

Gemeente Texel

Postbus 200
1790 AE DEN BURG

ons kenmerk
17.3580 NH

bijlage(n)
1

datum
12 januari 2018

betreft: status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen gemeente Texel

Geachte mevrouw ,

Hierbij berichten wij u dat uw gemeente Texel in 2018 kan overgaan tot het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen, zonder dat nog rapportages in het kader van ons toezicht zijn vereist.

De opgave die u ons op 10 januari 2018 heeft verstrekt geeft ons, in samenhang met de overige informatie over de gemeente Texel, vertrouwen dat de kwaliteit van de taxaties voldoende wordt geborgd. Op basis van uw opgave hebben wij geconstateerd dat de jurisprudentie over de waterverdedigingswerken consequent is toegepast. U treft de vastlegging van onze bevindingen aan in de bijlage.

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.

Wij berichten het feit dat wij instemmen met het verzenden van het beschikkingen ook aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Texel. Wij maken hiervan tevens melding op de gemeentepagina op onze internetsite.

Wij wensen u veel succes bij de afronding van de herwaardering.

Met vriendelijke groet,

secretaris

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

Taxaties waardepeildatum 1 januari 2017

| WATERVERDEDIGINGSWERKEN | | | |
|---|------------------------|---|----------------------|
| Aantal objecten waarvan een deel van de waarde buiten aanmerking is gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken | 78 | Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken | voldaan aan criteria |
| Totale oppervlakte van deze objecten | 681.472 m ² | | |
| Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten | 20.198 m ² | | |
| Totale invloed van de uitzondering op de waarde | nog niet bekend | | |

| KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2017 | SITUATIE GEMEENTE | | NORM | oordeel |
|--|---------------------------------|------|--|--|
| WONINGEN | | | | |
| • Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers | | | | |
| Ratio A | 0,98 | | Tussen 0,99 – 1,04 | niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard |
| Verhouding ratio A en ratio B | -0,03 | | Onderlinge afwijking maximaal 0,02 | niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard |
| Verhouding ratio A en ratio's per categorie | Ratio flats, app. | 0,99 | Tussen 0,99 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,96-1,07 | voldaan aan criteria |
| | Ratio boven, ben. | 1,03 | | |
| | Ratio eengezins. | 1,01 | | |
| | Ratio 2 onder 1 kap | 1,01 | | |
| | Ratio vrijstaand | 0,97 | | |
| Verhouding ratio A en ratio's per periode | Ratio 1 ^e helft 2016 | 0,99 | Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling | niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard |
| | Ratio 2 ^e helft 2016 | 0,97 | | |
| | Ratio 1 ^e helft 2017 | 0,96 | | |
| Marktontwikkeling wpd 2016 – wpd 2017 (alle woningen) | 4,7% | | Marktontwikkeling verkochte woningen > alle woningen | voldaan aan criteria |
| Marktontwikkeling wpd 2016 – wpd 2017 (verkochte woningen) | 5,3% | | | |
| Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen) | 34 | | Gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen wpd 2017 | voldaan aan criteria |

| WONINGEN | | | |
|---|------------------|----------------------------------|----------------------|
| • Markontwikkeling tussen wpd 1-1-2016 en wpd 1-1-2017 | | | |
| Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen | 4,5% | Realistisch percentage bekend | voldaan aan criteria |
| Boven-, beneden- portiek-, etagewoningen | 4,3% | | |
| Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen | 4,3% | | |
| 2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen | 4,3% | | |
| Vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen | 4,0% | | |
| Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen | 4,0% | | |
| Garageboxen | n.v.t. | | |
| Geplande datum verzending beschikkingen | 28 februari 2018 | februari 2018 | voldaan aan criteria |

| KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2017 | SITUATIE GEMEENTE | NORM | OORDEEL |
|--|-------------------|----------------------------------|----------------------|
| NIET-WONINGEN | | | |
| • Markontwikkeling tussen wpd 1-1-2016 en wpd 1-1-2017 | | | |
| Alle niet- woningen | 3,4% | Realistisch percentage bekend | voldaan aan criteria |
| Agrarische objecten | 0,4% | | |
| Winkels | 1,9% | | |
| Horeca | 2,1% | | |
| Kantoren | -0,3% | | |
| Andere courante bedrijfsruimten | 3,5% | | |
| Incourante commerciële objecten | 12,0% | | |

| | | | |
|---|---------------------------------|--|----------------------|
| Andere incurante objecten | 1,5% | | |
| Verzamelde huurprijzen kantoorruimten | 3 | Gebruik marktinformatie bij kwaliteitscontrole taxaties niet-woningen wpd 2017 | voldaan aan criteria |
| Verzamelde huurprijzen winkelruimten | 8 | | |
| Ratio's per categorie | Agrarische objecten | n.v.t. | |
| | Winkels | n.v.t. | |
| | Horeca | n.v.t. | |
| | Kantoren | n.v.t. | |
| | Andere courante bedrijfsruimten | n.v.t. | |
| Geplande datum verzending beschikkingen | 28 februari 2018 | februari 2018 | voldaan aan criteria |