

In dit laatste WOZ-journaal van 2010 gaan we in op enkele actuele thema's. De Basisregistraties adressen en gebouwen komen in steeds meer gemeenten beschikbaar. Dat betekent dat deze gegevens nu ook echt gebruikt kunnen gaan worden voor een doelmatigere informatievoorziening binnen de overheid. Gebruik voor de WOZ-uitvoering is één van die toepassingen. Verder ook aandacht voor de levering van WOZ-gegevens en de beveiliging van deze gegevenslevering.

Maar wellicht de belangrijkste actualiteit komt voort uit de jurisprudentie. In een recente uitspraak heeft de Hoge Raad artikel 26a, de Fierensmarge, "buiten werking" gesteld. Artikel 26a bepaalde dat wanneer in een bezwaar- of beroepsprocedure bleek dat de waarde minder dan 5% te hoog was vastgesteld, dat dan de oorspronkelijke waarde in stand bleef (het percentage was afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde). Door deze uitspraak zullen in nieuwe en nog lopende bezwaar- en beroepsprocedures ook kleine waardeveranderingen voor kunnen komen.

Waarderingskamer Benchmark 2009-2010

Recent zijn de gegevens over de WOZ-uitvoering in de WOZ-benchmark geactualiseerd. De gedetailleerde gegevens die gemeenten in de WOZ-benchmark ter beschikking staan voor onderlinge vergelijking, zijn aangevuld met kengetallen voor het jaar 2010 en de gegevens over de in 2009 gemaakte kosten. Met behulp van de benchmarkverkenner en de standaardrapporten kunnen gemeenten nu weer op basis van recente gegevens op zoek naar best practices en optimale vergelijkingen. Zeker nu in veel gemeenten gezocht wordt naar mogelijkheden voor bezuinigingen en/of de voordelen van samenwerkingsverbanden, biedt een benchmark veel voordelen.

De resultaten van de WOZ-benchmark geven ook een goed beeld van de totale WOZ-kosten in Nederland. In 2009 blijken de totale WOZ-kosten nagenoeg gelijk gebleven. Per WOZ-object zijn evenals vorig jaar de gemiddelde kosten € 19,50. Rekening houdend met de inflatie is er dus wederom sprake van een lichte daling.

In een rapport zijn de door gemeenten opgegeven kosten per deelactiviteit ook gegeneraliseerd tot een landelijk beeld. Het rapport met dit landelijk beeld is voor iedereen raadpleegbaar op onze site. De gedetailleerde cijfers per gemeente zijn op onze site alleen beschikbaar voor de gemeenten zelf (beveiligd met een wachtwoord).

Wet WOZ Artikel 26a is onverbindend

In artikel 26a van de Wet WOZ staat de zogenaamde Fierensmarge. Deze marge was in de wet opgenomen om de doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ te verbeteren. Wanneer in een bezwaar- of beroepsprocedure werd geconcludeerd dat de WOZ-waarde te hoog was vastgesteld, maar het verschil viel binnen deze Fierensmarge, dan werd de oorspronkelijk vastgestelde waarde toch geacht juist te zijn. Voor WOZ-objecten met een waarde tot € 200.000 was deze marge bijvoorbeeld 5%.

Inhoud

Basisregistraties	
Aan de slag met de BAG	4
Waarderingskamer	
Benchmarkgegevens 2009 - 2010	1
Beveiliging bestanden	4
Wet WOZ	
Artikel 26a is onverbindend	1
WOZ in de praktijk	
Taxeren op oppervlakte	3
Gegevenslevering 2011	2
NSW-landgoederen	4

De bedoeling van deze bepaling, die door een amendement uit de Tweede Kamer in de wet was gekomen, was om kosten te voorkomen die verband houden met kleine waardeverschillen. Deze marge voorkomt daarbij ook de kosten van het verwerken van kleine verminderingen van de WOZ-waarde in de aanslagen van de gemeente, het waterschap en de belastingdienst.

Op 22 oktober 2010 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan, waarin artikel 26a onverbindend is verklaard. Dit betekent dat in alle lopende bezwaar- en beroepsprocedures en in alle nieuwe procedures, deze marge geen rol meer speelt. Dus ook waardeverminderingen van bijvoorbeeld € 1000 zijn vanaf dit moment mogelijk.

De Hoge Raad acht het in strijd met de rechtsbeginselen dat een WOZ-waarde wordt gebruikt als basis voor belastingheffing, wanneer is komen vast te staan dat deze WOZ-waarde te hoog is. Deze rechtsbeginselen gelden ook wanneer er sprake is van slechts een beperkte fout in de WOZ-waarde. Het belang van een correcte WOZ-waarde is immers dit jaar significant toegenomen, omdat de WOZ-waarde nu ook gebruikt wordt bij de erf- en schenkbelasting. Bij deze belastingen zijn de belastingtarieven veel hoger dan bijvoorbeeld bij de OZB of het eigenwoningforfait. Ook een beperkte fout in de WOZ-waarde leidt dan al tot een aanzienlijk bedrag aan "te veel betaalde belasting".

Door dit besluit van de Hoge Raad wordt het belang van het gebruik van alle marktgegevens bij de onderbouwing van de taxatie en de overtuigingskracht van het taxatieverslag nog groter. Immers veel "kleine geschillen" over de hoogte van de WOZ-waarde komen voort uit:

- het feit dat de WOZ-waarde wel aansluit op het marktniveau van dit type woningen, maar toch net iets hoger is dan de verkoopprijs van de woning zelf of van een buurwoning;
- het feit dat het niet duidelijk is of het onderhoudsniveau (achterstallig onderhoud) of een ander kwaliteitsgebrek wel (voldoende) in de waarde is meegewogen.

Bij de kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties en de nieuwe taxatieverslagen is het daarom raadzaam om aan deze aspecten extra aandacht te besteden. Het beoordelingsprotocol taxatie woningen, dat u kunt vinden op onze site, gaat in op de noodzakelijke controles. Natuurlijk kan het daarbij zo zijn dat de WOZ-waarde niet gelijk is aan de verkoopprijs van de woning zelf of een naastgelegen woning. Maar in die gevallen zal altijd van de gemeente gevraagd worden om te motiveren, waarom deze verkoopprijs geen goede weergave van de marktwaarde is. Het beoordelingsprotocol taxaties woningen is er op gericht hierover na te denken, voordat de WOZ-beschikkingen worden verzonden en niet pas in een bezwaarprocedure.

WOZ in de praktijk

Gegevenslevering

Op dit moment levert de helft van de gemeenten hun Stuf-WOZ bestanden aan de Belastingdienst via GemNet. De andere helft gebruikt nog door de Belastingdienst verstrekte fysieke media (CD's). Omdat de beveiliging van de verzending van WOZ-gegevens met fysieke media niet meer voldoet aan de huidige eisen met betrekking tot informatiebeveiliging, zal in de loop van 2011 het gebruik van fysieke media worden beëindigd en zullen alle Stuf-WOZ-bestanden aan de Belastingdienst via GemNet aangeleverd moeten worden. De Regeling Stuf-WOZ zal hiervoor worden aangepast. Naar verwachting zal deze verplichting gelden vanaf 1 april 2011.

Voor het jaar 2011 is wederom een schema met leveringsmomenten voor de Stuf-WOZ-bestanden van gemeenten aan de Belastingdienst en bij voorkeur ook aan de waterschappen opgesteld. De eerste gegevenslevering over het kalenderjaar 2011 betreft de initiële levering van beschikkingen die in januari of februari 2011 worden verzonden naar de waardepeildatum 1 januari 2010. Voordat deze "totaalstand" naar de nieuwe waardepeildatum wordt verzonden, is het van belang dat de laatste mutaties over het jaar 2010 (eigenaren en gebruikersmutaties tot 1 januari 2011, maar ook resultaten van bezwaar en beroep) worden geleverd.

Versturen uitnodiging door Belastingdienst	WOZ-gegevens aanleveren over de periode	Opgevraagde WOZ-gegevens ontvangen vóór
01 december 2010 22 december 2010	november 2010 laatste mutaties over 2010	15 december 2010 01 februari 2011 (na verwerken kadastermutaties dec. 2010 en vóór aanmaken initiële bestand 2011)
04 januari 2011 01 april 2011	initieel 2011 mutaties 1 ^{ste} kwartaal 2011	01 maart 2011 15 april 2011
03 mei 2011 01 juni 2011	april 2011 mei 2011	17 mei 2011 15 juni 2011
01 juli 2011 02 augustus 2011	juni 2011 juli 2011	15 juli 2011 16 augustus 2011
01 september 2011 03 oktober 2011	augustus 2011 september 2011	15 september 2011 14 oktober 2011
01 november 2010 01 december 2010	oktober 2011 november 2011	16 november 2011 15 december 2011
21 december 2010	laatste mutaties over 2011	01 februari 2012 (na verwerken kadastermutaties dec. 2011 en voor aanmaken initiële bestand 2012)

Natuurlijk kunnen er ook na 1 februari 2011 nog mutaties ontstaan over het kalenderjaar 2010 (of eerder). Denk hierbij aan uitspraken van de rechter in nog lopende beroepsprocedures. Gemeenten dienen over het melden van dit soort mutaties zelf contact op te nemen met de Belastingdienst.

WOZ in de praktijk Taxeren op oppervlakte (2)

In het WOZ-journaal 2010.3 hebben wij aandacht besteed aan de koppeling tussen de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) en de WOZ-registratie in de gemeente Leidschendam-Voorburg. In deze nieuwsbrief het vervolg.

Begin 2010 is de gemeente Leidschendam-Voorburg begonnen met het waarden van de woningen op basis van de gebruiksoppervlakte. Immers met de gebruiksoppervlakte wordt in de BAG de grootte van woningen vastgelegd. Om de gevolgen van het overgaan van taxeren op basis van bruto-oppervlakte (deze maatstaf gebruikte de gemeente Leidschendam-Voorburg in voorgaande jaren) naar taxeren op basis van gebruiksoppervlakte nauwkeurig en zuiver in beeld te brengen, is de herwaardering voor het tijdvak 2010 opnieuw uitgevoerd.

Begonnen is met het inlezen van de gebruiksoppervlakten uit de BAG in de WOZ-administratie. Dit is voor de gemeente uitgevoerd door de Adviesgroep Nederlandse Gemeenten (ANG). Gebleken is dat zij slechts 77 objecten (van de ruim 43.000 objecten) niet direct (geautomatiseerd) aan elkaar konden relateren. Dit is dus slechts 0,01% van alle objecten (inclusief WOZ-deelobjecten).

Nadat de gegevens volledig met elkaar waren afgestemd is het waarderingsmodel ingericht op basis van de gebruiksoppervlakte. Er is voor gekozen om de instellingen met betrekking tot bijvoorbeeld de waardeparameters en de grondstaffels gelijk te houden aan de laatst uitgevoerde herwaardering. Op deze manier konden de verschillen tussen het taxeren op basis van bruto-oppervlakte en op basis van gebruiksoppervlakte het beste in beeld gebracht worden.

De resultaten van de taxatie zijn beoordeeld aan de hand van het Beoordelingsprotocol taxaties woningen. Een belangrijk criterium van de vergelijking was het voorkomen van onacceptabele schommelingen tussen de modelwaarden op basis van de gebruiksoppervlakte en de vastgestelde WOZ-waarden voor het tijdvak 2010 (in feite de vergelijking oude waarde - nieuwe waarde). In deze pilot was door de gemeente als norm gesteld dat een afwijking van maximaal 5% acceptabel was.

De resultaten laten zien dat de taxatiewaarde op basis van de gebruiksoppervlakte gemiddeld slechts 0,03% afwijking vertoont ten opzichte van de waarde zoals was vastgesteld in de reguliere herwaardering voor belastingjaar 2010.

Het project "Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte" heeft geleerd dat het inrichten van het taxatiemodel op basis van gebruiksoppervlakte eenvoudig te realiseren is.

ANG en de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben met dit project ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de landelijke pilot over de koppeling van de BAG aan de WOZ-administratie. Deze landelijke pilot heeft ten grondslag gelegen aan de "Handreiking voor het opstellen van een gemeentelijk stappenplan voor de koppeling BAG en WOZ", die medio november 2010 is uitgegeven door de Waarderingskamer en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en die u onder andere kunt vinden op de site www.waarderingskamer.nl.



Michiel Vunderink van Adviesgroep Nederlandse Gemeenten was de projectleider van dit project in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Hij benadrukt nogmaals de zeer beperkte verschillen: "Natuurlijk was er sprake van een aantal uitschieters, maar als we deze buiten beschouwing laten, was er slechts een totaal verschil van 0,03% van de taxatiewaarde van de onderzochte objecten." De uitschieters bleken interessant en zijn besproken. Vaak leidt deze nadere bespreking tot verbetering van de kenmerken van de betrokken woning en tot verbetering van de kwaliteit van de taxatiewaarde.

De afstemming BAG-WOZ heeft zich door die kwaliteitsverbetering voor de gemeente Leidschendam-Voorburg al terugbetaald. De pilot heeft bewezen dat taxatie op basis van de gebruiksoppervlakte uitstekend kan. De taxatie op basis van gebruiksoppervlakte leidt tot een besparing van uitvoeringskosten.

Natuurlijk is het raadzaam om bij de overgang uiteindelijk in het model ook de waardeparameters en grondstaffels opnieuw tegen het licht te houden. Het is raadzaam om tijdig aan de slag te gaan, zodat de modelspecialisten gevoel krijgen bij het model op basis van gebruiksoppervlakte. Zo kan er in de toekomst met vertrouwen worden overgegaan naar het taxeren op basis van gebruiksoppervlakte.

Basisregistraties Aan de slag met de BAG

Aan de slag met de BAG richt zich op alle organisaties die de BAG-gegevens gaan afnemen of die daarin ondersteunen. Dat betekent landelijke, regionale en gemeentelijke organisaties en zowel overheidsorganen als private organisaties.



Voor gemeenten zijn deze dagen zeker interessant en ook de koppeling tussen BAG en WOZ-administratie zal aan bod komen.

Aan de slag met de BAG vindt plaats op 29 en 30 november 2010 in Stadion Galgenwaard, Utrecht. De deelname aan dit evenement is gratis. Het volledige programma vindt u op www.bag-vrom.nl.

Waarderingskamer Beveiliging bestanden

Beveiliging van informatie wordt steeds belangrijker. Dat speelt ook wanneer een gemeente bestanden aan de Waarderingskamer stuurt voor bijvoorbeeld een onderzoek naar de volledigheid van de WOZ-administratie of de kwaliteit van de (nieuwe) taxaties.

Om te voldoen aan de hedendaagse eisen voor informatiebeveiliging heeft de Waarderingskamer in samenwerking met GemNet een beveiligde omgeving ingericht waar gemeenten via een beveiligde verbinding opgevraagde bestanden kunnen plaatsen.

Wanneer wij de komende periode in het kader van een onderzoek een gemeente vragen een bestand met gegevens te verstrekken, zullen wij die gemeente ook de toegangssleutel tot de gemeentepagina in die beveiligde omgeving geven. Met die sleutel kan de gemeente, gebruikmakend van een standaard internetbrowser, een beveiligde verbinding tot stand brengen en de gevraagde bestanden plaatsen in de voor die gemeente gereserveerde ruimte.

Deze werkwijze garandeert een adequaat beveiligingsniveau en zal naar verwachting eenvoudiger werken dan de diverse vormen van versleuteling die in het verleden werden toegepast.

WOZ in de praktijk Gegevens NSW-landgoederen

De gemeente Soest heeft een onderzoek gedaan naar de zogenaamde 'Natuurschoonwet-landgoederen' in de gemeente. Daarbij is onderzocht of alle als "landgoed" aangemerkte kadastrale percelen ook daadwerkelijk aangewezen zijn als landgoed als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Natuurschoonwet 1928. Daarnaast heeft Soest gekeken of er landgoederen zijn die wél op basis van de wet zijn aangewezen, maar nog niet bekend zijn bij de gemeente.

De gemeente heeft hiervoor contact gezocht met het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (toen nog Ministerie van LNV). Dit ministerie heeft de gemeente vervolgens doorverwezen naar de Dienst Regelingen in Roermond.

De Dienst Regelingen registreert de beschikkingen voor de Natuurschoonwet onder de naam van het landgoed en het daaraan gekoppelde kadastrale perceel. Er kan geen controle worden uitgevoerd op basis van adresgegevens. Daarom heeft Soest een overzicht aan de Dienst toegestuurd van alle als NSW-landgoed bekende kadastrale percelen in de gemeente. Binnen twee weken ontving de gemeente een keurig overzicht van de Dienst retour. Soest kreeg hiermee een overzicht van de NSW-landgoederen in de gemeente en van de daaraan ten grondslag liggende beschikkingen.

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