

*De jaarlijkse waardebeoordeling is definitief in de wetgeving vastgelegd (Stb 2006, 43). Vanaf 2008 zullen elk jaar nieuwe WOZ-beschikkingen worden verzonden waarbij de waardepeildatum één jaar eerder ligt. Op het moment dat u dit leest is het Koninklijk Besluit waarin dat wordt geregeld vermoedelijk net in het Staatsblad gepubliceerd. De wetgeving gaat in 2006 nog uit van een waardepeildatum twee jaar voor het jaar waarin de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Op basis van deze regel geldt in 2007 de waardepeildatum 1 januari 2005. Door de wijziging wordt overgegaan op een waardepeildatum één jaar voor het gebruik. Dit betekent dat de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling in mei 2006 beschikbaar komt.*

*In 2006 zal niet alleen de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2005 tijdig en kwalitatief goed afgerond moeten worden, maar moeten ook de bezwaarschriften tegen de bevestigingsbeschikkingen afgehandeld worden. Volgens de laatste tellingen valt het aantal bezwaarschriften echter erg mee. Uit de site [www.bezwarenmeter.nl](http://www.bezwarenmeter.nl) blijkt dat het percentage bezwaarschriften medio april landelijk op 0,62% uitkomt. Ook uit de zogenoemde aprilinventarisatie van de Waarderingskamer blijkt dat het bezwarenpercentage in de meeste gemeenten (ver) onder de 1% blijft. Dat is goed nieuws in de opmaat naar jaarlijkse waardebeoordeling.*

## Aandachtspunten Wet WOZ Jaarlijkse waardebeoordeling

Het ritme van jaarlijkse waardebeoordeling begint geleidelijk herkenbaar te worden in de uitvoering van de Wet WOZ. De bezwaarschriften die in 2005 zijn binnengekomen zijn afgehandeld. De bezwaarschriften voor 2006 zijn binnen en gemeenten en dienstverleners zijn druk bezig om over enkele maanden al weer (februari 2007) de beschikkingen te verzenden naar de waardepeildatum 1 januari 2005. Verder zijn we ons ervan bewust dat er februari 2008 weer nieuwe beschikkingen verzonden zullen worden.

Deze overgang naar jaarlijkse waardebeoordeling is geen op zichzelf staand fenomeen. Jaarlijkse waardebeoordeling biedt meer mogelijkheden voor een breder gebruik van de WOZ-waarde. Jaarlijkse waardebeoordeling past ook goed in de uitgangspunten die nagestreefd worden met het programma "Andere Overheid". Jaarlijkse waardebeoordeling betekent immers niet alleen maar vaker een taxatie berekenen, maar betekent vooral ook de burger informatie geven op een wijze die aansluit op zijn behoefte. De jaarlijks te bepalen actuele WOZ-waarde sluit beter aan op de verwachtingen van de burger. Ook de manier waarop de burger toegang krijgt tot zijn gegevens en de manier waarop zijn gegevens worden gebruikt, past geheel binnen de uitgangspunten van het programma Andere Overheid. Met zijn DigiD vraagt de burger zijn

taxatieverslag op. Hij kan met datzelfde "password" ook andere gegevens raadplegen of wijzigingen doorvoeren. Met zijn DigiD kan de burger dan zowel het taxatieverslag opvragen als bijvoorbeeld een bouwvergunning aanvragen. Hij kan ook een verhuizing melden, maar eventueel ook een fout in één van de objectkenmerken die gebruikt zijn bij de waardebeoordeling. Ook het indienen van een bezwaarschrift en het volgen van de afhandeling zal steeds meer voor de burger beschikbaar komen via de gemeentelijke internetsite.

De overgang naar jaarlijkse waardebeoordeling sluit dan ook naadloos aan op de ontwikkelingen op het terrein van elektronische dienstverlening en de ontwikkelingen op het terrein van het stelsel van basisregistraties met onder meer de Basisregistratie adressen en gebouwen en uiteindelijk ook de Basisregistratie WOZ.

---

## Inhoud

Aandachtspunten Wet WOZ	
Jaarlijkse waardebeoordeling	1
WOZ in de praktijk	
Kwaliteitsbewaking taxaties	2
Permanente marktanalyse	2
Taxatiewijzers	4
Tiel in 2007 en verder	3

---

## WOZ in de praktijk

### Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse staat op dit moment om drie redenen in de belangstelling:

- de afhandeling van bezwaarschriften in 2005 heeft in sommige gemeenten geleid tot een verminderde aandacht voor de marktanalyse. Dat moet nu in het kader van de herwaardering versneld weer ingehaald worden;
- de overgang naar jaarlijkse waardebeoordeling leidt tot verandering van werkzaamheden en tot de vraag of er binnen één jaar niet te weinig marktgegevens zijn voor een zorgvuldige marktanalyse;
- de resultaten van de waardering naar waardepeildatum 1 januari 2005 komen beschikbaar en dat betekent dat parallel aan de marktanalyse ook weer aandacht besteed wordt aan de kwaliteitsanalyse op basis van ratio's.

Het feit dat het afhandelen van bezwaarschriften even heeft geleid tot minder aandacht voor de permanente marktanalyse is jammer, want permanente marktanalyse en bezwaarafhandeling zijn processen die veel op elkaar lijken. De marktanalyse in het kader van de Wet WOZ is immers niet alleen op gericht om te ontdekken wat de gemiddelde stijging van de markt is geweest. Ook gaat het niet alleen om de vraag welke verkoopprijzen op de taxatieverslagen worden afgedrukt. Bij de marktanalyse in het kader van de Wet WOZ wordt juist veel aandacht besteed aan de verkoopprijzen en die marktprijzen die afwijken van de vastgestelde WOZ-waarde. Deze afwijkingen leveren namelijk belangrijke signalen op over mogelijke fouten in de geregistreerde objectkenmerken of over tekortkomingen in het gebruikte taxatiemodel.



Het behandelen van bezwaarschriften levert op dezelfde manier signalen op over mogelijke fouten in objectkenmerken (van het object waarop de beschikking betrekking heeft of juist van vergelijkingspanden) of over tekortkomingen in het taxatiemodel.

Wanneer bij de jaarlijkse waardebeoordeling alleen nog maar verkoopcijfers en andere marktgegevens gebruikt zouden worden die zijn gerealiseerd na de vorige waardepeildatum, dan zou er inderdaad sprake zijn van sterke vermindering van het beschikbare aantal verkoopcijfers. Maar ook nu worden verkoopprijzen van twee jaar voor de waardepeildatum op een taxatieverslag genoemd. Dat zal ook bij jaarlijkse waardebeoordeling het geval kunnen zijn. Een verkoopprijs uit 2007 kan best gebruikt worden om de vastgestelde waarde naar waardepeildatum 2007, 2008 en 2009 te onderbouwen.

In de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling geldt dan ook het uitgangspunt dat bij de waardebeoordeling de verkopen vanaf tenminste vijf jaar voor de waardepeildatum worden betrokken in het taxatiemodel en daarmee ook in bijvoorbeeld de onderbouwing en de kwaliteitsbeoordeling.

De overeenkomsten tussen marktanalyse en kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties komen hieronder verder aan de orde.

## WOZ in de praktijk

### Kwaliteitsbewaking taxaties

De herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2005 is in volle gang. De resultaten van deze herwaardering komen geleidelijk beschikbaar en dat betekent dat gemeenten en dienstverlenende bedrijven de komende maanden weer veel aandacht zullen gaan besteden aan de kwaliteitsbewaking van deze taxaties. Hieronder staan nog even de aandachtspunten op een rijtje voor de kwaliteitsbeoordeling van woningtaxaties. Elders in dit WOZ-journaal wordt ingegaan op het gebruik van taxatiewijzers (bij de taxatie en kwaliteitsbeoordeling) voor niet-woningen die met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden getaxeerd.

De kwaliteitsbeoordeling van woningtaxaties bestaat in hoofdlijnen uit drie vraagpunten:

- zijn de nieuwe taxaties in overeenstemming met het marktniveau?
- zijn de onderlinge waardeverhoudingen correct?
- is het taxatieverslag overtuigend?

Bij de beoordeling van het eerste vraagpunt staat net als bij de permanente marktanalyse het beoordelen van de ratio's tussen verkoopprijzen en de nieuwe taxaties centraal. Voor elke verkoopprijs moet de berekende ratio overeenkomen met de verwachte marktontwikkelingen. Wanneer dat niet het geval is moet er (net als bij de marktanalyse) een verklaring voor beschikbaar zijn.

Voor het waarborgen van de onderlinge waardeverhoudingen bij woningtaxaties spelen de taxatiemodellen een belangrijke rol. Juist deze taxatie-

modellen moeten garanderen dat de onderlinge verhoudingen tussen bijvoorbeeld woningen in de ene buurt en de andere buurt of tussen hoekwoningen en tussenwoningen correct zijn. In één van de volgende WOZ-journaals gaan we verder in op een beoordelingsprotocol waarmee men kan controleren of het taxatiemodel in voldoende mate deze onderlinge waardeverhoudingen waarborgt.

Tenslotte moet het taxatieverslag de belanghebbenden overtuigen. Daarom staan er in de Waarderingsinstructie 2005 duidelijke criteria waarin een taxatieverslag moet voldoen. Vooraf systematisch of steekproefsgewijs beoordelen of de taxatieverslagen voldoen aan deze eisen is van groot belang. Daarnaast draagt ook de manier van presenteren van het taxatieverslag bij aan de overtuigingskracht. Gemeenten die taxatieverslagen presenteren via bijvoorbeeld een internetsite, waarbij de taxatieverslagen zijn aangevuld met bijvoorbeeld foto's en kaartjes, melden dat ze hiermee hele positieve ervaringen hebben.

## *WOZ in de praktijk*

### *Tiel in 2007 en verder*

#### **Tiel is klaar is voor de jaarlijkse waardering.**

Om tot een goede jaarlijkse waardering te kunnen komen is het belangrijk de administratie goed op orde te hebben (en te houden). Tiel heeft hier vanaf 2001 in geïnvesteerd door met eigen taxateurs het WOZ-proces aan te pakken. Sinds die tijd is veel tijd en energie gestoken in de optimalisering van de administratie. Op dit moment is het WOZ-bestand op een dusdanig niveau dat een goed beeld bestaat van alle te taxeren onroerende zaken. Mede door de aanschaf van Gis4WOZ in 2003 heeft Tiel de mogelijkheden gecreëerd om op een doelmatige wijze de volledige (kadastrale) oppervlakte van de gemeente in beeld te hebben en te blijven waarborgen dat geen percelen ten onrechte worden "vrijgesteld". Op basis van het huidige bestand is daarom een jaarlijkse taxatie geen probleem.

#### **Jaarlijkse waardering, taxateurs**

Tiel heeft twee eigen taxateurs in dienst. Dit is een luxe die niet elke gemeente zich kan permitteren. Samen zijn deze taxateurs in een gemeente van ruim 40.000 inwoners verantwoordelijk voor ongeveer 20.000 WOZ-objecten.

In Tiel is men van mening dat het hebben van eigen taxateurs noodzakelijk is voor een goede jaarlijkse taxatie. De voordelen hiervan zijn voor de gemeente legio. Zo heeft een eigen taxateur meer plaatselijke kennis en worden mogelijke knelpunten in een eerder stadium onderkend, aangegeven en opgepakt.

#### **Jaarlijkse waardering, juridische perikelen**

Jaarlijkse waardering zou moeten bijdragen aan een verlaging (grotere acceptatie) van het aantal bezwaarschriften. Het aantal bezwaarschriften in Tiel was in 2005 al relatief laag (4,5%). De medewerkers geven aan dat dit mede komt door de kwaliteit van het bestand en de eigen taxateurs.

Essentieel voor een snelle en eenduidige manier van afhandelen van de bezwaarschriften is een systeem waarin het bezwaarproces goed kan worden gevolgd. De gemeente Tiel heeft hiervoor speciale software aangeschaft, waarmee de afhandeling van bezwaarschriften wordt ondersteund door het gebruik van "Smart Documents". Verdere uitgroei naar een meer workflow ondersteunend systeem acht men nog wenselijk.

In Tiel wacht men af of de jaarlijkse waardering inderdaad zal leiden tot een nog lager aantal bezwaarschriften. De medewerkers in Tiel zien het grootste knelpunt in het eerste jaar 2007. De beschikking die dan wordt afgegeven is een 'nieuwe' die nog een waarde-ontwikkeling van twee jaar (waardepeildatum 2003 naar waardepeildatum 2005) betreft. De gemeente verwacht in dat jaar dan ook nog relatief veel bezwaren. Verder moeten gemeenten er in 2007 voor zorgen dat én deze bezwaarschriften worden afgehandeld én dat er voor 2008 weer een beschikking met een nieuwe WOZ-waarde op de mat komt te liggen.

Uitgaande van een grotere acceptatie van de WOZ-waarde zal in 2008 het aantal bezwaarschriften teruglopen gelet op de naar verwachting beperkte waardestijging (of daling) ten opzichte van 2007.



#### **Jaarlijkse waardering, automatisering**

De automatisering speelt een grote rol bij de jaarlijkse waardering. Een systeem dat weinig aandacht vraagt en eenvoudig te gebruiken is, draagt bij aan een snelle en efficiënte waardering. Ook instrumenten zoals 360° foto's en recente luchtfoto's zorgen voor een goed beeld van de objecten. Tiel heeft deze faciliteiten. Het vergt wel aandacht deze faciliteiten in stand te houden en hier en daar nog verder te verbeteren.

#### **Jaarlijkse waardering, samenwerking**

Gelet op de samenwerking die Tiel aangaat met het Waterschap Rivierenland en de Afvalverwerking

---

Rivierenland (AVRI) is het ook in de toekomst mogelijk om de puntjes met betrekking tot de jaarlijkse waardering nog meer op de 'i' te zetten. Vanuit de gemeente zal dan ook een belangrijke input worden gegeven aan de vormgeving van de samenwerking, vooral op dit terrein. *Dit zal ervoor zorgen dat Tiel nog meer klaar zal zijn voor de jaarlijkse waardering.*

Maar in Tiel onderkent men ook de risico's van jaarlijkse waardering:

- als het bezwaarschriftpercentage niet lager wordt, ontstaat een knelpunt naar het volgende jaar;
- men is kwetsbaar bij bijvoorbeeld langdurige ziekte van medewerkers.

De eerder genoemde samenwerking (en uitbreiding hiervan met meerdere gemeenten) draagt bij aan de vermindering van de kwetsbaarheid.

#### **Conclusie:**

De gemeente Tiel kijkt uit naar een jaarlijkse herwaardering!

## *WOZ in de praktijk*

### *Taxatiewijzers*

Een doelmatige en kwalitatief goede aanpak van de niet-woningtaxaties wordt steeds belangrijker. Immers voor woningen is door de permanente marktanalyse, het gebruik van taxatiemodellen, de jaarlijkse waardebeoordeling, etc. heel veel bereikt voor een optimaal efficiënte uitvoering van de waardebeoordeling. Een vergelijkbare doelmatigheids-slag wordt momenteel gerealiseerd voor de niet-woningtaxaties.

Maar ook de kwaliteit van de niet-woningtaxaties wordt belangrijker. Door het afschaffen van de onroerende-zaakbelasting voor de gebruikers van woningen komt een relatief veel groter deel van de OZB-inkomsten van de niet-woningen. Ook bij andere belastingen zal in de toekomst de WOZ-waarde gebruikt gaan worden. Door het gebruik van "taxatiemodellen" kunnen ook bij de niet-woningtaxaties doelmatigheid en optimalisering van de kwaliteit hand in hand gaan.

Voor de niet-woningen die gewaardeerd worden op de gecorrigeerde vervangingswaarde is door het beperkte aantal objecten onderlinge vergelijking van taxatiewaarden vaak niet mogelijk. Daarom zijn voor de kwaliteitsbewaking van deze taxaties landelijk uniforme uitgangspunten, die gebruikt zijn bij de taxatie, zeer belangrijk.

Het vaststellen en ter beschikking stellen van taxatiewijzers voor deze categorie objecten is daarom een belangrijke stap geweest. Deze taxatiewijzers zijn via het WOZ-datacenter nu beschikbaar voor

alle gemeenten. Deze taxatiewijzers beschrijven de aanpak van de taxatie en de belangrijkste kengetallen voor de uitvoering.

Het op een uniforme wijze toepassen van deze taxatiewijzers door alle gemeenten is een nog belangrijkere stap. Bij dit uniform toepassen zijn twee aandachtspunten van groot belang:

- de opbouw van de gecorrigeerde vervangingswaarde kent altijd een driedeling waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen ruwbouw, afbouw en installaties (zie ook voorbeeld taxatieverslag in de Waarderingsinstructie 2005 op pagina 204);
- bij de berekening van de technische veroudering wordt bij "oudere" objecten rekening gehouden met het aantal jaren dat een object nog gebruikt zal worden. Door deze "levensduurverlenging" ontstaat een reëlere waarde dan wanneer deze "oudere" objecten worden gewaardeerd op de technische levensduur.

Op het eerste gezicht lijken deze aandachtspunten de taxatie complexer te maken. Bij de totstandkoming van de taxatiewijzers is echter uitdrukkelijk besproken dat deze aanpak niet op grote schaal extra inventarisatiewerkzaamheden oplevert ten opzichte van zorgvuldige taxaties in het verleden. Wel is er wellicht in de eerste ronde wat meer werk om deze nieuwe aanpak uit te leggen aan de betrokken belastingplichtigen, maar dat verdient zich snel terug, wanneer alle gemeenten uiteindelijk dezelfde soort onderbouwing geven.

---

## *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: 4750 exemplaren  
druk: Drukkerij All in, Katwijk  
copyright: Waarderingskamer, Den Haag  
ISSN: 1381 - 3242