

[naam]
[adres]
[postcode] [plaatsnaam]

ons kenmerk
22.0547 MK

bijlage(n)
6

datum
15 februari 2022

betreft: Besluit op uw WOB-verzoek

Geachte [naam],

Op 28 januari 2022 ontvingen wij uw verzoek om informatie op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). U verzoekt om inzage in alle correspondentie van de Waarderingskamer over de waardebeoordeling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), die betrekking heeft op de woningen die schade hebben als gevolg van de werkzaamheden aan het kanaal Almelo - De Haandrik (hierna: de schadewoningen). In deze brief zullen wij de onderdelen van uw verzoek afzonderlijk behandelen.

1. U verzoekt om alle data en correspondentie (digitaal en analoog) tussen GBTwente en de Waarderingskamer, in de periode 2018-2022, omtrent de WOZ-waardebeoordeling van de schadewoningen.

Dit onderdeel van uw verzoek wijzen wij toe.

Er heeft in de periode van 2018 tot en met 2022 geen vastgelegde communicatie plaatsgevonden tussen de Waarderingskamer en GBTwente over de WOZ-waardebeoordeling van de schadewoningen. Wel heeft een medewerker van de Waarderingskamer twee keer telefonisch contact gehad met een medewerker van GBTwente over deze problematiek. Er vond een telefoongesprek plaats in december 2021 en een telefoongesprek in januari 2022.

Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl
KvK 27348648

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
BTW 8035.77.059.B.01

In deze telefoongesprekken hebben wij aan GBTwente ons standpunt kenbaar gemaakt dat er bij de WOZ-waardebepaling rekening moet worden gehouden met de schade die de schadewoningen hebben opgelopen. Daarbij is ook gesproken over de voorgeschreven werkwijze dat bij de WOZ-waardebepaling van belang is of er wel of geen marktgegevens (verkoopprijzen) beschikbaar zijn van vergelijkbare woningen waarbij ook sprake is van een vergelijkbare schade. Als dat het geval is, dan kan de invloed van de schade op de WOZ-waarde uit deze marktgegevens worden afgeleid. Een verdere correctie in verband met de schadeproblematiek is dan niet noodzakelijk. Indien er geen marktgegevens beschikbaar zijn van vergelijkbare woningen met een vergelijkbare schade, dan wordt de invloed van deze schades bij de WOZ-waarde tot uitdrukking gebracht in een aftrek. Voor de bepaling van de hoogte van deze aftrek kan het schaderapport dan het uitgangspunt zijn.

Deze door ons voorgeschreven werkwijze is overigens geheel in lijn met de wijze waarop de WOZ-waardebepaling van woningen met schade in het aardbevingsgebied in Groningen plaatsvindt. Ook passen gemeenten deze werkwijze toe bij de WOZ-waardebepaling van woningen waarbij sprake is van bodemverontreiniging.

2. U verzoekt om alle data en communicatie (digitaal en analoog) van de Waarderingskamer met betrekking tot het toetsen en goedkeuren van de vaststelling van de WOZ-waarde door GBTwente met betrekking tot de schadewoningen in de periode 2018-2022.

Dit onderdeel van uw verzoek wijzen wij toe.

Er heeft in de periode van 2018 tot en met 2022 geen communicatie plaatsgevonden tussen de Waarderingskamer en GBTwente of de gemeente Twenterand, over het toetsen en goedkeuren van de WOZ-waarden van schadewoningen. Voor de volledigheid sturen wij u hierbij afschriften van de brieven aan de gemeente Twenterand waarin wij hen, voor de jaren in de door u genoemde periode, toestemming geven om de nieuwe WOZ-beschikkingen te versturen.

3. U verzoekt om de correspondentie tussen de Waarderingskamer en de provincie Overijssel met betrekking tot het vaststellen van WOZ-waarden van de schade woningen en om de correspondentie dat er toestemming is gegeven door de provincie dat het schaderapport hiervoor gebruikt mag worden.

Dit onderdeel van uw verzoek wijzen wij toe.

Er heeft in de periode van 2018 tot en met 2022 geen communicatie tussen de Waarderingskamer en de provincie Overijssel plaatsgevonden over het toetsen en goedkeuren van de WOZ-waarden van schadewoningen.

4. U verzoekt om alle data en correspondentie waaruit blijkt dat het schaderapport als een formeel document ingezet mag worden bij het vaststellen van de WOZ waarde van de schadewoningen.

Dit onderdeel van uw verzoek wijzen wij toe.

In de hiervoor genoemde twee telefoongesprekken tussen ons en een medewerker van GBTwente is het schaderapport kort aan de orde geweest als mogelijk uitgangspunt om de hoogte van de aftrekpost voor de WOZ-waardebepaling te kunnen inschatten.

Daarnaast stuur ik u hierbij een geanonimiseerd afschrift van een mailwisseling tussen ons en een vertegenwoordiger van inwoner(s) van de gemeente Twenterand over het gebruik van het schaderapport bij de WOZ-waardebepaling.

5. U verzoekt om de correspondentie waarin wordt aangegeven dat het schaderapport als document moet worden toegevoegd voor het vaststellen van de WOZ waarde.

Dit onderdeel van uw verzoek wijzen wij toe.

Er is buiten de hiervoor genoemde telefoongesprekken en mailwisseling geen correspondentie geweest over het gebruik van het schaderapport voor het vaststellen van de WOZ-waarde.

WAARDERINGSKAMER

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de dagtekening van deze brief schriftelijk bezwaar maken bij ondergetekende op het adres dat onderaan de eerste pagina van deze brief vermeld staat.

De secretaris van de Waarderingskamer,

mr. drs. Linda Hennink-Wijers
secretaris-directeur

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

ons kenmerk
18.0764 RK

bijlage(n)
-

datum
8 februari 2018

betreft:
Instemming verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

Aan het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente hebben wij gemeld dat het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 aan belanghebbenden de instemming heeft van de Waarderingskamer. Wij baseren deze instemming op de conclusies die genoemde organisatie heeft getrokken uit de zelfevaluatie van de kwaliteit van de nieuwe WOZ-waarden alsmede op informatie die wij zelf ontleen aan onze eigen onderzoeken.

Het feit dat voor deze waardepeildatum de WOZ-waarden bekend kunnen worden gemaakt, melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ voor uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Goed". Hoe wij beoordelen leggen wij uit op onze website. In de managementrapportage van ons laatste onderzoek, die ook op onze website is terug te vinden, geven we meer informatie over dit oordeel.

Verder melden wij op deze pagina, conform opgave door het samenwerkingsverband, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2016 en 1 januari 2017 gemiddeld met 4,0 % zijn gestegen en dat de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,8 % zijn gestegen. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente staat op onze site 28 februari 2018.

Zodra u de WOZ-waarden heeft bekend gemaakt en heeft aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ zullen de WOZ-waarden van woningen na ongeveer een week voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl.

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

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Wij maken van de gelegenheid gebruik om het belang te onderstrepen van uniforme en kwalitatief goede gegevens als basis voor de WOZ-taxaties. Op onze website kunt u een rapportage lezen van een in 2017 uitgevoerd onderzoek naar het vertrouwen in de WOZ-waarde bij eigenaar-bewoners en huurders van woningen. In dit vertrouwensonderzoek wordt het belang van correcte gegevens nog eens benadrukt.

Op dit moment komt het streven naar kwalitatief goede gegevens vooral tot uitdrukking in het project om uiterlijk in 2022 bij de WOZ-taxaties van woningen in heel Nederland gebruik te maken van de gebruiksoppervlakte. Ook de invoering van de modernisering van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG 2.0) zal positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de gebruikte gegevens. Bij beide operaties is sprake van het werken aan oppervlaktegegevens die voldoen aan stringente kwaliteitseisen.

Deze projecten laten zien dat basisregistraties en met name de basisregistraties met georelateerde gegevens, zoals de BAG, de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de WOZ-administratie, steeds directer met elkaar verweven worden. Met het oog op de kwaliteit van de registraties en de doelmatigheid van de bijhouding zal de komende jaren zowel op landelijk niveau als bij u als bronhouder voor deze registraties gewerkt worden aan verdergaande afstemming en integratie van gegevens en bijhoudingsprocessen.

Natuurlijk moeten bij deze ontwikkelingen de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die in 2018 volledig van toepassing wordt, betrokken worden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris



b.a. ir. R.M. Kathmann

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

ons kenmerk
19.0174 RK

bijlage(n)
-

datum
9 januari 2019

betreft:

Instemming bekend maken WOZ-waarden en verzenden OZB-aanslagen

Geacht college,

U mag van ons de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018 bekend maken aan belanghebbenden. In de door Gemeentelijk Belastingkantoor Twente voor uw gemeente uitgevoerde zelfevaluatie komt men tot de conclusie dat de nieuwe WOZ-waarden voldoen aan de gestelde eisen. Mede op basis van onze eigen onderzoeken zijn wij het eens met deze conclusie.

Onze instemming voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ door Gemeentelijk Belastingkantoor Twente voor uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Goed" (vier sterren). Hoe wij beoordelen leggen wij uit op onze website. Daar vindt u ook de managementrapportage over ons laatste onderzoek.

Verder melden wij op deze pagina, conform de gedane opgave, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld met 6,1 % zijn gestegen en de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 0,1 % gedaald. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente staat op onze site 28 februari 2019.

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

Wanneer de WOZ-waarden tijdig worden aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ, zullen de WOZ-waarden van woningen rond de genoemde dagtekening ook voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl. Vanaf 1 maart 2019 zullen deze nieuwe waarden door de Landelijke Voorziening WOZ worden geleverd aan de Belastingdienst en de waterschappen.

Aandacht voor duurzaamheid, zoals zonnepanelen

Zoals u heeft gemerkt is er zowel in Den Haag als lokaal veel aandacht voor de relatie tussen duurzaamheidsinvesteringen in woningen, de WOZ-waarde en de belastingheffing. Wij maken van de gelegenheid gebruik om nogmaals te benadrukken dat de WOZ-waarde een objectief bepaalde waarde is, die een zo zuiver mogelijke benadering moet zijn van de marktwaarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Hierbij heeft de gemeente geen beleidsruimte om bepaalde onderdelen van een woning, zoals zonnepanelen of andere installaties gericht op duurzaamheid en/of energietransitie, bij de waardebepaling buiten aanmerking te laten. Dit uitgangspunt is recent ook onderschreven door de betrokken bewindslieden en door belangenorganisaties zoals de Vereniging Eigen Huis.

Om op een adequate wijze bij de bepaling van de WOZ-waarde rekening te houden met onderlinge verschillen tussen woningen op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen, is het belangrijk om deze verschillen ook te betrekken in de marktanalyse. Veelal zullen deze duurzaamheidsinvesteringen immers regulier betrokken zijn in de verkoopprijzen van woningen waarop de marktanalyse en de WOZ-waarde wordt gebaseerd. Verder is in sommige marktsegmenten sprake van een gespannen vraag. Onder die marktomstandigheden komen onderlinge verschillen tussen woningen, ook op het terrein van duurzaamheidsaspecten, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, vaak maar zeer beperkt tot uitdrukking in verschillen in verkoopprijzen. Wanneer de aanwezigheid van zonnepanelen in een gemeente of een specifiek marktsegment binnen de gemeente, niet leidt tot een verschil in verkoopprijzen opzichte van een woning zonder deze panelen, zal ook geen sprake zijn van verschillen in marktwaarde en WOZ-waarde. Het adequaat uitvoeren van de marktanalyse naar het effect van diverse objectkenmerken op de verkoopprijzen is onderwerp van ons toezicht.

Nu duurzaamheid en energietransitie de komende periode steeds belangrijker zullen worden, verdient het aandacht om ook over informatie te beschikken om woningen op deze aspecten te kunnen vergelijken. Deze vergelijking kan niet gebaseerd worden op één enkel aspect, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, maar daarbij moet het geheel van maatregelen op het terrein van duurzaamheid worden betrokken. Daarom zijn wij van mening dat de energie-index, waarin zowel isolatie-aspecten als investeringen gericht op opwekken van elektriciteit zijn opgenomen, een betere indicator is om woningen op het aspect van duurzaamheid met

elkaar te vergelijken. Met alle betrokken partijen zullen wij de komende periode streven naar betere beschikbaarheid en registratie van deze energie-index, bijvoorbeeld in het kader van de lopende ontwikkelingen op het terrein van de samenhangende objectenregistratie.

Nu energietransitie en CO₂-reductie hoog op de agenda staan en gemeenten en andere overheden op zoek zijn naar mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren, wijzen wij erop dat hiervoor diverse mogelijkheden bestaan. Ter stimulering van duurzaamheidsinvesteringen kunnen bijvoorbeeld fiscale maatregelen, subsidies of andere privaatrechtelijke constructies worden gebruikt. Omdat deze geheel buiten het WOZ-domein liggen, verwijzen wij graag naar andere partijen, zoals de VNG om u hierover van advies te dienen.


Verificatie contactpersonen

Wij hebben de afgelopen jaren de communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ gericht aan de [REDACTED] van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente. Ook dit jaar zullen wij hem aanschrijven als officieel contactpersoon voor de WOZ-uitvoering voor de gemeente Twenterand, tenzij u hiervoor een andere contactpersoon aan ons meldt. Voor deze melding kunt u gebruik maken van het portaal voor gemeenten binnen www.waarderingskamer.nl.

Via dit portaal verloopt de meeste communicatie tussen de Waarderingskamer en de medewerkers in uw organisatie en het genoemde samenwerkingsverband. Welke medewerkers toegang tot dit portaal hebben en welke rol zij vervullen, wordt bepaald door de beheerder van deze omgeving voor uw organisatie. Dit is voor uw gemeente de [REDACTED] van Gemeentelijk Belastingkantoor Twente. Wanneer deze beheerder gewijzigd moet worden, kunt u dit aan ons melden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

WAARDERINGSKAMER

Gemeente Twenterand
p/a Gemeentelijk Belastingkantoor Twente
de [REDACTED]
Hazenweg 121
7556 BM HENGELO OV

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
20.2884 NH	1	22 december 2020

betreft: status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen gemeente Twenterand

Geachte [REDACTED]

Hierbij bericht ik u dat de gemeente Twenterand in 2021 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 18 december 2020 heeft verstrekt geeft ons, in samenhang met de overige informatie over de gemeente Twenterand, vertrouwen dat de kwaliteit van de taxaties voldoende wordt geborgd. U treft de vastlegging van onze bevindingen aan in de bijlage.

Uw organisatie zal ongetwijfeld nog verdere controles en bewerkingen op de taxaties uitvoeren. Ik vertrouw 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 de Waarderingskamer instemt met het verzenden van het beschikkingen ook aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand. Wij maken hiervan tevens melding op de gemeentepagina op onze internetsite (www.waarderingskamer.nl).

Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE

Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl
KvK 27348648

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE

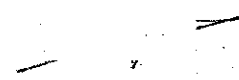
BTW 8035.77.059.B.01

WAARDERINGSKAMER

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer mr. [REDACTED] (@waarderingskamer.nl) van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Ik wens u veel succes bij de afronding van de herwaardering.

Met vriendelijke groet,


mr. drs. Linda Hennink-Wijers
secretaris-directeur

Taxaties waardepeildatum 1 januari 2020

KWALITEITSEISEN TAXATIES	SITUATIE GEMEENTE	NORM	OORDEEL
WONINGEN			
* Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers			
Ratio A	1,02	Tussen 0,98 – 1,04	voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00	Onderlinge afwijking maximaal 0,02	voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio's per categorie	Ratio flats, app.	1,00	Tussen 0,98 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,96-1,06
	Ratio boven, ben.	0,93 (2 vkc's)	
	Ratio eengezins.	1,02	
	Ratio 2 onder 1 kap	1,01	
	Ratio vrijstaand	1,02	
Verhouding ratio A en ratio's per periode	Ratio 1 ^e helft 2019	1,05	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling
	Ratio 2 ^e helft 2019	1,02	
	Ratio 1 ^e helft 2020	0,98	
Marktontwikkeling wpd 2019 – wpd 2020 (alle woningen)	8,0%	Marktontwikkeling verkochte woningen > alle woningen	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling wpd 2019 – wpd 2020 (verkochte woningen)	8,6%		
Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen)	48	Gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen wpd 2020	voldaan aan criteria

WONINGEN		NORM	ORDEEL
* Marktonwikkeling tussen wvd 1-1-2019 en wvd 1-1-2020			
Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	11,2%		
Boven-, beneden- portiek-, etagewoningen	11,7%		
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	7,2%		
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen	7,2%	Realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Vrijstaande-, individuele woningen, woonboerderijen	8,4%		
Recreatie-, bejaarden-, studenten- woningen en overige woningen	8,6%		
Garageboxen	5,3%		
Geplande datum verzending beschikkingen	26 februari 2021	25 februari 2021	aandachtspunt

KWALITEITSEISEN TAXATIES	SITUATIE GEMEENTE	NORM	ORDEEL
NIET-WONINGEN			
* Marktonwikkeling tussen wvd 1-1-2019 en wvd 1-1-2020			
Alle niet- woningen	-1,1%		
Agrarische objecten	-3,4%		
Winkels	-0,9%		
Horeca	0,5%		
Kantoren	0,0%	Realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Andere courante bedrijfsruimten	1,0%		
Incourante commerciële objecten	-3,0%		
Andere incurante objecten	-1,9%		

Verzamelde huurprijzen kantoorruimten	1			Gebruik marktinformatie bij kwaliteitscontrole	voldaan aan criteria
Verzamelde huurprijzen winkelruimten	3			taxaties niet-woningen wpd 2020	
Ratio's per categorie	Agrarische objecten	0,53			
	Winkels	0,98			
	Horeca	1,00			
	Kantoren	0,96			
	Andere courante bedrijfsruimten	0,96			
Geplande datum verzending beschikkingen	26 februari 2021			25 februari 2021	aandachtspunt

INVLOED VAN DUURZAAMHEID OP DE WOZ-WAARDE		NORM	OORDEEL
Invloed duurzaamheid op de WOZ-waarde	nee		
Wijze waarop bij de marktanalyse de invloed van duurzaamheidskenmerken van gebouwen op de marktwaarde is onderzocht	n.v.t.	invloed van duurzaamheid op de WOZ-waarde betrokken in marktanalyse en taxaties	aandachtspunt
Registratie van de objecten waarbij er expliciet rekening is gehouden met de invloed van duurzaamheid bij het bepalen van de WOZ-waarde	n.v.t.		
Totale invloed van de uitzondering op de waarde	n.v.t.		
	n.v.t.		

FUNDERINGSPROBLEMATIEK		NORM	GRADIE
Invoed funderingsproblematiek op de WOZ-waarde	nee		
Registratie van de objecten waarbij er expliciet rekening is gehouden met de invloed van funderingsproblematiek bij het bepalen van de WOZ-waarde	n.v.t.		
Aantal objecten waarbij de funderingsproblematiek speelt	n.v.t.	invloed van funderingsproblematiek betrokken in	niet van toepassing
Aantal objecten waarvoor door de funderingsproblematiek een lagere WOZ-waarde is bepaald	n.v.t.	marktanalyse en taxaties	
Totale invloed van de uitzondering op de waarde	n.v.t.		
	n.v.t.		

WAARDERINGSKAMER

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
21.0262 RK	-	19 januari 2021
betreft: Instemming bekend maken WOZ-waarden en verzenden OZB-aanslagen WOZ-aandachtspunten voor 2021		

Geacht college,

Op basis van de door het Gemeentelijk Belastingkantoor Twente (GB Twente) uitgevoerde zelfevaluatie en eigen onderzoek van de Waarderingskamer voldoen de nieuwe WOZ-waarden aan de gestelde wettelijke eisen. Aan GB Twente heb ik bericht dat de nieuwe WOZ-waarden voor het jaar 2021 voor uw gemeente met als waardepeildatum 1 januari 2020 bekend gemaakt mogen worden aan belanghebbenden.

Deze instemming met het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente wordt door ons op een voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website gepubliceerd. Op deze pagina staat ook het algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ voor uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Goed" (vier sterren). Hoe deze beoordeling tot stand komt, wordt nader toegelicht op deze site. Daar vindt u ook de managementrapportage over het laatste onderzoek in uw gemeente.

Verder staat vermeld op deze pagina, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2019 en 1 januari 2020 in uw gemeente gemiddeld met 8,0 % zijn gestegen en de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,1 % gedaald. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor uw gemeente staat op onze site 26 februari 2021.

Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl
KvK 27348648

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
BTW 8035.77.059.B.01

Wanneer de WOZ-waarden tijdig worden aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ, zullen de WOZ-waarden van woningen op de namens uw gemeente genoemde datum ook voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl. Eveneens vanaf een namens uw gemeente genoemde datum kunnen de WOZ-waarden van de onroerende zaken waarbij men een belang heeft, worden geraadpleegd via MijnOverheid.nl. Vanuit de Landelijke Voorziening WOZ worden de nieuwe waarden ook geleverd aan de Belastingdienst en de Waterschappen. Na 1 maart 2021 zal het Centraal Bureau voor de Statistiek gegevens ontlenen aan de Landelijke Voorziening WOZ om de belastingcapaciteit voor uw gemeente te bepalen.

WOZ-taxaties woningen op basis van gebruiksoppervlakte

Volgens mijn informatie zijn voor uw gemeente de WOZ-waarden bepaald door woningen onderling te vergelijken aan de hand van de gebruiksoppervlakte. Vanaf 2022 is het taxeren van woningen aan de hand van de gebruiksoppervlakte verplicht voor alle gemeenten. Hiermee wordt de uitvoering van de WOZ-taxaties landelijk meer uniform.

Het registreren en controleren van gebruiksoppervlakten voor de WOZ-taxaties in afstemming met de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is een eerste belangrijke stap in de richting van de Samenhangende Objectenregistratie (SOR), de nieuwe basisregistratie waaraan op dit moment wordt gewerkt en waarin onder andere de BAG en de Basisregistratie Grootschalige Topografie zullen opgaan. De realisatie van deze SOR waaraan door diverse overheden wordt gewerkt, is een belangrijke instrument voor de uitvoerbaarheid van bestuurlijk belangrijke trajecten, zoals de energietransitie en de invoering van de Omgevingswet.

Covid-19 heeft nagenoeg geen effect op WOZ-waarden in 2021

De covid-19 maatregelen en de pandemie hebben grote gevolgen voor de Nederlandse economie. Toch hebben de economische situatie en de covid-19 maatregelen nagenoeg geen gevolgen voor de WOZ-waarden in 2021. Dit hangt samen met het feit dat de WOZ-waarden voor 2021 worden bepaald naar de waardepeildatum 1 januari 2020.

Ik adviseer u om bij het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden in uw communicatie nadrukkelijk aandacht hieraan te besteden. Door pro-actief hierover te communiceren komt u tegemoet aan mogelijke vragen en voorkomt u daarmee mogelijk een groot aantal reacties (al dan niet in de vorm van bezwaren). U kunt in deze communicatie mede verwijzen naar de informatie op onze site: (<https://www.waarderingskamer.nl/covid-19-heeft-geen-tot-zeer-gering-effect-op-woz-waarden-in-2021/>).

Uniformering en modernisering van de WOZ-uitvoering

Naar verwachting zullen in 2021 vanuit het project Samen Organiseren, waarin diverse gemeenten, uitvoeringsorganisaties, VNG en Waarderingskamer samenwerken, op diverse onderdelen van de WOZ-uitvoering bouwstenen naar voren komen die richting kunnen geven aan uniformering en modernisering van de WOZ-uitvoering. De aandacht hierbij gaat vooral uit naar de combinatie van doelmatigheid, betere kwaliteit en uniformering van begrippen. Als voorbeelden van bouwstenen kunnen genoemd worden de modelmatige waardebepaling en het gebruik van (open data) bronnen met locatietekens, uniformering van typering van objecten en modernisering van de onderbouwing van een WOZ-taxatie (verantwoordingsdocument en interactief taxatieverslag). Wij vertrouwen erop dat u bij uw uitvoeringsorganisatie erop aan dringt dat men maximaal gebruik maakt van deze bouwstenen.

Verificatie contactpersonen

In het afgelopen jaar is de communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ gericht aan de [REDACTED] van GB Twente. In het geval de contactpersoon gewijzigd is, verzoek ik u dit te melden in het portaal: www.waarderingskamer.nl (login gemeenten). Via dit portaal verloopt de meeste communicatie tussen de Waarderingskamer en de medewerkers in uw organisatie. Welke medewerkers toegang tot dit portaal hebben en welke rol zij vervullen, wordt bepaald door uw beheerder van deze omgeving (ook de [REDACTED]). Wanneer deze beheerder gewijzigd moet worden, kunt u dit aan ons melden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

mr. drs. Linda Hennink-Wijers
secretaris-directeur

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Twenterand
Postbus 67
7670 AB VRIEZENVEEN

ons kenmerk
22.0421 IL

bijlage(n)

datum
21 januari 2022

betreft: Instemming bekend maken WOZ-waarden en aandachtspunten voor 2022

Geacht college,

Hierbij laten wij aan u weten dat de nieuwe WOZ-waarden met de waardepeildatum van 1 januari 2021 voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. Aan GB Twente heb ik bericht dat de WOZ-waarden voor uw gemeente bekend mogen worden gemaakt en dat ze daarmee ook de OZB-aanslagen mogen versturen. Dit publiceren wij ook op onze website.

Beoordeling uitvoering WOZ en de waardeontwikkeling in uw gemeente

De Waarderingskamer beoordeelt de uitvoering van de Wet WOZ. Uw gemeente wordt op dit moment beoordeeld met: Goed (vier sterren).

Dat houdt in dat uw gemeente WOZ-taxaties levert van goede kwaliteit en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen.

Meer informatie over hoe deze beoordeling tot stand is gekomen vindt u op onze website.

De stijging van de huizenprijzen op de woningmarkt leidt ook tot een stijging van de WOZ-waarden van woningen. Door de marktstijging zijn landelijk gemiddeld de WOZ-waarden voor 2022 naar waardepeildatum 1 januari 2021 voor woningen 9,5% hoger dan de WOZ-waarden die in 2021 golden. In uw gemeente zijn de WOZ-waarden van woningen gemiddeld met 12,4% gestegen en de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 0,3% gestegen. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden staat op onze site 25-2-2022. Naast ons oordeel publiceren we ook de waardeontwikkeling in uw gemeente en de dagtekening van de beschikkingen op onze website.

Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen.

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE

T 070-3110555
E info@waarderingskamer.nl
www.waarderingskamer.nl
KvK 27348648

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE

Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

BTW 8035.77.059.B.01

Extra aandacht voor communicatie

Er is op dit moment veel maatschappelijke aandacht voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit komt door de sterk stijgende huizenprijzen met name ook na de WOZ-waardepeildatum 1 januari 2021 en het tekort aan woningen. Door deze aandacht denken wij dat belanghebbenden sneller bezwaar (laten) maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Om hierop te anticiperen, adviseren wij u om in uw communicatie op adequate wijze uitleg te geven over:

- hoe WOZ-waarden worden bepaald binnen uw gemeente;
- dat de stijging niet bij elk woning gelijk is aan het gemiddelde binnen uw gemeente met bijvoorbeeld ook wat voorbeelden van marktsegmenten waar sprake is van een afwijkende marktontwikkeling;
- wat de effecten zijn van de stijging van de WOZ-waarden voor het te betalen belastingbedrag in uw gemeente.

Overgang naar taxeren van woningen aan de hand van de gebruiksoppervlakte

Net als uw gemeente hebben voor deze ronde veel gemeenten de WOZ-waarden van woningen voor het eerst gebaseerd op de gebruiksoppervlakte. Aan de ene kant is hiermee een belangrijk project voor deze overgang afgerond. Aan de andere kant betekent dit ook een begin van continue aandacht voor het verder kwalitatief op orde brengen en op orde houden van deze gebruiksoppervlakte. Dit op orde houden is niet alleen belangrijk voor de WOZ-taxaties, maar vergt ook een goede afstemming en samenwerking tussen medewerkers op het terrein van de WOZ en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de geo-informatie in bredere zin. Alleen wanneer zij samenwerken op het terrein van de kwaliteitszorg voor de gegevens die onder meer gebruikt worden bij de WOZ-taxaties, krijgen belanghebbende een WOZ-waarde die gebaseerd is op gegevens die echt overeenkomen met de werkelijkheid zoals de belanghebbende die herkent.

Controle contactgegevens

Het afgelopen jaar is de communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ gericht aan de contactpersoon van GB Twente. Als dit gewijzigd moet worden dan kunt u dit aan ons melden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voldoende hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] via 070 311 0555 of mail [REDACTED]@waarderingskamer.nl of info@waarderingskamer.nl.

Met vriendelijke groet,

mr. drs. Linda Hennink-Wijers
secretaris-directeur

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 20 december 2021 17:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: WOZ waardebeoordeling

21.2906MW

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor het toezenden van de documentatie over de WOZ-waardebeoordeling van woningen nabij het kanaal Almelo-De Haandrik in de gemeente Twenterand. U verzoekt de Waarderingskamer de rechtmatigheid van de handelswijze van de gemeente te beoordelen.

Hoewel de Waarderingskamer geen individuele woningen beoordeelt, geven wij wel graag toelichting over een juiste toepassing van de wetssystematiek. Zoals u zelf ook schrijft aan de gemeente, hebben artikel 17 en 18 Wet WOZ een dwingend karakter. Als de schade aan de woning voor 1 januari 2021 al bestond, moet hier rekening mee worden gehouden. Immers, ingevolge artikel 17 wordt de waarde vastgesteld en bij het bepalen van die waarde moet rekening worden gehouden met waardedrukkende factoren. Daarnaast schrijft artikel 18 van de Wet WOZ voor dat wanneer een woning een waardeverandering heeft ondergaan in het jaar voorafgaand aan de start van het belastingjaar, daarmee in de waarde rekening wordt gehouden. De Wet WOZ laat de heffingsambtenaar geen vrijheid om deze artikelen al dan niet toe te passen.

De keuzevrijheid die de gemeente in deze situatie aan inwoners laat, zit hem dan ook niet in de toepassing van artikel 17 en 18 Wet WOZ, maar enkel in het moment dat met de schade rekening wordt gehouden. Dit kan zijn nadat de waarde is vastgesteld, dus in de bezwaarfase, of voorafgaand aan de waardevaststelling in de WOZ-beschikking. In beide gevallen wordt rekening gehouden met de schade.

Om dit te kunnen doen, moet de gemeente wel weten om welke schade het gaat. Dit is de reden van hun informatieverzoek. Dit informatieverzoek achten wij niet onredelijk of disproportioneel. De informatie is nodig om tot een juiste waardebeoordeling te komen en het is gebruikelijk dat gemeenten hiervoor bepaalde informatie bij belanghebbenden zelf opvragen. Als de informatie uitblijft, kan de gemeente een informatiebeschikking nemen waarmee de informatieplicht wordt geformaliseerd. Wij kunnen ons voorstellen dat dit niet de voorkeur heeft, maar die keuze is aan de gemeente – of in dit geval GBTwente.

Als wij het goed begrijpen, is er nog onenigheid over de hoogte van de schade. Totdat hierover overeenstemming is bereikt en het rapport wordt verstrekt, zal de waardebeoordeling door GBTwente moeten plaatsvinden op basis van de bij hen bekende gegevens. Met het informatieverzoek probeert de gemeente voorafgaand aan de waardevaststelling aan haar inspanningsverplichting tot het verkrijgen van de juiste gegevens te voldoen.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 december 2021 13:18
Aan: infomail <info@waarderingskamer.nl>
Onderwerp: WOZ waardebeoordeling

Geachte heer/mevrouw,

Een aantal weken geleden werd ik door een cliënt over een door B&W van gemeente Twenterand toegezonden brief van 11 november 2021 (conform de bijlage) geïnformeerd.
Deze brief is voor Formulierenman aanleiding B&W Twenterand bij brief van 23 november 2021 (conform de bijlage) te verzoeken om betreffende gedupeerden/inwoners te informeren de brief van 11 november 2021 als niet geldend/niet verzonden te beschouwen.

Tijdens een gesprek over mijn brief op 30 november 2021 met een medewerker van gemeente Twenterand en een medewerker van GBTwente word ik geïnformeerd dat B&W niet aan mijn verzoek tegemoet wenst te komen. Mijn verzoek voor een schriftelijke bevestiging hieromtrent is nog steeds niet ontvangen.

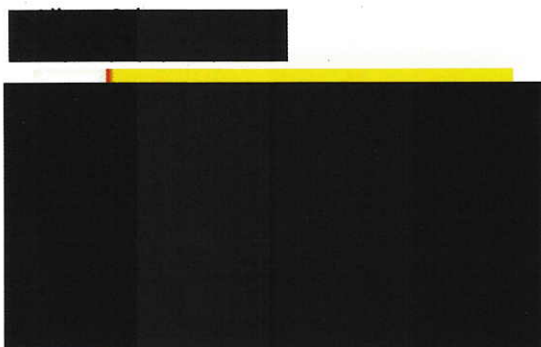
Om betreffende schade aan de woning onderdeel van de vast te stellen WOZ-waarde te verkrijgen eist B&W Twenterand en B&W Hellendoorn (conform de bijlage) inzicht in de door Provincie Overijssel vastgestelde - door derden begrootte - schadebedragen te geven.

Inzake bestuursrechtelijke onderwerpen staat "Formulierenman" cliënten bij in WOZ bezwaar en beroepsprocedures.
Gelet op de uitspraak Awb 21/8 van Rechtbank Overijssel van 02-08-2021 (conform de bijlage) een volgens mij niet terrechte eis.

Hierbij nodig ik de waarderingskamer uit de rechtmatigheid inzake onderhavige WOZ-waardebepaling zoals in voornoemde brief van 11 november 2021 van B&W Twenterand en de brief van 3 december 2021 van gemeente Hellendoorn te beoordelen.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren, het bericht te retourneren en alle informatie hierover uit uw computer(s) te verwijderen.



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print.