

Gemeente Texel
mevrouw
Postbus 200
1790 AE DEN BURG

ons kenmerk
16.3496 NH

bijlage(n)
1

datum
25 november 2016

betreft: Herwaardenen Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2016 / terugkoppeling
halfjaarlijks onderzoek naar voortgang uitvoering Wet WOZ

Geachte mevrouw ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. We gebruiken de informatie die u ons op 9 november 2016 heeft verstrekt.

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

- Het tijdig afhandelen van bezwaren (waardepeildatum 1 januari 2014).
- De consistentie van de kengetallen van de permanente marktanalyse.
- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de kwaliteit van de objectkenmerken.
- De voortgang van de controle van de objectkenmerken.
- De vertraagde aansluiting op de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). U sluit aan na 1 oktober 2016.

Status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Uw planning is erop gericht om circa 5 december 2016 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We dringen erop aan deze planning te blijven volgen. Dit is belangrijk om te kunnen borgen dat u de beschikkingen binnen de wettelijke termijn kunt nemen. Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door

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

middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op het gemeenteportal. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Uw gemeente kan deel uitmaken van de groep van circa honderd gemeenten die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw organisatie is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

Overige aandachtspunten uit uw opgave

In de bijlage bij deze brief geven wij per rubriek ons oordeel over de door u verstrekte gegevens.

Wet openbaarheid van bestuur (Wob)

De gegevens die uw gemeente heeft ingevuld in de voortgangsinventarisatievragenlijst, zullen samen met de gegevens van alle andere gemeenten in Nederland in één document worden samengevoegd en openbaar gemaakt op onze website www.waarderingskamer.nl. De reden hiervoor is dat er regelmatig verzoeken op basis van de Wob worden gedaan naar deze gegevens bij zowel de Waarderingskamer als gemeenten. Wij publiceren deze informatie in het kader van de openbaarheid die de Wob nastreeft, maar ook in het kader van de efficiency. Hiermee wordt voorkomen dat alle gemeenten deze gegevens afzonderlijk moeten verstrekken.

Ontwikkelingen toezicht Waarderingskamer op WOZ-uitvoering

Nieuwe Waarderingsinstructie

Op 11 augustus 2016 hebben we in een brief met kenmerk 16.2235 MK het college van burgemeester en wethouders van alle gemeenten geïnformeerd over de publicatie van de nieuwe Waarderingsinstructie (www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/waarderinginstructie-2017). In de nieuwe Waarderingsinstructie ligt het accent op de interne beheersing en kwaliteitszorg van alle WOZ-werkzaamheden door degenen die de Wet WOZ uitvoeren. Daarmee sluiten wij aan op de ontwikkeling die bij veel gemeentelijke organisaties plaatsvindt waarbij steeds meer de nadruk wordt gelegd op interne sturing en beheersing van werkprocessen. Wij beschrijven in de instructie welke kwaliteitsdoelen

gelden, welke sturingsinformatie hierbij van belang is en welke hulpmiddelen hiervoor beschikbaar zijn.

Aan een goede WOZ-uitvoering ligt een breed werkproces ten grondslag waarbij veel verschillende disciplines betrokken zijn. Meer dan in eerdere versies van de Waarderingsinstructie beschrijven wij dat de basis van kwalitatief goede WOZ-taxaties vooral wordt bepaald door:

- vakbekwame medewerkers;
- kwalitatief goede gegevens;
- betrouwbare IT-systemen.

Vanwege het toegenomen belang en de grotere complexiteit besteden wij eveneens in ruime mate aandacht aan de WOZ-taxaties van niet-woningen. Verder vragen wij in de nieuwe Waarderingsinstructie aandacht voor informele interactiemomenten met belanghebbenden.

Bezwarenafhandeling

Na de behandeling van de WOZ-bezwaren is het nodig dat u een analyse maakt waarin u aandacht besteedt aan de behandelde bezwaren, de oorzaken en de gevolgen van de beslissingen. U kunt daarbij ons Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling gebruiken, maar u mag natuurlijk ook een eigen analyse maken onder de voorwaarde dat daarin tenminste dezelfde elementen zijn opgenomen als in het beoordelingsprotocol. Met deze analyse kunt u wellicht (gehonoreerde) bezwaren in de volgende herwaarderingsronde voorkomen.

Zelfevaluatie

In de nieuwe Waarderingsinstructie stappen we over van de tot nu toe bekende voortgangsinventarisaties die we tweemaal per jaar doen naar een systeem van zelfevaluaties. In het vervolg moet u tweemaal per jaar een zelfevaluatie uitvoeren en de resultaten daarvan bij ons indienen. Welke onderwerpen in deze zelfevaluatie aan de orde komen kunt u vinden in deel II van de Waarderingsinstructie bij het onderdeel zelfevaluaties.

Aandacht voor mantelzorgwoningen

In bijlage 10 van de Waarderingsinstructie beschrijven wij hoe er bij de WOZ-waardering rekening moet worden gehouden met mantelzorgwoningen. Dit doen wij op verzoek van de staatssecretaris van Financiën. Zijn verzoek is een gevolg van zijn toezegging naar aanleiding van de bij de Tweede Kamer ingediende motie Schouten (Kamerstukken II 2015/16, nr. 34 300, nr. 27). Wij verzoeken u in voorkomende gevallen hiermee rekening te houden.

Toezicht niet-woningen

In de komende jaren zullen wij steeds meer aandacht schenken aan de kwaliteit van de niet-woningtaxaties. Voor die kwaliteit is van belang dat u de marktgegevens goed verwerkt en dat

u optimaal gebruik maakt van beschikbare taxatiewijzers en van TIOX, het centrale rekenmodel dat de toepassing van de taxatiewijzers ondersteunt. Extra aandacht aan het gebruiken van beschikbare bandbreedtes bij de genoemde kengetallen en het vastleggen van de onderbouwing van de gemaakte keuzes is van groot belang. Over opvallende zaken zullen wij contact met u opnemen.

Taxeren op gebruiksoppervlakte

De komende jaren maken we de overstap van taxeren op bruto inhoud naar taxeren op gebruiksoppervlakte. Dat begint bij de woningen. De markt denkt al in oppervlakte en daarom is het besluit genomen om met een overgangstermijn van vijf jaar over te stappen. Dat is ook duidelijker voor de belanghebbenden die immers in de BAG van alle verblijfsobjecten de gebruiksoppervlakte kunnen raadplegen. Dit betekent dat u in 2017, als dat nog niet is gebeurd, alvast voor de overstap een plan moet maken.

De tweede reden voor de overstap is gelegen in het feit dat sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen openbaar zijn en worden gepresenteerd in combinatie met gegevens uit andere basisregistraties, waaronder de gebruiksoppervlakte uit de BAG. Het is dan moeilijk uit te leggen dat de WOZ-taxaties gebaseerd zijn op de bruto inhoud, terwijl de overheid een basisregistratie heeft met oppervlaktegegevens en bovendien door belanghebbenden de oppervlakte ook beter wordt herkend.

Een derde reden ligt in de landelijke uniformiteit. De meeste aspecten van de WOZ-uitvoering zijn inmiddels landelijk uniform. Dit heeft ook voordelen voor de eenduidigheid van gebruikte systemen en de inzetbaarheid van mensen die werken ter ondersteuning van diverse WOZ-uitvoeringsorganisaties. Het landelijk uniformeren van taxaties op basis van gebruiksoppervlakte is een belangrijke verdere stap op het pad naar landelijke uniformiteit.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer mr. D. Haak van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2016
Gemeente Texel

Onderstaande kengetallen zijn ontleend aan de opgave van de gemeente naar de stand van 1 oktober 2016. Het oordeel van de Waarderingskamer is gebaseerd op geldende regelgeving, de Waarderingsinstructie en de normatiek, zoals vermeld in de WOZ-Kiosk.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2016

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Voortgang taxeren (modelmatig)	100,0%	100,0%		
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties	99,2%	97,1%		
Datum afronding kwaliteitscontroles (min. 90% gecontroleerd)	30 november 2016	5 december 2016		
Geplande datum verzending beschikkingen	1 februari 2017	1 februari 2017	februari 2017	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016	2,6%	3,2%	realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016 verkochte woningen	4,4%		afwijking realistisch	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016 (alle woningen)	2,6%			

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	28 februari 2016			
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	9249	2172		
Aantal nog te beschikken objecten	0 (0,0%*)	0 (0,0%*)	0**	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	224 (2,4%*)	97 (4,5%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	4 (1,8%***)	1 (1,0%***)		
Geplande datum waarop alle bezwaren zijn afgehandeld	15 december 2016		geplande einddatum vóór 31 december 2016	aandachtspunt
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 1 oktober 2016	167 (74,6%***)	37 (38,1%***)	meer dan 70 procent afgehandeld	
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	0,5%*	4,7%*	<2,5% won. <5% niet-won.	geen oordeel, minder dan 35% afgehandeld
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	27,3%***	100,0%***		
Aantal objecten waarvoor waarde is verhoogd na reactie belanghebbende	0	0		

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

** In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

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

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	0 (0,0%*)	0 (0,0%*)	0*	voldaan aan criteria
Percentage objecten waarvoor nog een bezwaarschrift moet worden afgehandeld per 1 oktober 2016	60 (0,7%)	20 (0,9%)	0*	achterstand

* In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

PERMANENTE PROCESSEN

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016	NORM / RICHTLIJN	OORDEEL
(Geplande) datum aansluiting LV WOZ	1 november 2017	1 oktober 2016	achterstand
PMA verwerkt t/m	juli 2016	maart 2016	niet consistent
Opgave kengetallen PMA i.r.t. voortgang	niet consistente opgave	consistente opgave	
Aantal beschikbare verkoopprijzen van woningen	0 (2015) 596 (2016)		
Bouwmutaties verwerkt t/m:	augustus 2016	juli 2016	voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	september 2016	juni 2016	voldaan aan criteria
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	1 januari 2013	eenmaal per jaar	niet voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	1 januari 2013	eenmaal per jaar	niet voldaan aan criteria
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2015 tot en met 1 oktober 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	1007 (8,5%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2011 tot en met 1 oktober 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	1436 (12,1%)	100%	

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

U heeft opgegeven dat u het afgelopen jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd. Wij verzoeken u na te gaan of met de huidige activiteiten op het terrein van de controles van de objectkenmerken alle objecten in uw gemeente nog steeds eenmaal in de vijf jaar worden gecontroleerd.

Waardepeildatum 1 januari 2015

Gelet op de maatschappelijke aandacht voor tijdige afhandeling van bezwaren verzoeken wij u om extra aandacht te schenken aan de afhandeling van de bezwaarschriften tegen de beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015 in de resterende weken van het jaar. Dit is niet alleen van belang vanwege de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, maar ook om de signalen die eruit naar voren komen nog te kunnen betrekken bij de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2016.

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Evaluatie

Vraag 80 en 81 zijn nog niet bekend.

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden.