----------

Pagina #/9

Deze vragenlijst is ingevuld door

Telefoonnummer

Emailadres

Algemeen

Pagina #/9

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 1 | Totaal aantal objecten binnen uw gemeente (exclusief code 80) | 11835 |
| | | <u>11831</u> |
| 2 | Tot en met welke maand zijn de kadastrale mutaties volledig verwerkt? | September 2016 |
| | | <u>December 2015</u> |
| 3 | Ondervindt u op dit moment problemen met het verwerken van koopprijzen uit BRK-levering in uw WOZ-systeem voor de marktanalyse? | nee |
| 4 | Ondervindt u op dit moment problemen met het verwerken van de eigenarenmutaties uit de BRK-levering in uw WOZ-administratie? | nee |
| 5 | Ondervindt u op dit moment problemen met het verwerken van overig kadastrale mutaties uit de BRK-levering in uw WOZ-administratie? | nee |
| 7 | Is er de afgelopen maanden sprake geweest van een vertraging bij het uitvoeren van de marktanalyse en de modelmatige waardebeoordeling als gevolg van de beschikbaarheid van koopprijzen uit de BRK-levering? | ja |
| 8 | Zo ja, hoe groot is deze vertraging maximaal geweest (aantal maanden)? | 4 |
| 9 | Wanneer was deze vertraging ingelopen of wanneer zal deze vertraging ingelopen zijn? | 01-08-2016 |
| 10 | Tot en met welke maand zijn de omgevingsvergunningen die niet leiden tot een mutatie in de BAG aangeleverd aan de "WOZ afdeling"? | September 2016 |
| | | <u>Juni 2015</u> |
| 11 | Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw (volgens de BAG) is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt? | Augustus 2016 |
| | | <u>Februari 2016</u> |
| 12 | Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016? | 1007 |
| | Heeft u een verklaring waarom u het afgelopen jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd (gezien de eis dat elk object tenminste eenmaal in de 5 jaar wordt gecontroleerd)? | Personeelstekort |
| 13 | Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2011 tot 1 oktober 2016? | 1436 |

	Heeft u een verklaring waarom u in deze periode niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Door reorganisatie te weinig personeel
14	Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	01-01-2013
15	Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer primaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	0
16	Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	01-01-2013
17	Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer secundaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	0
18	Is er een vastlegging beschikbaar van de bij vraag 14 en 16 uitgevoerde beoordelingen?	nee
19	Is uw gemeente/samenwerkingsverband (geheel) aangesloten op de LV WOZ?	nee
20	Voor hoeveel procent van de actieve verblijfsobjecten in de BAG is het BAG-id in de WOZ-administratie gekoppeld aan één of meer WOZ-deelobjecten?	99
21	Voor hoeveel procent van de actieve panden zonder verblijfsobject in de BAG is het BAG-id in de WOZ-administratie gekoppeld aan één of meer WOZ-deelobjecten?	97
22	Vanaf welke datum is voor tenminste 90% van de actieve verblijfsobjecten en tenminste 90% van de actieve panden zonder verblijfsobject het BAG-id in de WOZ-administratie gekoppeld aan één of meer WOZ-deelobjecten?	01-01-2016
23	Is uw digikoppeling-adapter die u gaat gebruiken voor het aansluiten op de LV WOZ al operationeel?	nog niet bekend welke adapter gebruikt gaat worden
24	Is de huidige versie die u gebruikt voor het bijhouden van uw WOZ-administratie ook de versie waarmee u gaat aansluiten op de LV WOZ?	ja
25	Wat is de status van deze planning voor het aansluiten op de LV WOZ?	gemeente Texel is in afwachting van het mogelijk uitbesteden van taken
26	Wat is de geplande datum voor aansluiting op de LV WOZ	01-11-2017
27	Welke risico's bestaan er in uw ogen, die ertoe kunnen leiden dat u deze planning niet gaat halen?	Mogelijke risico is dat er niet eerder een aansluiting kan plaatsvinden, dan dat er een samenwerking met andere gemeente tot stand komt.
28	Welke maatregelen heeft u getroffen om deze risico's zoveel mogelijk te ondervangen?	Voor 2016 en 2017 is de module WOZ in beeld aangeschaft. Burgers kunnen via de gemeentelijke website woz-waarden opvragen.
29	Wat is in uw ogen de maximale uitloop voor de datum waarop uw gemeente aangesloten zal zijn op de LV WOZ (aantal maanden)?	12
30	Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van woningen?	Bruto inhoud (conform meetinstructie woningen)
31	Indien u niet taxeert op basis van de gebruiksoppervlakte (GO), wanneer denkt u over te gaan naar het taxeren op basis van de gebruiksoppervlakte?	
32	Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van courante niet-woningen?	BVO (conform NEN 2580)
33	Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van incurante objecten?	BVO (conform NEN 2580)

34	Welke oppervlakte/inhoud standaard gebruikt u bij de taxaties van agrarische objecten?	BVO (conform NEN 2580)			
35	Tot en met welke maand zijn verkooptransacties (bron kadaster) voor woningen verwerkt?	Juli 2016 December 2015			
36	Tot en met welke maand zijn de marktgegevens woningen geanalyseerd?	Juli 2016 December 2015			
			2015	1e helft 2016	2e helft 2016
37	Wat is het aantal verzamelde verkooptransacties (transacties volgens Kadaster met een vermelde verkoopprijs)?		0	0	979
38	Hoeveel van de verzamelde verkooptransacties (vraag 37) zijn gekoppeld aan een WOZ-object?		0	0	776
39	Hoeveel van de gekoppelde verkooptransacties (vraag 38) zijn gekoppeld aan een woning?		0	0	596
40	Bij hoeveel van de gekoppelde verkooptransacties van woningen (vraag 39 is de verkoopprijs vergeleken met de geldende WOZ-waarde)?		0	0	585
41	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (vraag 40) is het verkoopcijfer "overeenkomstig" de geldende WOZ-waarde (bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 0)?		0	0	412
42	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (vraag 40) is het verkoopcijfer "afwijkend" van de geldende WOZ-waarde en is het verschil verklaard en gekwantificeerd (bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 1 of 2)?		0	0	2
43	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (vraag 40) is het verkoopcijfer afwijkend van de geldende WOZ-waarde, maar moet het verschil nog verklaard dan wel gekwantificeerd worden (bruikbaarheidscode 99 of bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 9)?		0	0	1
44	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (vraag 40) is het verkoopcijfer afwijkend van de geldende WOZ-waarde, maar heeft de uitgevoerde analyse geen verklaring opgeleverd dan wel kon deze verklaring niet gekwantificeerd worden (bruikbaarheidscode 62,64 en 65)?		0	0	1
Toelichting					
45	Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja, welke? nvt				

Waardepeildatum 1 januari 2014		Pagina #/9	
		Woningen	Niet-woningen
46	Voor hoeveel WOZ-objecten moeten nog beschikkingen met ingangsdatum 1 januari 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014) worden verzonden?	9245	2153
47	Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014) worden afgehandeld?	60	20
48	Voor hoeveel WOZ-objecten is een beroepsprocedure tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014) gestart?	6	1
49	Voor hoeveel WOZ-objecten is nog een beroepsprocedure tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014) in behandeling?	6	1
		550	

- 50 Welk bedrag aan vergoeding is door uw gemeente (of samenwerkingsverband) uitgekeerd aan belanghebbenden en/of gemachtigden? (totaal bedrag bezwaar en beroep, woningen en niet-woningen)

Toelichting

- 51 Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja, welke?
nvt

Waardepeildatum 1 januari 2015

Pagina #/9

	Woningen	Niet-woningen
52 Voor hoeveel WOZ-objecten moeten nog beschikkingen met ingangsdatum 1 januari 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015) worden verzonden?	0	0
53 Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen (waardepeildatum 1 januari 2015) afgehandeld?	15-12-2016	

	Woningen	Niet-woningen
54 Voor hoeveel WOZ-objecten zijn tot en met 1 oktober 2016 één of meer bezwaarschriften mbt beschikkingen met ingangsdatum 1 januari 2016 ontvangen? Inclusief bezwaren woningbouwvereniging(en)	224	97
55 Voor hoeveel WOZ-objecten moet nog een bezwaar tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari 2016 worden afgehandeld?	167	37
56 Voor hoeveel WOZ-objecten is inmiddels uitspraak gedaan op een bezwaarschrift?	44	26
57 beschikking gehandhaafd; (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)	32	0
58 waarde veranderd; (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)	10	5
59 vernietigd i.v.m. verkeerde belanghebbende	19	47
60 vernietigd i.v.m. verkeerde afbakening	0	0
61 vernietigd om andere reden	19	48
62 anders	0	1
63 Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde ambtshalve veranderd in verband met de afhandeling van een "informele reactie" of in verband met "domino-effect"?	0	0
64 Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde verhoogd na bezwaar (of andersoortige reactie van belanghebbenden)?	0	0
65 Voor hoeveel WOZ-objecten is tot en met 1 oktober 2016 een beroepsprocedure tegen de beschikking met ingangsdatum 1 januari 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015) gestart?	6	1
66 Voor hoeveel WOZ-objecten is dit jaar een WOZ-bezwaarschrift ingediend door een "no-cure-no-pay" bedrijf?	4	1
67 Welk bedrag is door uw gemeente (of samenwerkingsverband) als gevolg van deze gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften vergoed aan belanghebbenden en/of gemachtigden? (totaal bedrag woningen en niet-woningen)	552	
68 Voor hoeveel WOZ-objecten is tot en met 1 oktober 2016 een beroepsprocedure tegen de beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf"?	0	0

Toelichting

- 69 Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja, welke?
nvt

Waardepeildatum 1 januari 2016 Pagina #/9

70	Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2015 en 1 januari 2016 van alle woningen?	2.6	%
71	Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van: Berekende modelwaarden voor alle woningen		
72	Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2015 en 1 januari 2016 van woningen die in de periode 1 januari 2015 en 30 juni 2016 bij een verkoop betrokken waren?	4.4	%
73	Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde van niet-woningen tussen de peildatum 1 januari 2015 en 1 januari 2016?	3.2	%
74	Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van: Berekende modelwaarden voor alle niet-woningen		
	Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 2015 en 1 januari 2016?		
75	agrarische objecten	0.0	%
76	winkels	2.9	%
77	horeca	1.8	%
78	kantoren	2.5	%
79	andere courante bedrijfsruimten	3.8	%
80	incourante commerciële objecten	0.0	%
81	andere incurante objecten	0.0	%

- 82 Verloopt de uitvoering van de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2016 nog volgens de eerder opgegeven planning? ja
- 84 Wanneer zijn de definitieve ratio's beschikbaar (hiermee wordt bedoeld de ratio's nadat 90% van de woningen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden)? 30-11-2016

Totaal aantal te taxeren woningen	Aantal getaxeerde woningen per 1 oktober 2016	Aantal gecontroleerde en gefiatteerde woningen per 1 oktober 2016
-----------------------------------	---	---

- | | | | |
|----|------|------|------|
| 85 | 9349 | 9349 | 9275 |
|----|------|------|------|
- 86 Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle (grootste groep) woningen met waardepeildatum 1 januari 2016 verstuurd? 01-02-2017
- 87 Gaat u in 2017 de WOZ-beschikkingen/aanslagbiljetten verzenden via de Berichtenbox van MijnOverheid? ja, voorbereidingen zijn in gang gezet
- 88 Kunnen de belanghebbenden in uw gemeente(n) in 2017 de taxatieverslagen inzien op hun persoonlijke pagina op MijnOverheid? ja, voorbereidingen zijn in gang gezet
- 89 Wanneer zijn de controles van de niet-woningen afgerond (hiermee wordt bedoeld dat 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en akkoord bevonden)? 05-12-2016

Totaal aantal te taxeren niet-woningen	Aantal getaxeerde niet-woningen per 1 oktober 2016	Aantal gecontroleerde en gefiatteerde niet-woningen per 1 oktober 2016
--	--	--

- | | | | |
|----|------|------|------|
| 90 | 2215 | 2215 | 2151 |
|----|------|------|------|
- 91 Wanneer worden volgens de planning WOZ-beschikkingen van alle niet-woningen met waardepeildatum 1 januari 2016 verstuurd? 01-02-2017

Toelichting

- 92 Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja, welke?
nvt

Waardepeildatum 1 januari 2017 Pagina #/9

- 93 Is er een wijziging voorzien in de wijze van ondersteuning bij de uitvoering van de waardebevestiging naar de waardepeildatum 1 januari 2017 t.o.v. de wijze van ondersteuning naar de waardepeildatum 1 januari 2016? nee

Toelichting

- 94 Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja, welke?
nvt

Beoordeling kwaliteit nieuwe WOZ-taxaties

Pagina #/9

De herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016 in uw organisatie nadert zijn voltooiing. De Waarderingskamer gebruikt de vragenlijst ook om te kunnen inschatten in welke periode wij het toezicht op deze herwaardering in uw organisatie kunnen uitvoeren. Tussen het moment waarop u uw controles (nagenoeg) gereed heeft en het moment waarop u de beschikkingen gaat versturen (aanleveren aan het printservicebedrijf), willen wij de gelegenheid hebben de tijd hebben om de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden te beoordelen. Wilt u daarom in de onderstaande vragen zo realistisch mogelijk aangeven, wanneer de door uw gemeente zelf uit te voeren controles (nagenoeg) gereed zijn. Dan kunnen wij in plannen wanneer wij onze controles in uw organisatie kunnen uitvoeren. Met de controles die (nagenoeg) gereed moeten zijn, bedoelen wij de controles die uw organisatie gebruikt om te beoordelen of de taxatiewaarden geschikt zijn om aan belanghebbenden te verzenden. Dit betreft de controles zoals bijvoorbeeld geformuleerd in de beoordelingsprotocollen. De conclusie uit deze controles moet dan zijn dat u de kwaliteit van de taxaties als dusdanig "goed" beoordeelt, dat u ze zonder nieuwe gegevens de nieuwe taxatiewaarden zou beschikken.

Wanneer u op dit moment al van oordeel bent dat de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden voldoende is gewaarborgd, kunt u dit aangeven en kunt u ook de belangrijkste kengetallen uit de door u uitgevoerde controles invullen in deze vragenlijst.

Vragen

- 95 Bent u van mening dat de nieuwe taxatiewaarden in uw gemeente nu reeds voldoende gecontroleerd zijn, zodat de Waarderingskamer vanaf dit moment op basis van uw controles het toezicht op de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden kan uitvoeren? U dient hierbij minimaal de onderwerpen die in de beoordelingsprotocollen woningen en niet-woningen zijn opgenomen in de kwaliteitscontroles te hebben betrokken. nee
(Uitgangspunt 90% van de woningen en 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en goed bevonden)
- 96 Gebruikt u een planning die afwijkt van de WOZ-tijdlijn?
ja, dezelfde planning als bij de vorige herwaardering
- 97 Op welk moment denkt u dat zowel 90% van de woningen als 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en goed bevonden zodat de Waarderingskamer haar toezicht op de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarde kan uitvoeren? 05-12-2016

U hoeft de vragen over de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden (98 tot en met 127) alleen in te vullen indien u gereed bent met de controles van nieuwe taxaties. Wanneer u nog niet zover bent adviseren wij u wel de kengetallen te gebruiken om te onderzoeken of de modelwaarden aansluiten op het marktniveau.

Evaluatie Pagina #/9

- 128 Hoeveel tijd heeft het invullen van deze vragenlijst gekost? 120 minuten
- 129 Heeft u nog suggesties voor het verbeteren van de vragenlijsten?
Zo ja, welke?
nee
- 130 Heeft u nog behoefte aan een nadere toelichting op één of meer van de gegeven antwoorden of op de huidige stand van zaken bij de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente? Zo ja, welke?
Vraag 80 en 81 zijn nog niet bekend.

