

Gemeente Texel

Postbus 200
1790 AE DEN BURG

ons kenmerk
16.1773 NH

bijlage(n)
1

datum
10 juni 2016

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte mevrouw ,

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 2 juni 2016 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 BAG-WOZ koppeling;
- Het leveren van informatie aan afnemers (Belastingdienst, CBS en Waterschappen door Stuf-Woz bestanden);
- Het uitvoeren van een eigen analyse van de resultaten uit de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014;
- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de aansluiting van de WOZ-administratie op de Basisregistratie Kadaster;
- De totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten op zichte van de totale WOZ-waarde van de gemeente;
- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- De voortgang van de controle van de objectkenmerken.

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

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het vormen van een oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente in het kader van 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. Deze rapportage en relevante kengetallen publiceren wij op onze site en als onderdeel van de WOZ-benchmark. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) publiceren wij de ontvangen antwoorden ook integraal op onze site.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016

De verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2016 is nog niet bekend bij uw gemeente. Dit gegeven is onder meer van belang voor de berekening van het rekesttarief 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 2017. 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, ter attentie van de heer Niek Haak:

- de verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2016 zodra dit beschikbaar is.

Ervaringen voortgangsinventarisatie vragenlijsten

Vorig jaar hebben wij een extern bureau opdracht gegeven om te onderzoeken wat de belangrijkste partijen die met ons te maken hebben van ons vinden. Dit zogenoemde stakeholderonderzoek hebben wij gepubliceerd op onze website. Het onderzoek onder WOZ-uitvoerders geeft aan dat de WOZ-uitvoerders onze periodieke voortgangsinventarisaties niet hoog waarderen. Wij proberen dit te optimaliseren. In de nieuwe Waarderingsinstructie, die net is verschenen en vanaf 2017 geldt, leggen we de nadruk meer op de interne beheersing

van uw werkprocessen en op het afleggen van verantwoording daarover. Wij hopen (en verwachten) dat door de omvorming van de voortgangsinventarisatie naar een zelfevaluatie de acceptatie van de manier waarop wij toezicht houden op termijn zal verbeteren. Deze voortgangsinventarisatie april 2016 is nog volgens het bekende regime. De inhoud van de zelfevaluatie in april 2017 kunt u nu alvast bekijken in de Waarderingsinstructie op onze site.

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 2016. Deze vragenlijsten zullen nog overeenkomstig de bevraging van de afgelopen jaren zijn.

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 2016
Gemeente Texel

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	december 2015	januari 2016	lichte achterstand
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	21 september 2012	eenmaal per jaar	achterstand
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-(kopie) BRK	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-(kopie) BRK	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	niet bekend		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ-deelobject	0,0%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2016	verbeterpunt
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	0,0%		
(Geplande) datum aansluiting LV WOZ	1 oktober 2016		voldaan aan criteria
Status planning aansluiting LV WOZ	nog niet afgestemd	planning afgestemd met leverancier	aandachtspunt
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	16 januari 2013	eenmaal per jaar	achterstand
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist	0,1%		

geregistreerd			
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	15 januari 2016	eenmaal per jaar	achterstand
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,1%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2015 tot en met 15 april 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	1000 (8,5%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2011 tot en met 15 april 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	niet bekend	100%	
PMA verwerkt t/m:	december 2015	oktober 2015	voldaan aan criteria

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	0 (0,0%o *)	0 (0,0%o *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	0 (n.v.t.)	0 (n.v.t. **)		
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")	0	0		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	0 (n.v.t.***) (0,0%o *)	0 (n.v.t.***) (0,0%o *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	0 (n.v.t.****)	0 (n.v.t.****)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor	€0			

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016	NORM	ORDEEL
beroepsprocedures			

* 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 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	ORDEEL
Onderzoek bezwaarafhandeling uitgevoerd	nee			aandachtspunt
Resultaten eigen analyse bezwaarafhandeling	Er zijn zelf geen conclusies getrokken over de bezwaarafhandeling.			
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	0 (0,0%**)	0 (0,0%**)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	167 (1,8%**)	76 (3,1%**)		
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	64		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2016	6	23	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2016.**	0 (0,0%. ***)	0 (0,0%. ***)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2016. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	0	0		
Gemiddelde afhandelingstermijn	167 dagen	76 dagen		
Percentage objecten waarvoor	0,2%**	3,1%**	<2,5% won.	naar verwachting

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	OORDEEL
de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle objecten			<5% niet-won.	
Percentage objecten waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	10,2%	niet bekend		
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	niet bekend	niet bekend	<0,4% won. <1,0% niet-won	verbeterpunt
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten	niet bekend	niet bekend		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	n.v.t.*****	n.v.t.*****		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor bezwaarsprocedures	€0 (wpd 2013: €0)			
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures	€0 (wpd 2013: €0)			

* 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 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	28 februari 2016		29 februari 2016	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor beschikking is verzonden	9132	2411		
Aantal verzonden geschriften	9344		Beschikking voor eigenaar en gebruiker	aandachtspunt
Aantal nog te beschikken objecten	219 (2,3%*)	69 (2,8%*)	maximaal 3%	voldaan aan criteria
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	30 juni 2016		31 mei 2016	lichte achterstand
Aantal ontvangen bezwaarschriften	146 (1,6%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	6 (4,1%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	219 (2,4%*)	69 (2,8%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	6 (2,7%****)	0 (0,0%****)		
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	30 september 2016			
Vormen van informele contacten met belanghebbende	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 2016			

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016	NORM	OORDEEL
Bestandslevering aan Belastingdienst	7 januari 2016	28 februari 2016	achterstand
Bestandslevering aan Waterschap	16 februari 2016	28 februari 2016	
Bestandslevering aan CBS	niet bekend	28 februari 2016	

* 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 2016

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2016	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2015-2016)	niet bekend	realistisch percentage	niet bekend, achterstand
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2015-2016)	niet bekend		

Planning ondersteuning			
Systeem woningen	Gouw IT	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	Gouw IT	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	4 value	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

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

Algemeen deel

Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is 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.

U heeft aangegeven dat u voor de aansluiting op de LV WOZ een planning heeft die nog niet afgestemd is met uw software leverancier. Wij dringen er op aan om deze afstemming (bijvoorbeeld binnen één maand) zo spoedig mogelijk te bereiken.

Waardepeildatum 1 januari 2014

Uit eerder genoemd stakeholdersonderzoek blijkt dat de WOZ-uitvoerders verwachtingen van ons hebben met betrekking tot het inperken van de financiële vergoedingen die no-cure-no-pay-bureaus ontvangen bij het starten van bezwaar en/of beroep procedures tegen WOZ-beschikkingen. De Waarderingskamer is geen belangenbehartiger van gemeenten die op dit terrein zal verzoeken om aanpassing van regelgeving, maar wij signaleren wel belangrijke ontwikkelingen en monitoren in dat kader bijvoorbeeld de kosten van no-cure-no-pay-bezwaren. Dit doen wij in opdracht van de staatssecretaris van Financiën die daarover afspraken heeft gemaakt met VNG, Unie van Waterschappen en de Waarderingskamer. Wij gaan ervan uit dat de bedragen genoemd voor de vergoeding aan no-cure-no-pay-bureaus in het kader van bezwaar en beroep bij een eventuele controle in uw administratie terug te vinden zijn.

Het aantal bezwaarschriften waarvoor op 1 januari 2016 nog géén uitspraak was verzonden, bedraagt meer dan 0,1% van het totaal aantal WOZ-objecten in uw gemeente. Dit aantal is groter dan het percentage dat is toegestaan volgens de geldende kwaliteitseisen. In 2015 voldeed uw gemeente ook niet aan de kwaliteitseisen. Wij verzoeken u dringend maatregelen te nemen om dit in de toekomst te voorkomen.

Bezwaarschriften van belanghebbenden bevatten belangrijke signalen die gebruikt kunnen worden voor de verbetering van de WOZ-administratie. Naast het zorgvuldig afhandelen van bezwaarschriften is het daarom belangrijk dat de signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie en/of de WOZ-werkprocessen te optimaliseren. Het uitvoeren van een onderzoek naar de "lessen uit de bezwaarschriften" is daarbij een belangrijke eerste stap. Uw organisatie heeft een dergelijk onderzoek naar de lessen uit de bezwaarafhandeling in 2015 (nog) niet uitgevoerd.

U heeft aangegeven dat u niet weet hoeveel de vermindering was als gevolg van de bezwaarafhandeling. Wij maken daaruit op dat u onvoldoende inzicht heeft in de totale waarde voor en na bezwaarafhandeling en ambtshalve vermindering. Wij verzoeken u meer aandacht te besteden aan de registratie van deze kengetallen.

Waardepeildatum 1 januari 2015

Omdat de WOZ-waarde sinds 1 oktober 2015 een belangrijkere rol speelt in het woningwaarderingstelsel is het van belang dat conform artikel 24 van de Wet WOZ ook alle huurders van woningen een WOZ-beschikking krijgen. Het relatief lage aantal verzonden geschriften wijst erop dat uw gemeente dit onderdeel van artikel 24 van de Wet WOZ (nog) niet volledig heeft uitgevoerd.

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 2016

Op dit moment is er nog duidelijkheid wie de beschikkingen 2017 gaat versturen en wie de herwaardering voor 2017 gaat doen. We doen zoveel mogelijk, maar is lastig om de planning te houden.

We hebben kennis genomen van uw opmerking.