

Het bekend maken van de nieuwe taxatiewaarden blijft jaarlijks één van de belangrijkste onderdelen van de WOZ-uitvoering. Dit jaar hebben circa vijftig gemeenten ervoor gekozen de WOZ-beschikkingen en aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen in januari te verzenden. Zij hebben inmiddels enig zicht hoe de belanghebbenden reageren.

Door de marktontwikkelingen kijken belanghebbenden dit haar extra uit naar de nieuwe WOZ-waarde. De afgelopen periode is al veel gedaan aan het uitleggen wat het gebruik van de waardepeildatum 1 januari 2009 betekent in relatie tot de actuele marktontwikkelingen. Ook het taxatieverslag voor woningen kan een rol spelen bij het benadrukken dat de waardepeildatum één jaar achter ons ligt en dat sindsdien de waarde van woningen gemiddeld gedaald is.

WOZ in de praktijk Pilot taxatieverslagen

De meeste gemeenten versturen eind februari de WOZ-beschikkingen aan hun burgers. Het taxatieverslag vormt de onderbouwing van de nieuwe waarde. Het taxatieverslag voor woningen wordt meestal via internet toegankelijk gemaakt.

Uit een in 2009 uitgevoerd onderzoek naar het vertrouwen in de WOZ-uitvoering, is onder meer gebleken dat het taxatieverslag de belanghebbenden niet overtuigt. Daarom is de Waarderingskamer eind 2009 begonnen met een pilot om de mogelijkheden van een gemoderniseerd, meer overtuigend, taxatieverslag te onderzoeken. We hebben ons daarbij in eerste instantie geconcentreerd op de "quick-wins". In deze pilot hebben wij nauw samengewerkt met de dienstverleners die voor een groot aantal gemeenten het presenteren van taxatieverslagen via internet verzorgen.

Uit een begin januari 2010 uitgevoerd onderzoek onder leden van de Vereniging Eigen Huis blijkt dat een wijziging van het taxatieverslag woningen tot significante verbetering kan leiden. Deze wijziging betreft vooral het toevoegen van extra, toelichtende informatie aan het taxatieverslag, bijvoorbeeld over de marktontwikkelingen. De informatie specifiek

Mede in dat kader is een "uitbreider" taxatieverslag woningen ontwikkeld. Diverse gemeenten hebben, ondanks de krappe planning, ervoor gekozen dit uitgebreidere taxatieverslag woningen via internet te gebruiken.

Maar een vernieuwd taxatieverslag woningen is niet de enige verandering binnen de WOZ. Dit WOZ-journaal laat bijvoorbeeld een nieuwe vorm van breder gebruik van de WOZ-gegevens zien. De gemeente Raalte gebruikt de WOZ-gegevens in de door hen ontwikkelde Woningbouwmonitor.

Tenslotte in dit WOZ-journaal ook nog aandacht voor de veranderingen die in de administraties aangebracht moeten worden in het kader van het stelsel van basisregistraties. Per 1 januari 2010 is het volledige gebruik van de GBA-gegevens bijvoorbeeld wettelijk verplicht geworden.

voor het object is nagenoeg identiek aan het huidige taxatieverslag, zodat het opstellen van deze taxatieverslagen kan geschieden met bestaande gegevensbestanden (Stuf-TAX bestanden).

Het voorbeeld van het gewijzigde taxatieverslag is in januari per mail aan alle gemeenten gezonden en staat ook op onze site.

Diverse van de bij de pilot betrokken dienstverleners hebben aangegeven dat, ondanks de zeer krappe planning, het gebruiken van dit uitgebreide taxatieverslag voor de (massale) raadpleging vanaf eind februari 2010 haalbaar is. Wij zullen het gebruik en de bevindingen de komende tijd volgen. Natuurlijk zijn gemeenten in 2010 ook vrij om het bestaande model op basis van de huidige Waarderingsinstructie te gebruiken.

Inhoud

Waarderingskamer	
Benchmarkvragenlijst	4
WOZ in de praktijk	
BAG- en WOZ-objectenkaart	2
Inzicht in de woningmarkt	2
Opschonen WOZ-administratie	4
Pilot taxatieverslagen	1
Relatie BAG en WOZ	4
TIOX	3

WOZ in de praktijk BAG- en WOZ-objectenkaart

De gemeente Mook en Middelaar ziet de BAG als een belangrijk startpunt voor de toekomst. "Het is de basis van een toegankelijke e-overheid", stelt I&A-coördinator Rob Klok, die de rol van BAG-projectleider op zich heeft genomen. De basisregistraties zijn straks het uitgangspunt van al onze activiteiten en verantwoordelijkheden. Dus basisregistraties horen gewoon op orde te zijn. Om die reden schakelde Mook en Middelaar advies- en ingenieursbureau Oranjewoud in voor het maken van een BAG-pandenkaart én een WOZ-objectenkaart.



Foto: gemeente Mook en Middelaar, Rob Klok en Paul Martens

De samenhang tussen de BAG en de WOZ-registratie is groot: beide hebben grotendeels betrekking op dezelfde (vastgoed)objecten. Vooral als het gaat om bouwvergunningen zijn de gegevens (en wijzigingen daarin) van belang voor zowel de BAG als de WOZ. Gezien de wettelijke BAG-verplichting om zo snel mogelijk op de landelijke voorziening te zijn aangesloten, focussen veel gemeenten zich eerst op de BAG-pandenkaart. De WOZ draait immers ook zonder de relatie naar de BAG al vijftien jaar naar behoren en 'pas' vanaf juli 2011 dienen gemeenten bij de WOZ verplicht gebruik te maken van de BAG-gegevens.

"Toch is het slim om die verbinding tussen BAG-objecten en WOZ-objecten nu meteen te maken", vinden Rob Klok en zijn collega Paul Martens, de WOZ-coördinator van Mook en Middelaar. "Het is de toekomst en hoe eerder we de zaken op orde hebben, hoe beter. Wij hebben voor de BAG-pandenkaart gebruik kunnen maken van onze bestaande WOZ-gegevens. Onze gemeente heeft de afgelopen jaren veel tijd geïnvesteerd in een goede WOZ-registratie. Het realiseren van een WOZ-objectenkaart ligt wat ons betreft in het verlengde daarvan. Het is een verdere verbijzondering van de gegevens. Met de pandenkaart en de WOZ-objectenkaart zijn we nog completer dan de bestaande WOZ-administratie. Gegeven de wette-

lijke verplichting hebben we eerst de BAG-kaart opgepakt, maar de WOZ-objectenkaart loopt bij ons prachtig parallel."

De WOZ-objectenkaart wordt gedestilleerd uit de koppeling van BAG-gegevens, de kadastrale kaart en Stuf-TAX. Op deze digitale kaart wordt het gehele WOZ-object getoond, dus inclusief de grenzen tussen bijvoorbeeld voor- en achtertuinen. De BAG-kaart splitst alleen panden. Dus eigenlijk is het handiger om éérst de WOZ-objectenkaart te maken en daar de BAG-pandenkaart op te baseren. Dan hebben gemeenten meteen inzicht in de afbakening van complete WOZ-objecten.

Andere voordelen van de WOZ-objectenkaart liggen volgens Mook en Middelaar bij het taxeren. Bijvoorbeeld het onderscheiden van verschillende liggingsfactoren, het doen van waardecontroles en het vinden en/of selecteren van groepen WOZ-objecten met soortgelijke kenmerken is veel eenvoudiger. Ook het systematisch analyseren van bezwaren binnen een bepaalde wijk gaat makkelijker.

Zowel de BAG-pandenkaart als de WOZ-objectenkaart zitten in de laatste fase van ontwikkeling. "De tijdsinvestering is de grootste opgave", vindt Klok. "Denk aan het inregelwerk waar we nog geen routine in hebben, maar ook aan het aanvullende veldwerk voor de bijzonderheden die niet geautomatiseerd getekend kunnen worden. Gelukkig plukken we daar straks de vruchten van. Met de combinatie van een BAG- en WOZ-kaart hebben we straks alle verbindingen die het eenvoudiger maken om gegevens bij te houden en de kwaliteit te waarborgen. Verder hebben wij veel tijd geïnvesteerd om onze kennis op peil te krijgen. Je kunt niet alles zelf, dus een deskundige partner is waardevol. Maar alle belangrijke keuzes voor het invoeren van de BAG en het koppelen aan de WOZ hebben we zelf gemaakt. De regionale contactdagen van VROM hebben ons op dat punt veel geleerd."

WOZ in de praktijk Inzicht in de woningmarkt

De gemeente Raalte heeft sinds kort volledig inzicht in de woningmarkt in haar gemeente, nu zij gebruik maakt van de zogeheten Woningbouwmonitor. De Woningbouwmonitor brengt in kaart hoe de "verhuistroom" loopt.

Door de persoonsgegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) te koppelen aan de WOZ-gegevens (Wet waardering onroerende zaken) is te zien welke mensen (jonge-

ren/ouderen/starters/gezinnen) van de ene woning naar een andere verhuizen.

Dat geeft een overzicht waar starters gaan wonen, waar "doorstromers" heen verhuizen en waar mensen van buiten de gemeente Raalte zich vestigen in een zelfstandige woning. Waar betekent hier de plek in de gemeente, maar ook type woning en de "prijsklasse" (waarde) van de woning.

"Briljant in zijn eenvoud", zegt wethouder Wonen en Bouwen, Gerard Elferink, enthousiast over het instrument dat de gemeente nu gebruikt om inzicht in de woningmarkt te krijgen. "We kunnen sneller ingrijpen bij woningbouwplannen, zodat er naar behoefte gebouwd kan worden."

De Woningbouwmonitor is in 2007-2008 door studenten van de Saxion Hogeschool ontwikkeld in opdracht van de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe en wooncorporaties Het Saalien (nu SallandWonen) en BWS Raalte. Het doel was zichtbaar te maken welke doorstroming optreedt als nieuwbouwwoningen aan de woningmarkt worden toegevoegd. Het eerste doel: inzicht verschaffen in de effecten van het woningbeleid. Het tweede doel: inzicht of we bouwen voor de doelgroep waarvoor we bouwen.



Foto: gemeente Raalte

De succesvolle afronding van het studentenproject eindigde met de oplevering van het prototype van de Woningbouwmonitor. In 2009 is het prototype door een softwarebureau tot het huidige instrument verder ontwikkeld.

De Woningbouwmonitor heeft inmiddels ook de interesse van andere gemeenten en de provincie wil ook gebruik maken van de gegevens in hun beleid. "Het is een uniek systeem", aldus Elferink. "Soms kunnen we een verhuisketen van vier of vijf stappen inzichtelijk krijgen. Daaruit kunnen we vervolgens veel informatie halen, zodat we nieuwbouwplannen de juiste inhoud kunnen geven."

Het informatieblad over de Woningbouwmonitor is te downloaden via www.raalte.nl.

WOZ in de praktijk

TIOX

Sinds de start van TIOX in 2007 is het belang en het gebruik van dit systeem flink toegenomen. Tijd om eens te praten met Arnold Kloeke die bij de VNG verantwoordelijk is voor TIOX. TIOX stond oorspronkelijk voor "Taxeren van Incurante Objecten met XML-berichtenverkeer". Omdat we inmiddels ook veel agrarische objecten taxeren met het systeem, houden we het nu simpelweg op "TIOX".

Arnold Kloeke geeft aan dat voor de waardepeildatum 1 januari 2009 er ongeveer 30.000 taxaties door 125 gemeenten zijn verricht met behulp van TIOX. Nu nagenoeg alle grote taxatie-applicaties de aansluiting op TIOX geregeld hebben, zal dit aantal nog flink groeien. Hij verwacht dat voor de waardepeildatum 1 januari 2010 mogelijk meer dan 100.000 objecten via TIOX gewaardeerd worden. Volgens de huidige inzichten ligt het aantal objecten waarvoor TIOX gebruikt kan worden op ruim 200.000.

Arnold Kloeke verwacht dat in 2010 gemeenten met name ook de agrarische objecten, de benzinstations en recreatieobjecten via de eigen software met TIOX kunnen waarderen. Kloeke meldt dat de taxatiewijzers voor waardepeildatum 1 januari 2010 beschikbaar komen op 1 mei 2010. Ze zijn vanaf dat moment beschikbaar in TIOX, zodat gemeenten dan kunnen beginnen met herwaarderen. De taxatiewijzers worden ook gemaakt binnen TIOX, dus in feite is het aantal objecten dat gewaardeerd is met TIOX nog veel groter.

We hebben onze collega's Hans Smit en Rieks Poelman gevraagd wat zij merken van het gebruik van TIOX in de praktijk. Hans: "Door het gebruik van de taxatiewijzers verbetert de uniformiteit enorm. De objectonderdelen, objectkenmerken en oppervlakten moeten veel systematischer vastliggen om TIOX correct te laten rekenen". Hans heeft nog wel zorgen over de controle van de vastgelegde gegevens en de getaxeerde waarde. Er moet duidelijk worden afgesproken wie er controleert. De gemeente of het taxatiebureau.

Rieks geeft aan dat er door het gebruik van de taxatiewijzers "rust" bij gemeenten is ontstaan. Het is duidelijk hoe de objecten moeten worden gewaardeerd en de taxatiewijzer is ook de toelichting voor de belanghebbende. Verder geeft Rieks aan dat de gemeenten die met TIOX werken positief zijn. Ook Rieks geeft aan dat men nog wel hier en daar moet "wennen", met name bij de verlengde levensduur berekening en bij de agrarische objecten. Aan het eind van ons gesprek geven beiden aan dat het gebruik van TIOX een duidelijke verbetering geeft bij de niet-woningtaxaties.

WOZ in de praktijk Relatie BAG en WOZ

Tussen BAG en WOZ bestaat een intensieve relatie. In samenwerking met het Projectteam BAG van het Ministerie van VROM geven wij daarom een aantal informatiebladen uit. Na het informatieblad Oppervlakke en inhoud BAG-WOZ van mei 2009 is medio december 2009 het informatieblad "Afbakening en adressering" verschenen.

Deze informatiebladen vormen in feite een uitwerking van de algemene uitgangspunten die staan in de brochures "Samenhang BAG en WOZ objecten, versie 1.0" en "Samenhang processen BAG en WOZ, versie 1.0". Brochures en informatiebladen zijn digitaal beschikbaar op onze site.

Omdat gemeenten aangaven behoefte te hebben aan voorlichtingsmateriaal om binnengemeentelijk uitleg te geven over de BAG, het verplicht gebruik van BAG-gegevens en de gevolgen voor de WOZ, is in een samenwerking met het Ministerie van VROM en met input van een aantal gemeenten een Powerpointpresentatie opgesteld. Deze presentatie vindt u op onze site. Deze presentatie kan worden gebruikt om alle afdelingen en medewerkers binnen de gemeente te laten zien wat de BAG, het verplicht gebruik van de BAG en relatie tussen BAG en WOZ betekent voor de organisatie en voor het werk.

Wanneer u opmerkingen heeft bij de inhoud van de presentatie, kunt u deze mailen naar basisregistraties@minvrom.nl.

Waarderingskamer Benchmark 2009

Op 10 november 2009 heeft de Commissie Benchmarking gesproken met een aantal pilotgemeenten. Deze gemeenten hebben verzocht om eerder over de resultaten van de benchmark te kunnen beschikken. Wanneer de benchmarkresultaten over de WOZ-kosten in 2009 bijvoorbeeld al in september 2010 beschikbaar zijn, dan kunnen deze worden gebruikt bij het opstellen van de planning en begroting voor 2011.

Het eerder presenteren van de resultaten is natuurlijk alleen mogelijk, wanneer ook eerder de ingevulde vragenlijsten retour worden ontvangen.

Daarom zal begin februari 2010 de benchmarkvragenlijst 2009 op de site van de Waarderingskamer gereed staan voor invulling. Gemeenten hebben dan tot 1 april 2010 de tijd om de vragenlijst in te vullen. Begin februari ontvingen alle gemeenten een uitnodiging.

WOZ in de praktijk Opschonen WOZ-administratie

In het eerste WOZ-journaal van 2009 hebben we al aandacht besteed aan de wenselijkheid om de bestanden op te schonen. Het opschonen van bestanden is nodig om op een efficiënte manier de koppeling aan de andere basisregistraties te realiseren en om over te kunnen stappen op het berichtenverkeer binnen de WOZ (Sectormodel WOZ).

Een opschoonactie die parallel loopt aan de invoering van de BAG en dus als eerste uitgevoerd kan en moet worden, betreft het opschonen van adressen. Uiteindelijk zal de aanduiding van een WOZ-object zoveel mogelijk worden afgeleid van een BAG-adres (zie informatieblad "Afbakening en adressering"). Het opschonen van de adressen die nu worden gebruikt om WOZ-objecten aan te duiden, zodat deze voldoen aan de technische eisen van een BAG-adres, is daarbij een eerste stap. Deze stap is bijvoorbeeld al direct van belang bij het taxeren van objecten via TIOX. Want een taxatieverzoek aan TIOX met daarin een adres wat volgens de regels van de BAG "niet is toegestaan" (bijvoorbeeld huisnummer = "0") leidt tot een foutmelding.

Het op vergelijkbare manier opschonen van de adressen van subjecten zal ook het aansluiten van de WOZ-administratie op de GBA (en later op het Handelsregister) vereenvoudigen.

Colofon

Het WOZ-journaal is een nieuwsbrief over de Wet waardering onroerende zaken uitgegeven door de Waarderingskamer. De uitgave wordt gratis verzonden aan gemeenten, waterschappen, Belastingdienst en andere belanghebbenden bij de Wet WOZ.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Waarderingskamer:

WAARDERINGSKAMER
Muzenstraat 73
Postbus 93210
2509 AE DEN HAAG

telefoon: (070) 311 05 55
telefax: (070) 311 05 70
e-mail: info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl

oplage: 3750 exemplaren
druk: Drukkerij All-in, Katwijk
copyright: Waarderingskamer, Den Haag
ISSN: 1381 - 3242