

Aan het college van burgemeester en wethouders van  
Bennebroek  
Postbus 48  
2120 AA BENNEBROEK

ons kenmerk  
06.3748 JG

bijlage(n)  
1

datum  
2 november 2006

betreft: Oordeel Waarderingskamer over uitvoering Wet WOZ

Geacht college,

De Waarderingskamer heeft het afgelopen jaar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente gevolgd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij was de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2005. In deze brief geven wij een samenvatting van de stand van zaken en ons oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente gedurende het afgelopen jaar. Tevens vragen wij in deze brief uw aandacht voor enkele actuele ontwikkelingen.

### *Algemeen oordeel*

Uit de door uw gemeente verstrekte informatie en de in uw gemeente uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in het algemeen naar behoren verloopt. Wel willen wij u wijzen op de volgende aandachtspunten:

- de herwaardering van woningen en de kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties.

### *Oordeel herwaardering 2005*

Ook de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2005 is nog een duidelijk aandachtspunt in uw gemeente waarbij wij hebben geconstateerd dat de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2005 en de kwaliteitscontroles van de nieuwe taxaties nog niet nagenoeg gereed zijn. Bij deze herwaardering moet op korte termijn nog de nodige activiteiten plaatsvinden. Ik heb uw gemeente onlangs geïnformeerd over de nog te verrichten activiteiten.

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

Op dit moment is de aansluiting van de nog vast te stellen waarden op de marktprijzen nog onvoldoende gewaarborgd. Er zijn nog in onvoldoende mate nieuwe waarden beschikbaar of onvoldoende kengetallen waarmee de gemeente aannemelijk kan maken dat de taxatiewaarden overeenstemmen met de verkoopprijzen in de markt. Dit betekent dat uw gemeente de komende maanden veel aandacht moet geven aan het afronden van de taxaties en vooral aan de kwaliteitsbeoordeling van de taxaties. Deze kwaliteitscontroles kunnen bijvoorbeeld aan de hand van de beoordelingsprotocollen uit de Waarderingsinstructie worden uitgevoerd. Ook de beschikbare taxatiewijzers ([www.wozdatacenter.nl](http://www.wozdatacenter.nl)) kunnen u bij deze kwaliteitscontrole van dienst zijn. Wij vragen om daarbij met name aandacht te schenken aan de kwaliteit van de taxaties van de "grottere niet-woningen" binnen uw gemeente, met het oog op de hierna genoemde ontwikkeling door het wetsvoorstel "Wet werken aan winst". In uw gemeente betreft dit 1 WOZ-object met een waarde van meer dan € 10 miljoen en 0 WOZ-objecten met een waarde van meer dan € 50 miljoen.

De Waarderingskamer is van mening dat het waarborgen van inhoudelijke kwaliteit vóór tijdigheid behoort te gaan. Het is immers niet zorgvuldig om burgers beschikkingen en aanslagen te versturen die nog relatief veel onvolkomenheden kunnen bevatten. Aan mogelijke andere overwegingen zoals het financiële belang om aanslagen op te leggen en het wettelijke voorschrift met betrekking tot tijdige verzending moet bij gebleken spanning tussen de genoemde belangen minder gewicht worden toegekend. Op basis van de informatie die ons op dit moment ter beschikking staat, achten wij het niet uitgesloten dat u begin 2007 voor de bovengenoemde afweging tussen kwaliteit en tijdigheid wordt geplaatst.

Wij gaan ervan uit dat ook u in het geschetste dilemma de voorrang zult geven aan het waarborgen van de kwaliteit. Wij verzoeken u dit te bevestigen door het ondertekenen en terugsturen van bijgevoegde verklaring vóór 21 november 2006. Door de Waarderingskamer op deze wijze zekerheid te geven kan de inzet van formele toezichtmaatregelen op dit punt achterwege blijven. De Waarderingskamer en de Minister van Financiën beschikken overigens over het instrumentarium om af te dwingen dat ook in uw gemeente het waarborgen van de inhoudelijke kwaliteit voorrang krijgt. Het inzetten van dit instrumentarium heeft echter niet onze voorkeur, omdat de noodzakelijke procedures de uitvoering in uw gemeente extra belasten en mogelijk leiden tot voorbarige kritiek in de media. Dit bevordert een goede afronding van het proces niet. Ook suggereert de inzet van het instrumentarium een tegenstelling tussen de toezichthouder en de gemeente die naar onze mening niet aan de orde hoeft te zijn.

### *Aandachtspunten*

Wanneer wij deze verklaring niet vóór 21 november hebben ontvangen, zien wij ons, gelet op de geldende termijnen, echter wel genoodzaakt de procedure te starten om uw gemeente een aanbeveling te doen als bedoeld in artikel 21 van de Wet WOZ. De Minister van Financiën

heeft desgevraagd aangekondigd om zo nodig gebruik te maken van zijn aan artikel 15 van de Wet WOZ ontleende bevoegdheid om aan gemeenten een aanwijzing omtrent de uitvoering van de Wet WOZ te geven. Zowel de aanbeveling als de aanwijzing zijn erop gericht om te voorkomen dat er waarden worden vastgesteld en bekend gemaakt waarvan de kwaliteit niet gewaarborgd is, zelfs als dat betekent dat de wettelijke termijn van acht weken na 1 januari 2007 wordt overschreden. Het voorrang geven aan kwaliteit betekent niet dat het eventueel overschrijden van de wettelijke termijnen met betrekking tot het verzenden van de WOZ-beschikkingen en het informeren van de afnemers geen formele consequenties kan hebben.

### *Kwaliteitsbewaking*

Naast de genoemde formele aspecten zoals hiervoor aangegeven, is het van belang dat de herwaardering in uw gemeente in de komende periode op zorgvuldige wijze wordt afgerond en dat ook de Waarderingskamer haar toezicht op normale wijze kan afronden. Wij verzoeken u de Waarderingskamer op de hoogte te (laten) stellen van de resultaten van de analyse van de kwaliteit van de taxaties, zodra u van mening bent dat gewaarborgd is dat de kwaliteit aan de gestelde eisen voldoet. U kunt hiervoor de actuele stand van zaken met betrekking tot de voortgang en de resultaten van de verrichte kwaliteitsanalyses opgeven door middel van het u reeds bekende vragenformulier op de internetsite van de Waarderingskamer. Zodra de Waarderingskamer op grond van deze informatie en op grond van haar eigen onderzoek ervan overtuigd is dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is gewaarborgd, zullen wij u dit berichten zodat u daarna de WOZ-beschikkingen en aanslagen kunt versturen. Wij verzoeken u er bij de planning rekening mee te houden dat de beoordeling door de Waarderingskamer van door u aangeleverde nadere gegevens één tot twee weken kan duren.

### *Actuele ontwikkelingen*

Naast het hierboven gegeven oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente willen wij u in deze brief graag informeren over enkele belangrijke ontwikkelingen op het terrein van de uitvoering van de Wet WOZ en het gebruik van de WOZ-waarde en de WOZ-gegevens.

### *WOZ-uitvoering in 2007*

Het jaar 2007 is voor de uitvoering van de Wet WOZ een bijzonder jaar. Door de overgang naar jaarlijkse waardebeoordeling worden in 2007 voor het eerst zowel WOZ-beschikkingen verzonden, worden de naar aanleiding hiervan ontvangen bezwaren in het lopende jaar afgehandeld en wordt de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2007 volledig uitgevoerd.

### *De WOZ als basisregistratie*

Op basis van een haalbaarheidsonderzoek heeft de Minister voor Bestuurlijke Vernieuwing en Koninkrijksrelaties onlangs aan de Tweede Kamer bericht dat hij heeft besloten om de WOZ-registratie in het stelsel van basisregistraties op te nemen. Dit zal op termijn enkele aanpassingen in de Wet WOZ opleveren met betrekking tot deze registratie. Gestreefd wordt naar indiening van een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer in het voorjaar van 2007. De Basisregistratie WOZ zal naar verwachting slechts een beperkt aantal gegevens bevatten, die in hoofdlijnen overeenkomen met de inhoud van de WOZ-beschikking. De realisatie van deze Basisregistratie WOZ in de komende jaren sluit direct aan op de invoering van de andere Basisregistraties in uw gemeente, zoals de Basisregistraties adressen en gebouwen, de Basisregistraties kadaster en topografie, de modernisering van de GBA en het nieuwe Handelsregister. De invoering van deze basisregistraties heeft ook op korte termijn reeds effecten voor de uitvoering van de Wet WOZ. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van het burgerservicenummer (BSN) vanaf 2007 ook binnen de WOZ-administratie verplicht.

### *Gebruik WOZ in huurbeleid*

Op 31 oktober 2006 is het wetsvoorstel "Wet modernisering huurbeleid 2007" door de Tweede Kamer aanvaard. In dit wetsvoorstel staat dat vanaf 1 januari 2007 de WOZ-waarden worden gebruikt in het huurbeleid. De WOZ-waarde wordt dan gebruikt voor de vraag of een woning tot het geliberaliseerde segment behoort of niet en voor de vaststelling van de maximaal redelijke huurprijs. Wanneer dit wetsvoorstel in werking treedt, verandert er ook het één en ander bij het afhandelen van bezwaarschriften in het kader van de Wet WOZ omdat het dan immers mogelijk is dat de huurder en de verhuurder van een woning een tegengesteld belang hebben. Bij de afhandeling van een bezwaar zullen deze belangen gewogen moeten worden. Als het wetsvoorstel in werking treedt zullen de VNG en wij u tijdig informeren over de wijzigingen in de werkprocessen.

## *Werken aan winst*

In mei 2006 is het wetsvoorstel "Wet werken aan winst" bij de Tweede Kamer ingediend. Dit wetsvoorstel is op 3 oktober 2006 door de Tweede Kamer aanvaard en ligt momenteel ter besluitvorming bij de Eerste Kamer. In deze wet wordt geregeld dat bij de berekening van de belastbare winst uit onderneming de afschrijving op gebouwen beperkt wordt tot een zogenoemde bodemwaarde die is gekoppeld aan de WOZ-waarde. Dit betekent dat, als het wetsvoorstel wordt aangenomen, ondernemingen vanaf 2007 een groter belang krijgen bij de vastgestelde WOZ-waarde en deze kritischer zullen beoordelen. Het direct bij het verzenden van de WOZ-beschikkingen beschikbaar stellen van een taxatieverslag voor deze niet-woningen, bijvoorbeeld via internet, kan gezien deze ontwikkeling voordelen opleveren. Om een zorgvuldige en landelijk uniforme waardebepaling van deze niet-woningen te kunnen garanderen speelt ook het WOZ-datacenter een belangrijke rol. Daarbij is van belang dat uw gemeente niet alleen de via het WOZ-datacenter verstrekte gegevens bij de taxatie van niet-woningen gebruikt, maar ook zelf intensief bijdraagt aan het beschikbaar stellen van gegevens aan het WOZ-datacenter.

## *Communicatie met uw gemeente in 2007*

Ook in 2007 zullen wij u in ieder geval éénmaal op de hoogte stellen van het oordeel van de Waarderingskamer over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Evenals de afgelopen periode zullen wij het komende jaar ook de overige correspondentie in eerste instantie richten aan het college van burgemeester en wethouders, tenzij u een contactpersoon aanwijst.

De secretaris van de Waarderingskamer,



mr. J.G.E. Gieskes

Aan het college van burgemeester en wethouders van  
Bennebroek  
Postbus 48  
2120 AA BENNEBROEK

ons kenmerk  
06.3128 NH

bijlage(n)  
1

datum  
25 oktober 2006

betreft: Voortgang uitvoering Wet WOZ

Geacht college,

Op 22 september 2006 (kenmerk:06.2818 IE) hebben wij u informatie gevraagd over de voortgang van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. De door uw gemeente op 16 oktober 2006 ingediende gegevens zijn vergeleken met de criteria die de Waarderingskamer hanteert. Deze zijn onder meer in de Waarderingsinstructie 2005 bekend gemaakt. De resultaten van de vergelijking met de criteria treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Uit de door uw gemeente verstrekte informatie en de in uw gemeente uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in het algemeen naar behoren verloopt. Wel willen wij u wijzen op de volgende aandachtspunten:

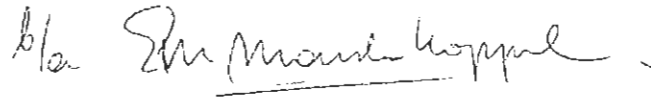
- de voortgang van de kwaliteitscontroles van woningen;
- het gebruik van voldoende verkoopcijfers bij de kwaliteitsbeoordeling.

Naast alle andere informatie die de Waarderingskamer het afgelopen jaar van uw gemeente heeft ontvangen, speelt de door u verstrekte informatie tevens een belangrijke rol bij de jaarlijkse beoordeling van het WOZ-proces in uw gemeente door de Waarderingskamer. In deze jaarlijkse beoordeling geven wij tevens aan of de WOZ-beschikkingen begin 2007 zonder verdere inmenging van de Waarderingskamer mogen worden verzonden.

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

De Waarderingskamer zal u hier binnenkort over informeren.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mr. J.G.E. Gieskes', written in a cursive style.

mr. J.G.E. Gieskes

secretaris van de Waarderingskamer

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2006  
Gemeente Bennebroek

**Algemeen**

Periodiek vraagt de Waarderingskamer gemeenten om voortgangsinformatie te verschaffen. De kengetallen zijn door de gemeente zelf opgegeven en hebben betrekking op de situatie in de gemeente op 1 oktober 2006. De kengetallen zijn door de Waarderingskamer beoordeeld aan de hand van de geldende regelgeving, geldende normatiek ([www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)) en de criteria, zoals die onder meer in de Waarderingsinstructie 2005 zijn vermeld. Een samenvatting van de beoordeling van uw gemeente is weergegeven in onderstaande tabellen.

TABEL 1

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2005 WONINGEN	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2006	NORM	OORDEEL
• Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers			
Ratio A en B	A: 1 B: 1,02	Taxaties sluiten aan op verkoopprijzen	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,02	Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio's per categorie			
Ratio flats, app.	1	Taxaties sluiten aan op verkoopprijzen	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,33		Voldaan aan criteria, onvoldoende verkoopcijfers in cat.
Ratio eengezins.	0,99		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,04		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,02		Voldaan aan criteria
Ratio's categorieën algemeen		Verskil tussen hoogste en laagste ratio maximaal 0,05	Voldaan aan criteria
Ratio's per periode			
Ratio 1 <sup>o</sup> helft 2004	1	Ratio's komen overeen met marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2 <sup>o</sup> helft 2004	1,04		Voldaan aan criteria
Ratio 1 <sup>o</sup> helft 2005	1,04		Voldaan aan criteria
Ratio 2 <sup>o</sup> helft 2005	0,95		Voldaan aan criteria

Ratio's perioden algemeen		Vershil tussen hoogste en laagste ratio in lijn met markontwikkeling	Achterstand
Gebruik geanalyseerde verkoopcijfers bij analyse ratio's perioden en categorieën	Ratio's per periode: 67%	90% verkoopcijfers gebruikt	Niet voldaan aan criteria
	Ratio's per categorie: 67%	90% verkoopcijfers gebruikt	Niet voldaan aan criteria
• Stijgingspercentage woningen 2003 - 2005	8%	Realistisch percentage bekend (landelijk gemiddeld 7.0%)	Voldaan aan criteria
• Voortgang taxaties woningen			
Voortgang (modelmatig) taxeren woningen	93%	Minimaal 90% getaxeerd	Voldaan aan criteria
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties woningen	8%	Minimaal 90% gecontroleerd	Achterstand

TABEL 2

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2005 NIET-WONINGEN	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2006	NORM	OORDEEL
• Voortgang taxaties niet-woningen			
Voortgang taxeren niet-woningen	100%	Minimaal 20% getaxeerd	Voldaan aan criteria
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties niet-woningen	94%	Minimaal 20% gecontroleerd	Voldaan aan criteria
• Stijgingspercentage niet-woningen 2003 - 2005	-3% realistisch	Realistisch percentage bekend	Voldaan aan criteria

TABEL 3

KWALITEITSEISEN VOORTGANG PERMANENTE PROCESSEN	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2006	NORM	OORDEEL
• Voortgang permanente processen			
PMA verwerkt t/m	Augustus 2006	Maart 2006	Voldaan aan criteria
Opgave kengetallen PMA		Consistente opgave	Voldaan aan criteria
Stijgingspercentage woningen 2005-2006	5%	Realistisch percentage bekend	Voldaan aan criteria
Bouwmutaties verwerkt t/m:	September 2006	Jan 2006	Voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	September 2006	Juni 2006	Voldaan aan criteria

TABEL 4

KWALITEITSEISEN PLANNING HERWAARDERING 2007	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2006	OPMERKING
Verhouding tussen geplande en aanwezige interne inzet	1	zie opmerking*
Verhouding tussen geplande en aanwezige externe inzet	1	zie opmerking*

\* Voor meer informatie over de benodigde capaciteit voor de uitvoering van de Wet WOZ verwijs ik u naar de gegevens in de benchmark WOZ voor gemeenten ([www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)).

### Toelichting op de beoordeling

Bij deze beoordeling maken wij de volgende opmerking(en):

#### *Afronding herwaardering 2005 woningen*

- De ratio (of verhouding) tussen een verkoopcijfer en een (modelmatig) vastgestelde WOZ-waarde geeft informatie over de aansluiting van de WOZ-waarden op het marktniveau. Voor informatie over hoe u ratio's kunt gebruiken om de kwaliteit van de (woning) taxaties te beoordelen verwijs ik u verwezen naar de Waarderingsinstructie en het beoordelingsprotocol woningen dat als bijlage in deze Waarderingsinstructie is opgenomen.
- Het onderlinge verschil tussen de ratio's voor de verschillende perioden is groter dan de marktontwikkeling. Dit kan wijzen op een onjuiste onderlinge verhoudingen tussen de getaxeerde waarden.

- De Waarderingsinstructie heeft als uitgangspunt dat nagenoeg alle gerealiseerde verkoopprijzen van woningen worden gebruikt voor de kwaliteitsbeoordeling. Uit de door u opgegeven kengetallen blijkt dat u nog onvoldoende verkoopcijfers gebruikt heeft voor deze kwaliteitsbeoordeling. Pas wanneer nagenoeg alle verkoopcijfers in de kwaliteitsbeoordeling zijn meegenomen kan een gemeente in voldoende mate de aansluiting van de taxaties op het marktniveau aangetoond hebben.
- Uit de door u opgegeven kengetallen blijkt dat u nog onvoldoende controles op de nieuwe taxatiewaarden heeft verricht om de juistheid van de waarden naar de waardepeildatum 1 januari 2005 aan te kunnen tonen.