

WOZ wijzer

Informatie voor raadsleden

WAARDERINGSKAMER

Inhoudsopgave

5	Inleiding
7	Wat is de Wet WOZ?
9	Hoe komt de WOZ-waarde van een woning tot stand? Hoe komt de WOZ-waarde van een niet-woning tot stand?
11	Wat is het nut van het taxatieverslag voor woningen?
13	Wie heeft welke bevoegdheden bij de WOZ?
15	Op basis van de WOZ-waarde wordt de OZB over de belastingplichtigen verdeeld
17	Waarin verschilt de waardeontwikkeling WOZ van andere woningmarkt cijfers?
19	Hoe om te gaan met bezwaarschriften?
21	Welke andere beleidsthema's hebben een relatie met de WOZ?
22	Over de Waarderingskamer

inleiding

Als gemeenteraadslid komt u op verschillende manieren in aanraking met de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

- De OZB-tarieven

De raad stelt elk jaar de OZB-tarieven vast op basis van de totale WOZ-waarde en de noodzakelijke eigen inkomsten van de gemeente.

- Vragen van uw inwoners

De nieuwe WOZ-waarde staat op het gemeentelijke aanslagbiljet. Waar de meeste andere belastingen 'onzichtbaar' blijven, is de OZB wèl direct zichtbaar en 'voelbaar' in de portemonnee. Dan zoeken uw inwoners contact met hun gemeente. Met u. Ze willen uitleg. Opheldering. Aandacht.

- Digitale dienstverlening aan uw inwoners

De OZB-aanslag met de WOZ-waarde is voor inwoners een van de belangrijke jaarlijks terugkerende contacten met de gemeente. Sommigen willen het taxatieverslag inzien of overwegen een bezwaarschrift in te dienen. Het digitale loket van de gemeente dat 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar is, blijkt dan goud waard. Het is aan de gemeenteraad dit tot ieders tevredenheid adequaat te organiseren.

- De controle van B en W

De raad controleert het college van B en W dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Wet WOZ.

WOZ

De Wet WOZ regelt dat de gemeente alle onroerende zaken elk jaar waardeert

Wat is de Wet WOZ?

In de eerste acht weken van ieder jaar stelt de gemeente bij WOZ-beschikking de waarde vast van alle onroerende zaken in de gemeente. De gemeente maakt de opgestelde taxatie officieel bekend aan burgers en bedrijven via het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen. Daarop kunnen burgers en bedrijven eventueel bezwaar maken.

Die WOZ-waarde is bepalend voor de belastingen die gemeenten, maar ook de Rijksoverheid en de waterschappen heffen. Burgers kunnen de WOZ-waarde ook gebruiken als basis voor het aanvragen van een hypotheek of om een verzekering af te sluiten. Banken en verzekeraars gebruiken de WOZ-waarde als controlegegeven bij het verstrekken van hypotheekleningen voor woningen.

Ook overheidsinstanties en de notaris gebruiken de WOZ-waarde voor het bestrijden van vastgoedfraude.

De waardegegevens worden vastgelegd in de Basisregistratie WOZ, te vergelijken met de bevolkingsadministratie (GBA) en de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG).

In ons land komen meer dan 8 miljoen objecten in het kader van de Wet WOZ in aanmerking voor taxatie, waarvan ruim 7,5 miljoen woningen en circa 800.000 niet-woningen. Daaronder vallen bedrijfspanden en instellingen als scholen en kinderdagbestedingen, maar ook transformatorhuisjes, hoogspanningsmasten, een stuk onbebouwde grond of opslagtanks. In 2010 is de waarde van alle vastgoed ongeveer 2.200 miljard euro. De woningen zijn gezamenlijk 1760 miljard waard, de niet-woningen 440 miljard euro. Door de verschillende tarieven voor woningen en niet-woningen en door een extra OZB-aanslag voor de gebruikers van niet-woningen, zijn de OZB-inkomsten uit deze niet-woningen bijna de helft van alle OZB-inkomsten.

taxatie

De gemeente gebruikt verschillende taxatiemethoden voor woningen en niet-woningen

Hoe komt de WOZ-waarde van een woning tot stand?

De gemeente gebruikt hiervoor een methode van vergelijking. Bijzonder is dat gemeenten alle woningen tegelijk en in onderlinge samenhang op eenzelfde peildatum taxeren. Daarom richt zij voor de vergelijking een taxatiemodel in. Als basis daarvoor dienen enerzijds de verkoopcijfers zoals die in het Kadaster zijn opgenomen en anderzijds informatie die in de gemeentelijke WOZ-administratie staat over kenmerken als grootte, kwaliteit, ligging en andere factoren die de waarde bepalen. De juistheid van de taxatiewaarde staat of valt met de kwaliteit van de geregistreerde kenmerken. Om goede WOZ-taxaties te kunnen uitvoeren zal elke gemeente dus permanent de nodige energie moeten steken in het actualiseren en controleren van deze kenmerken. Blijft dit achterwege, dan zal dit snel leiden tot fouten in de taxaties en klachten (bezwaren) van de burgers. Hoe gemeenten daarbij te werk gaan kunt u lezen op www.waarderingskamer.nl in de notitie 'modelmatige waardebeoordeling'.

Hoe komt de WOZ-waarde van een niet-woning tot stand?

Bij de waardebeoordeling van een deel van de niet-woningen worden steeds vaker landelijke taxatiewijzers en kengetallen gebruikt. De VNG speelt een coördinerende rol, terwijl elke gemeente via het WOZ-Datacenter een bijdrage levert door het aanleveren van gegevens. Door het publiceren van deze landelijke taxatiewijzers en door TIOX, het geautomatiseerde hulpmiddel bij de toepassing van die taxatiewijzers, worden deze taxaties steeds uniformer en beter onderbouwd. Voor de andere niet-woningen, zoals kantoren, winkels en bedrijfsruimten wordt de taxatie gebaseerd op een eigen analyse van de markt binnen de gemeente. Gemeenten werken bij het taxeren van alle niet-woningen vaak samen met bedrijven die gespecialiseerde diensten verlenen. Op www.waarderingskamer.nl en www.wozinformatie.nl is veel informatie voorhanden over taxatie van niet-woningen.

taxatieverslag

waardebepaling

coördinatie

800 marktniveau

marktniveau

WOZ-beschikking

marktverslag

WOZ-beschikking

marktverslag

440.000,00

440.000,00

controleerbaar

Het taxatieverslag geeft informatie over het marktniveau

Wat is het nut van het taxatieverslag voor woningen?

De WOZ-waarde moet voor de eigenaar goed gemotiveerd en controleerbaar zijn. Daarom moet het taxatieverslag een herkenbare onderbouwing bieden.

De gemeente verstrekt, meestal via haar digitale loket, een taxatieverslag. Op het taxatieverslag staan precies de voor de taxatie belangrijke kenmerken van de woning. De eigenaar kan daarmee zien of de juiste gegevens zijn gebruikt. Verder krijgt hij inzicht in een aantal marktgegevens (voorbeelden van verkoopprijzen van woningen in de buurt) met de belangrijkste kenmerken van deze verkochte woningen en de WOZ-waarde. Daarmee moet hij kunnen controleren of de waarde overeenstemt met het marktniveau.

De belanghebbende kan daarnaast eventueel de WOZ-waarde opvragen van maximaal negen panden die hij zelf kan aanwijzen. Daarmee heeft hij een extra mogelijkheid om de onderlinge waardeverhoudingen te controleren.

bevoegdheden

De bevoegdheden bij de WOZ zijn verdeeld over meerdere bestuursorganen



waardebepaling
WOZ-beschikking
basisregistratie
Stadskamer
waardebepaling
heffingsambtenaar
WOZ-beschikking
gemeenteraad
gegevensbeheer
gegevensbeheer

heffingsambtenaar

Wie heeft welke bevoegdheden bij de WOZ?

- De heffingsambtenaar

Het college wijst een gemeentelijke heffingsambtenaar aan die bevoegd is om de waarde te bepalen. Deze ambtenaar is te vergelijken met de inspecteur van de Belastingdienst van het Rijk. Wanneer de gemeente samenwerkt met andere gemeenten kan ook een ambtenaar van een andere gemeente of van een samenwerkingsverband worden aangewezen als heffingsambtenaar. Deze heffingsambtenaar doet ook uitspraak op bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikkingen. Belanghebbenden kunnen daartegen beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de rechtbank.

- Het college

Het college is verantwoordelijk voor het beheer van de WOZ-administratie. De WOZ-administratie bevat de actuele kenmerken van alle woningen en andere panden die de taxatie mede bepalen. De actualiteit en betrouwbaarheid van deze gegevens vergen continue aandacht. Door de Basisregistratie WOZ zijn de WOZ-waarden beschikbaar voor bijvoorbeeld Belastingdienst en notariaat. Ook voor deze Basisregistratie WOZ is het college verantwoordelijk.

- De gemeenteraad

De raad kan niet de hoogte van de WOZ-waarde beïnvloeden. De raad heeft wel haar traditionele controlerende functie in de richting van het college volgens de spelregels van de democratie.

- Controlerende organen

De accountant, die de getrouwheid en de rechtmatigheid van de gemeentelijke financiën controleert, besteedt aandacht aan de WOZ-administratie. Ook de lokale rekenkamer kan onderzoek doen.

OZB

Op basis van de WOZ-waarde wordt de OZB over de belastingplichtigen verdeeld



De raad stelt bij de begrotingsbehandeling vast in welke mate de OZB-opbrengst kan of moet bijdragen in de financiële ruimte die nodig is om de beleidsvoornemens uit te voeren.

De raad stelt de tarieven van de OZB vast als de totale WOZ-waarde bekend is. Dit gebeurt in de belastingverordening.

De WOZ-waarde dient zo als verdeelsleutel voor de benodigde opbrengst van de OZB. De gewenste opbrengst wordt gedeeld door de totale WOZ-waarde en de uitkomst is het OZB-tarief.

De jaarlijkse OZB-aanslag is zo de uitkomst van de WOZ-waarde vermenigvuldigd met het geldende OZB-tarief.

Het beeld dat de jaarlijkse OZB-aanslag meebeweegt met de stijging of de daling van de WOZ-waarde is dus niet correct.

De WOZ-waarde is ook de grondslag voor andere belastingen.

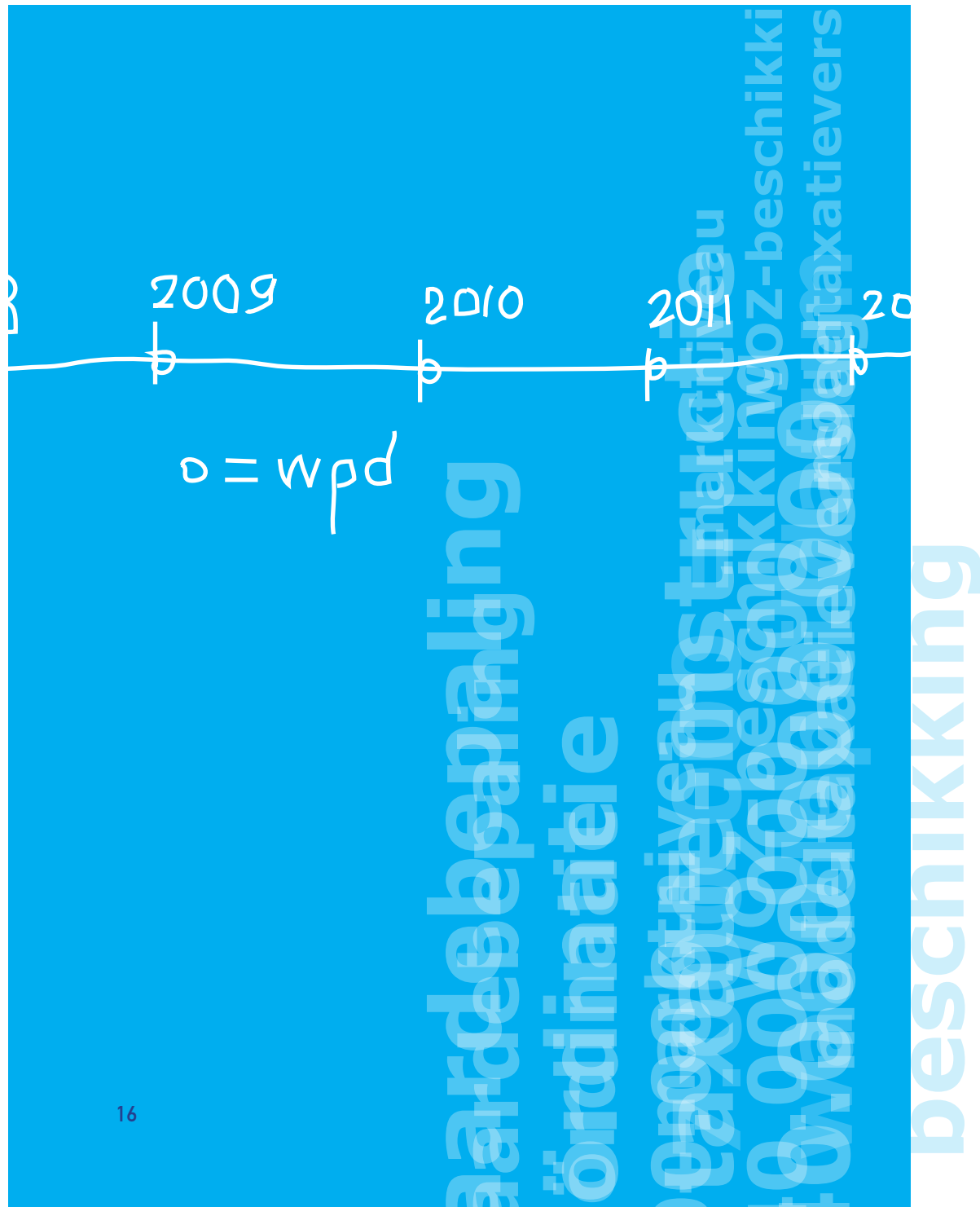
De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor hun watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken. Net als bij de OZB is de WOZ-waarde de sleutel om de totale opbrengst over belastingplichtigen te verdelen.

De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde van woningen voor de toepassing van het eigenwoningforfait, voor andere woningen in box 3 en voor de schenk- en erfbelasting. De WOZ-waarde van niet-woningen is van belang bij de afschrijvingsmogelijkheden van gebouwen in de fiscale winstberekening.

De totale jaarlijkse opbrengst van alle belastingen op basis van de WOZ belooft ruim 5 miljard euro. De totale kosten van de WOZ-uitvoering zijn ongeveer 170 miljoen euro per jaar. Dit is iets meer dan 3% van de opbrengst. Een WOZ-taxatie kost gemiddeld €19 per object (woningen en niet-woningen). Dit komt deels voor rekening van de gemeente.

De waterschappen en de Belastingdienst betalen mee via de algemene uitkering uit het gemeentefonds.

waardepeildatum



De gemeente gaat uit van een waardepeildatum die een jaar eerder valt dan het begin van het jaar waarvoor de beschikking wordt genomen

Waarin verschilt de waardeontwikkeling WOZ van andere woningmarktcijfers?

Met de modelmatige waardebeoordeling (het taxatiemodel) bepaalt de gemeente elk jaar voor elke woning een actuele taxatiewaarde (marktwaarde). Op basis hiervan kan de gemeente ook heel nauwkeurig de waardeontwikkeling tussen twee waardepeildata inschatten. De gemeente vergelijkt daarvoor het totaal van de WOZ-waarden van alle woningen van het nieuwe jaar met het totaal van de WOZ-waarden van het voorafgaande jaar.

Dit is anders bij de prijsindex voor bestaande koopwoningen van het Kadaster en de gegevens die makelaars presenteren. Het Kadaster gebruikt de verkoopprijzen die in de akten zijn vermeld en vergelijkt deze met de WOZ-waarde. Het Kadaster gebruikt daarbij alle verkopen van woningen. Zij gaat uit van de datum waarop de woning juridisch wordt geleverd.

Makelaars gebruiken cijfers over verkopen die via een makelaar zijn verlopen en vergelijken de gemiddelde transactieprijs uit een bepaalde maand van een jaar met de gemiddelde transactieprijs uit bijvoorbeeld diezelfde maand in het voorafgaande jaar. Zij gebruiken de datum waarop de verkoopovereenkomst is gesloten. Deze datum valt in de regel enige maanden eerder dan de juridische levering.

bezwaarschriften

Het percentage bezwaarschriften is een graadmeter voor het draagvlak bij belanghebbenden voor de uitvoering van de Wet WOZ

Hoe om te gaan met bezwaarschriften?

In 2010 is landelijk gezien bezwaar gemaakt tegen 2,7 procent van de WOZ-beschikkingen, in de jaren daarvoor lag dit percentage op ongeveer 3,5 procent.

De raad kan aansturen op een snelle en kwalitatief goede procedure uit een oogpunt van goede dienstverlening aan belanghebbenden. Vaak helpt een telefoontje met uitleg meer dan een lange brief!

De raad heeft geen invloed op de vaststelling van de hoogte van de WOZ-waarde en dus ook niet op de uitkomst van bezwaar- en beroepsprocedures.

basisregistraties

Welke andere beleidsthema's hebben een relatie met de WOZ?

- **Digitale dienstverlening aan de inwoners**

De Basisregistratie WOZ maakt een betere dienstverlening aan de inwoners mogelijk. Een digitaal loket is 24 uur per dag en 7 dagen per week bereikbaar. Nog niet zo heel lang geleden stuurde de gemeente een taxatieverslag desgewenst per post toe. Nu kan de burger met hulp van DigiD in steeds meer gemeenten via de website zelf het verslag digitaal inzien, afdrukken en bewaren. Communicatie via dit digitale kanaal zal de komende jaren intensiveren en zal ook van uw gemeente investeringen vergen.

- **Doelmatigheid van het gemeentelijk apparaat**

De uitvoering van de Wet WOZ staat niet op zichzelf. Er zijn verbanden met andere gemeentelijke activiteiten, die onderling kunnen worden afgestemd voor een doelmatiger en dus efficiënter functioneren van het gemeentelijk apparaat, zoals de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG), de omgevingsvergunning (WABO), publiekrechtelijke beperkingen (WKPB), de digitale bestemmingsplannen en het bijhouden van kaarten (de Basisregistratie Grootchalige Topografie ofwel BGT). U kunt als raadslid deze ontwikkelingen stimuleren. Daarmee bouwt u mee aan een slagvaardige overheid die weet waar zij het over heeft, niet steeds naar de bekende weg vraagt en efficiënt omgaat met belastinggeld.

- **Samenwerking met andere gemeenten**

Gemeenten en soms ook waterschappen werken steeds vaker samen en brengen de belastingheffing en ook de WOZ-uitvoering in een gezamenlijke organisatie onder. Dat betekent op termijn kostenbeheersing en kwaliteitsverbetering. Van belang daarbij is wel dat de samenwerking zodanig wordt ingericht dat de bij het vorige punt genoemde voordelen van samenwerking met andere gemeentelijke activiteiten niet worden belemmerd.

Over de Waarderingskamer

De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan, dat toezicht houdt op de uitvoering van de Wet WOZ.

De Waarderingskamer is samengesteld uit onafhankelijke leden en vertegenwoordigers van gemeenten, waterschappen en de Belastingdienst. Er is een onafhankelijk voorzitter en er zijn drie adviserende leden. De Waarderingskamer heeft een secretariaat voor de uitvoering van de werkzaamheden.

De missie van de Waarderingskamer luidt: het bevorderen van het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ.

Per gemeente is op de website van de Waarderingskamer een pagina ingericht met de toezichtresultaten. Daarop kan iedereen zien wat het algemeen oordeel van de Waarderingskamer is over de uitvoering van de Wet WOZ in die gemeente. De criteria en normen die de Waarderingskamer hanteert zijn ook te vinden op de site:

www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk.

Het toezicht heeft vooral betrekking op de uitvoeringsprocessen. De gehanteerde criteria en normen geven het kader aan waarbinnen de gemeente de waarde van onroerende zaken in het economische verkeer correct bepaalt. Correct betekent voor woningen dat de taxatie aansluit op het marktniveau binnen de gemeente, binnen wijken en binnen buurten, voor te onderscheiden typen woningen. Daarbij moeten de onderlinge waardeverhoudingen in overeenstemming zijn met wat uit de markt blijkt

en moet de taxatie met een begrijpelijk en overtuigend taxatieverslag onderbouwd zijn. Maar een correct uitgevoerde Wet WOZ betekent veel meer dan dat alleen elke afzonderlijke taxatie correct moet zijn. De administratie moet correct en volledig zijn. Burgers en bedrijven en ook waterschappen en Belastingdienst moeten op tijd begrijpelijke en correcte informatie krijgen. De Waarderingskamer houdt inspecties ter plaatse, volgt de uitvoering door middel van periodieke vragenlijsten en voert bestandsonderzoeken uit. Ook onderzoekt zij de afronding van de herwaardering.

De Waarderingskamer adviseert ook de Ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over aangelegenheden die de WOZ raken.

Meer informatie:

www.waarderingskamer.nl

www.wozinformatie.nl

www.vng.nl

www.waarderingskamer.nl

Als lid van de raad in uw gemeente komt u regelmatig in aanraking met de Wet waardering onroerende zaken (WOZ). De kans is groot dat burgers u aanspreken op de WOZ-taxatie van hun woning of bedrijfspand en de daarvan afgeleide OZB-aanslag. U komt het tegen bij de begroting, bij besluitvorming over het begrotingsbeleid, in beleidsnotities en in uw traditionele controlerende rol. In deze brochure wil de Waarderingskamer, de toezichthouder op de uitvoering van deze wet, u inzicht geven in de wereld van de WOZ.

COLOFON

WOZ wijzer, informatie voor raadsleden

Een uitgave van de Waarderingskamer
Den Haag

www.waarderingskamer.nl

Juni 2010
Productie Helma Coolman, Maarn
Ontwerp Marjan Poutsma, Sneek

WAARDERINGSKAMER

Postbus 93 210
2509 AE Den Haag

telefoon: 070-311 05 55
telefax: 070-311 05 70