02 WOZ Journaal April 2020

Nieuwsbrief Waarderingskamer over de Wet Waardering Onroerende Zaken

De coronacrisis raakt ons allemaal. Natuurlijk denken we daarbij aan de eerste plaats aan de mensen die zelf ziek zijn of de ziekte in hun directe omgeving hebben. Maar in dit WOZ-journaal kijken we vooral ook naar wat al deze maatregelen betekenen voor de WOZ-uitvoering. Via de site probeert de Waarderingskamer iedereen up to date te houden met betrekking tot het effect van deze maatregelen. De meesten van u zullen op dit moment vanuit huis werken. Mede daarom is dit een extra lange nieuwsbrief, zodat het lezen ervan helpt om "bij te blijven".

Maar ondanks de maatregelen in het kader van de coronacrisis gebeurt er veel op het terrein van de WOZ. De nieuwe WOZ-waarden zijn weer bekend gemaakt en belanghebbenden hebben dit jaar weer massaler gebruikt gemaakt van bijvoorbeeld het WOZ-waardeloket. De eerste signalen wijzen erop dat er dit jaar meer bezwaren worden ingediend dan vorig jaar en dat deze stijging bestaat uit bezwaren die worden ingediend op basis van no cure no pay.

Verder in deze nieuwsbrief aandacht voor uitwisseling van gegevens,de toezichtsinstrumenten van de Waarderingskamer en de werkzaamheden in het kader van de overgang naar gebruiksoppervlakte als basis voor de vergelijking van woningen bij de WOZ-taxaties.

Invloed van de coronacrisis op de WOZ-uitvoering

Iedereen en iedere sector wordt op de een of andere manier geraakt door de maatregelen die zijn getroffen in verband met het coronavirus en dat geldt ook voor de uitvoering van de Wet WOZ en de wijze waarop de Waarderingskamer toezicht houdt. Omdat hierover de nodige vragen aan ons gesteld worden, hebben wij een pagina (/corona-en-waarderingskamer/) op onze website gemaakt waar we deze vragen zoveel mogelijk beantwoorden.

Nu past het ook bij onze rol om in te schatten welk effect deze crisis mogelijk heeft op de WOZ-uitvoering en in hoeverre gemeenten en samenwerkingsverbanden (WOZ-uitvoeringsorganisaties) erin geslaagd zijn om de continuïteit van de werkzaamheden te waarborgen. Om hier een beeld van te krijgen hebben wij in de week van 23 maart telefonisch contact gezocht met een groot aantal van deze uitvoeringsorganisaties.

Hieronder staan onze belangrijkste bevindingen op een rij:

1. Bij alle WOZ-uitvoeringsorganisaties die wij hebben gesproken werken de medewerkers (bijna allemaal) vanuit huis.
2. Alle organisaties zijn er in geslaagd om de WOZ-uitvoering op de normale wijze voor te zetten. De crisis heeft vooralsnog geen negatieve invloed op de continuïteit van de werkzaamheden. Processen lopen door en belanghebbenden worden via de telefoon te woord gestaan. Wel hebben sommige organisaties ervoor gekozen om het verzenden van de belastingaanslagen aan bedrijven die in het tweede kohier was opgenomen, uit te stellen.
3. De meeste organisaties hebben de WOZ-werkzaamheden wel iets anders ingericht. Geplande veldcontroles en inpandige opnames worden later, of op een alternatieve wijze uitgevoerd. Sommige organisaties voeren die opnames uit door aan belanghebbenden te vragen om door middel van een foto, of een filmpje de onderhoudstoestand van hun woning in beeld te brengen. Belanghebbenden blijken hier alle begrip voor te hebben.
4. Bij sommige organisaties vragen WOZ-medewerkers zich af wat het effect van deze crisis zal zijn op de vastgoedmarkt. Ze vragen zich af of verkoopcijfers van voor de crisis volgend jaar wel gebruikt kunnen worden en of er volgend jaar überhaupt voldoende marktgegevens zullen zijn.

Wij concluderen dat de uitvoering van de WOZ-werkzaamheden vooralsnog geen direct negatief effect ondervindt van de coronacrisis. Dat vinden wij een compliment waard aan iedereen die daarbij betrokken is. Natuurlijk horen wij het graag als u uw beeld van de invloed van de Corona-crisis op de WOZ-uitvoering anders is en als u dat met ons wil delen. U kunt dan een mail sturen aan Marco Kuijper van ons secretariaat (m.kuijper@waarderingskamer.nl (mailto:m.kuijper@waarderingskamer.nl)).

Omdat de maatregelen in verband met de coronacrisis middenin de bezwaartermijn voor de WOZ-waarden zijn gestart, leven er met name vragen of er ook (formele) gevolgen zijn voor het indienen van bezwaren of het afhandelen daarvan. Over het effect van de coronacrisis op de WOZ-bezwaren (/woz-bezwaren-ook-beinvloed-door-corona/) hebben we een aparte pagina op onze site gemaakt, die we bij ontwikkelingen in de maatregelen en/of nieuwe inzichten steeds bijwerken.

Hier besteden we bijvoorbeeld aandacht aan telefonisch horen in plaats van gewoon horen en omgaan met bezwaren waar je normaliter een opname ter plaatse of een inpandige opname zou doen.

Op deze pagina ook twee video's van presentaties die we graag hadden willen geven tijdens de VNG-Belastingconferentie, maar die we nu via dit kanaal met u willen delen.

BAG-WOZ Tilburg, eenmalig inwinnen, meervoudig gebruik



Binnen de gemeente Tilburg is de 'BAG-WOZ vastlegging' ondergebracht in het team Basisregistraties (onderdeel van de afdeling Informatievoorziening). Dit team kent een aantal clusters: Adresonderzoek, Objectregistratie, Waarderen en Gemeentelijke heffingen. Tijd om eens langs te gaan bij Renate van den Besselaar – Timmermans, coördinator team Basisregistraties, en haar te vragen hoe de gemeente dit heeft georganiseerd.

Renate vertelt: “Sinds de invoering van de BAG vindt de afbakening en het inmeten voor zowel de BAG als ook de WOZ-(deel)objecten plaats binnen het team Basisregistraties. Dit is mogelijk omdat het waarderen in Tilburg al langer plaatsvindt op basis van de gebruiksoppervlakte. Er is een onderverdeling naar werkzaamheden op het gebied van registratie, afbakening en werkvoorbereiding .

Het principe van eenmalig inwinnen, meervoudig gebruik is zover mogelijk doorgevoerd. Een bouwtekening hoeft slechts eenmaal bekeken te worden. De BAG en WOZ-registratie lopen nagenoeg gelijk.

Een belangrijk deel van de werkzaamheden komt voort uit de behandeling van vergunningsaanvragen. De gemeente Tilburg gebruikt daarvoor een zaaksysteem. Zodra een aanvraag is geregistreerd in het vergunningensysteem, beoordeelt de procesbeheerder Objectregistratie of het BAG en/of WOZ relevante vergunningen zijn. Als dit het geval is en er ontstaan nieuwe objecten wordt binnen het vergunningensysteem een deelzaak doorgezet naar de medewerker afbakening voor de BAG-toets. Er wordt onder andere beoordeeld of een huisnummer moet worden ingetrokken of toegekend. Als dat het geval is, wordt een huisnummerbesluit voorbereid. Ook de aanvraag voor het inmeten van de geometrie wordt uitgezet.

Op het moment dat de vergunning daadwerkelijk wordt verleend door het team Vergunningen (onderdeel van de afdeling Dienstverlening), zet de procesbeheerder Objectregistratie een deelzaak uit voor afbakening en/of werkvoorbereiding. Nu worden de verschillende mutaties doorgevoerd in zowel de BAG- als ook de WOZ registratie. Op deze wijze is geborgd dat de objecten binnen vier dagen in de BAG als ook in de WOZ zijn verwerkt.

Door goede afspraken te maken met collega’s van de teams Geo-Informatie (ook binnen de afdeling Informatievoorziening) en Vergunningen wordt de tijdigheid van de BAG (inclusief de geometrie) geborgd. Dit vergt een regelmatige afstemming tussen alle partijen. Maar door deze afstemming zijn niet alleen BAG en WOZ met elkaar in overeenstemming, maar ook de BGT.

Via een terugmeldvoorziening in de Geokaart kunnen alle collega’s terugmelden naar Objectregistratie. Deze terugmeldingen (ook de externe terugmeldingen) worden geregistreerd in een zaaksysteem. De terugmeldingen worden door de procesbeheerder beoordeeld of ze terecht zijn en voor de inhoudelijke behandeling doorgezet naar de medewerker afbakening en/of werkvoorbereiding. In de praktijk worden de meeste terugmeldingen gedaan door onze taxateurs. Hieruit blijkt voor ons de meerwaarde om als WOZ dichtbij de geo-registraties te zitten en zo blijven de gegevens in de BAG, de WOZ en ook de BGT van goede kwaliteit.

Ook vraagprijzen en de bijbehorende objectkenmerken uit de advertenties uit iWOZ vormen voor de werkvoorbereiders een werkvoorraad. De primaire objectkenmerken van de te koop staande woningen worden gecontroleerd. Op deze wijze beschikken de taxateurs over de juiste objectkenmerken op het moment dat de woning verkocht wordt en de betaalde prijs in de marktanalyse betrokken wordt".

Vraagbaak waardevaststelling

In de Vraagbaak waardevaststelling behandelt de Waarderingskamer een grrot aantal vragen op het terrein van de WOZ-beschikkingen, bezwaar- en beroepprocedures en andere formele aspecten van de uitvoering van de Wet WOZ.

De op onze site gepubliceerde versie van deze vraagbaak dateerde van 2015. Sindsdien is er natuurlijk al weer een hoop nieuwe jurisprudentie bij gekomen en zijn onderwerpen als "bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde en omgaan met tegengesteld belang van groter belang geworden.

Daarom is inmiddels op onze site een nieuwe versie van de Vraagbaak waardevaststelling (/hulpmiddelen-gemeenten/vraagbaak-waardevaststelling-wet-woz-2020/) beschikbaar. Wanneer de antwoorden in deze vraagbaak toch weer tot nieuwe vragen mochten leiden, mag u die natuurlijk altijd aan ons melden: info@waarderingskamer.nl (mailto:info@waarderingskamer.nl).

Definitie objecten onder bezwaar

In deze tijd van het jaar is er, ook vanuit media en politiek, aandacht voor het aantal bezwaren tegen de nieuwe WOZ-waarden. Daarbij worden ook gemeenten onderling vergeleken. Maar wanneer we het percentage "woningen onder bezwaar" in de ene gemeente vergelijken met dat in een andere gemeente, is het wel belangrijk dat we allemaal op dezelfde manier tellen. Uniform tellen is ook gebaseerd op uniform registreren, zodat uiteindelijk de telling uit de Landelijke Voorziening WOZ overeenkomt met de telling die een gemeente zelf maakt.

In deze nieuwsbrief hebben we eerder aandacht besteed aan dit onderwerp. We hebben op onze site een uitgebreide notitie "Tellingen WOZ-objecten onder bezwaar in de april en oktoberinventarisatie (https://www.waarderingskamer.nl/fileadmin/publieksportaal/documents/public/lv-woz/Tellingen_WOZ-objecten_onder_bezwaar_in_de_april_en_oktober_inventarisatie.pdf) (https://docreader.readspeaker.com/docreader/?cid=bynlg&lang=nl_nl&url=https%3A%2F%2Fwww.waarderingskamer.nl%2Ffileadmin%2Fpublieksportaal%2Fdocuments%2Fpublic%2Flv-woz%2FTellingen_WOZ-objecten_onder_bezwaar_in_de_april_en_oktober_inventarisatie.pdf)" gepubliceerd. In deze notitie beschrijven we niet alleen het "tellen", maar worden ook praktijkvragen beantwoord over het registreren van "informele bezwaren" en het registreren van "ambtshalve vermindering".

We hopen dat deze notitie helpt bij het registreren van de bezwaren en de resultaten van de bezwaarafhandeling, maar ook bij het invullen van de aprilinventarisatie.

WOZ in de praktijk: Overgang naar gebruiksoppervlakte in Heerde



Vanaf 1 januari 2022 moeten alle gemeenten in Nederland de woningen gewaardeerd hebben op basis van gebruiksoppervlakte en behoort het waarderen op basis van bruto-inhoud tot de verleden tijd. De gemeente Heerde heeft niet tot die tijd gewacht maar is inmiddels overgestapt naar WOZ-waarden op basis van de gebruiksoppervlakte. De gemeente heeft dit in samenwerking met Tog Nederland uitgevoerd.

De gemeente deelt graag haar ervaringen met anderen.

Aan het woord is waarde-analist van Tog Nederland, Inge van der Zee. Inge voert al enige jaren werkzaamheden uit bij de gemeente Heerde en heeft zodoende veel plaatselijke kennis. In samenwerking met Michel Berends, WOZ-coördinator bij de gemeente Heerde hebben zij het project uitgevoerd. Michel heeft een plan van aanpak geschreven, waarin hij uiteen heeft gezet hoe dit project uitgevoerd moest worden. Vanwege de diverse haken en ogen die naar zijn mening kleven aan geautomatiseerde berekening van de gebruiksoppervlakte, is er in Heerde uiteindelijk voor gekozen om alle circa 7.800 woningen vanaf bouwtekening te meten. Bij het inmeten is ervoor gekozen om de woning en de bijgebouwen separaat te meten. Daarnaast is deze gelegenheid aangegrepen om op basis van lucht- en straatfoto's gelijk ook alle bijgebouwen op volledigheid te controleren. Het gehele project is uitgevoerd door twee personen en is binnen een jaar afgerond.

De afgelopen herwaardering heeft Inge nieuwe taxatiemodellen ingericht en hierdoor is het grootste gedeelte van de gemeente Heerde al gewaardeerd op gebruiksoppervlakte. Deze overgang heeft weliswaar geleid tot meer bezwaren, maar het bezwaarpercentage in de gemeente Heerde ligt nog steeds ver onder het landelijk gemiddelde. De stijging van de bezwaren wordt naar verwachting deels veroorzaakt door de invloed op de waarde van het opnieuw inventariseren van de bijgebouwen. Daarnaast is natuurlijk ook de marktontwikkeling een belangrijke oorzaak van de stijging van het aantal bezwaren. Met 7,7 % was die stijging ook hoger dan in voorgaande jaren.

Door de overgang naar gebruiksoppervlakte en het opnieuw inrichten van het taxatiemodel hebben Inge en Michel er ook voor gekozen om de secundaire objectkenmerken te optimaliseren. Michel en zijn collega's hebben veel controles in het veld uitgevoerd en Inge heeft in het taxatiemodel conform verwachting met name bij de repeterende woningen nu weer veel secundaire kenmerken op gemiddeld staan. Door de combinatie van deze acties en het volledig nieuw inrichten van het taxatiemodel is er weer een soort van nul-situatie gecreëerd die een stevig basis vormt voor het actueel houden van de (secundaire) kenmerken.

Inge en Michel zijn er van overtuigd dat al deze acties hebben geleid tot betere taxaties. Aangezien de gemeente in januari

2020 heeft beschikt, zijn alle bezwaren al ontvangen. Een eerste blik op de bezwaren wijst er op dat de nieuwe waardes, door de juiste kenmerken van zowel het object in bezwaar als de verkochte objecten, goed onderbouwd kunnen worden.

Interview Adriënne Rietbergen, 20 jaar Benchmark WOZ

Dit jaar 25 jaar WOZ, maar ook al 20 jaar Benchmark WOZ. Hoog tijd om langs te gaan bij onze collega Adriënne Rietbergen. We hebben drie vragen aan Adriënne gesteld.

Wat is er veranderd in de afgelopen 20 jaar?
Adrienne geeft aan dat er veel is veranderd op het gebied van benchmarken en benchlearning in de afgelopen 20 jaar. De belangrijkste verandering is de uitbreiding van de oorspronkelijke doelstelling;

De benchmarkvragenlijst is ongeveer 20 jaar geleden opgezet om een landelijk beeld te krijgen van de kosten van de uitvoering van de WOZ. Gaandeweg is het steeds meer een instrument geworden voor een gemeente of samenwerkingsverband om de kwaliteit, doelmatigheid en doeltreffendheid van de eigen organisatie te kunnen vergelijken met die van andere organisaties. Voor die vergelijking worden ook de gegevens uit de halfjaarlijkse inventarisatievragenlijsten van de Waarderingskamer gebruikt.

De tweede verandering is de verbreding van de gebruiksmogelijkheden. De voor de benchmark verzamelde gegevens vormen nu ook input voor twee nieuwe mogelijkheden voor onderlinge vergelijking:

- Het dashboard WOZ-benchmark (http://www.wozbenchmark.databank.nl/dashboard): sinds 2014 ís dit instrument online beschikbaar. Het bestaat uit een aantal tegels met openbaar toegankelijke WOZ-gerelateerde gegevens, afkomstig van het CBS en uit de benchmarkvragenlijst en inventarisatievragenlijst van de Waarderingskamer: In het recent verschenen rapport van de Algemene Rekenkamer “Grip op gegevens: Het stelsel van basisregistraties voor burgers en bedrijven (https://www.rekenkamer.nl/publicaties/rapporten/2019/06/18/grip-op-gegevens-het-stelsel-van-basisregistraties-voor-burgers-en-bedrijven)” wordt het dashboard WOZ benchmark genoemd als een “goed voorbeeld van transparantie, ook op financieel gebied. Dit biedt veel informatie waarmee je de kwaliteit van de basisregistratie WOZ inhoudelijk en financieel kunt beoordelen.”
- Benchlearninggesprekken: sinds 2016 faciliteert de Waarderingskamer jaarlijks gesprekken tussen vergelijkbare organisaties, waarbij de Waarderingskamer de ondersteunende informatie voor deze gesprekken levert, maar zelf niet bij deze gesprekken aanwezig is. De gesprekspartners bepalen zelf de (WOZ-gerelateerde) gespreksonderwerpen. Gevraagd wordt om een korte terugkoppeling van dit gesprek te geven. Men kan zich opgeven en een voorkeur voor een organisatie als gesprekspartner aangeven in de benchmarkvragenlijst.

De derde verandering is dat in 2019 de opzet van de benchmarkvragenlijst drastisch gewijzigd is. Er kan nu gekozen worden voor een "light versie" naast een volledige vragenlijst. In de light versie geeft men alleen de kosten op een totaalniveau op zonder uitsplitsing in afzonderlijke WOZ-werkzaamheden. Op die manier stimuleren we organisaties om aan de WOZ benchmark deel te nemen. De bedoeling is wel dat als organisaties zelf ervaren hebben hoe nuttig benchmarking is, ze uiteindelijk toch de volledige versie gaan invullen om een zo breed mogelijke vergelijkingsbasis te kunnen bieden. Door het gebruik van standaard DAR-tarieven hebben we verder het invullen zo eenvoudig mogelijk gemaakt en de onderlinge vergelijking uniformer.

Wat gaat er in de komende 5 jaar nog meer veranderen?
De vragenlijst en de rubrieken in de kengetallen zal nog meer afgestemd worden op de praktijk. De WOZ-werkzaamheden raken steeds meer geintegreerd. Vroeger vaak met belastingen, maar nu steeds meer met BAG en BGT en dat zal met één samenhangende objectenregistratie de komende jaren nog duidelijker worden;

We willen dat benchmarking nog bekender wordt en willen het gebruik van het dashboard WOZ benchmark vergroten bij verschillende doelgroepen, zoals ondersteuning van bestuur en raadsleden, directeuren van samenwerkingsverbanden, WOZ-coördinatoren en WOZ-medewerkers die de vragenlijst invullen.

Samen met de Commissie benchmarking en de groep van pilotgemeenten en –samenwerkingsverbanden proberen we een bredere vergelijkingsbasis te creëren door een oproep te doen aan alle WOZ-uitvoeringsorganisaties om te profiteren van benchmarken en van deelname aan deze WOZ-benchmarkvragenlijst.

Hoe worden de gegevens/kengetallen uit de WOZ-benchmark nu gebruikt?
Uitvoeringsorganisaties vertellen ons dat zij de gegevens voor verschillende doelen gebruiken:

- als managementinformatie: hoe sta ik er als organisatie voor in vergelijking met andere vergelijkbare organisaties en in vergelijking met vorig jaar? Te denken valt dan aan de bezwaarafhandeling of de kosten van de WOZ-uitvoering;
- een beeld te vormen en informatie te verzamelen over organisaties die mogelijk nieuwe samenwerkingspartners

kunnen zijn;
- tips en trucs verzamelen van andere organisaties, bijvoorbeeld door organisaties te benadering met een zelfde systeem voor modelmatige taxatie.

Gemeente Montferland blij met overstap naar WOZ-berichtenverkeer



(/index.php?eID=tx_cms_showpic&file=14638&md5=2a91939166f0aabecb364c94cc2f2f924a663450&parameters%5B0%5D=YTo0OntzOjU6IndpZHRoIjtzOjQ6IjEyMDAiO3M6NjoiaGVpZ2h0IjtzOjQ6IjYw&parameters%5B1%5D=MG0iO3M6NzoiYm9keVRhZyI7czo0MToiPGJvZHkgc3R5bGU9Im1hcmdpbjowOyBi&parameters%5B2%5D=YWNrZ3JvdW5kOiNmZmY7Ij4iO3M6NDoid3JhcCI7czozNzoiPGEgaHJlZj0iamF2&parameters%5B3%5D=YXNjcmlwdDpjbG9zZSgpOyI%2BIHwgPC9hPiI7fQ%3D%3D)

Eind 2020 komt na 25 jaar een einde aan het bestandsformaat Stuf-WOZ. Binnen de gemeentelijke organisaties vervangt het WOZ-berichtenverkeer de Stuf-TAX bestanden volledig. Het einde van een tijdperk.

Maar het gebruiken van het WOZ-berichtenverkeer vergt wel een overstap. De module WOZ berichtenverkeer realiseert een koppelvlak tussen het WOZ-systeem en de taxatieapplicatie. Daardoor verloopt de gegevensuitwisseling tussen deze applicaties geheel geautomatiseerd en via berichtenverkeer. Bovendien zorgt de nieuwe structuur ervoor dat gegevensuitwisseling voldoet aan de informatieveiligheidseisen van deze tijd. Inmiddels zijn er steeds meer implementaties van dit binnengemeentelijke WOZ-berichtenverkeer operationeel.

Montferland in de voorhoede

Ron Gerritsen, Senior medewerker Belastingen WOZ en Invordering van de gemeente Montferland: “De voordelen en het gebruiksgemak van overstappen naar WOZ-berichtenverkeer zijn helder: Real-time mutatieverwerking zorgt voor een continue datastroom. Medewerkers hoeven niet meer te wachten op taxatiegegevens die nog ingelezen en verwerkt moeten worden uit Stuf-TAX. Daarmee is de workflow veel prettiger en efficiënter.”

De gemeente Montferland maakte tot voor kort nog steeds gebruik van Stuf-TAX bestanden voor het verwerken van mutaties die WOZ-medewerkers/taxateurs invoerden in de WOZ-administratie en het taxatiesysteem. Een kleine drie maanden geleden stapten zij over. Montferland koos voor de Module WOZ berichtenverkeer van PinkRoccade Local Government, omdat het koppelvlak van de Module WOZ berichtenverkeer geschikt is voor elke taxatieapplicatie.

Voordelen van de overstap

Ron Gerritsen: “Voor ons is de overstap van Stuf-TAX berichten naar WOZ-berichtenverkeer soepel verlopen. We merken nu dat het een enorme vooruitgang is. De snelheid waarmee mutaties van het ene systeem ook beschikbaar zijn in het andere systeem is opgevoerd van een wachttijd van dagen naar beschikbaar binnen enkele minuten. Het is daarbij prettig dat we de verwerkingssnelheid flexibel kunnen instellen wanneer dat nodig is, omdat we in sommige gevallen rekening moeten houden met andere systemen in de beheeromgeving die minder snel zijn. Daarnaast is de beheertijd van de applicatie nog geen half uur per dag.”

Montferland stelde een implementatieteam samen om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen. We hadden van andere gemeenten begrepen dat we het zorgvuldig moesten oppakken. Het team bestond uit drie medewerkers met kennis over de koppelingen met andere administraties. Daarnaast was de afdeling automatisering vanaf het begin onderdeel van het project. De afdeling autoamtisering heb je zeker nodig om alle noodzakelijke certificaten voor de beveiliging te regelen en om de koppelingen tussen de systemen daadwerkelijk te kunnen maken. Voor een geslaagd traject is een goede samenwerking van belang tussen alle partijen, niet alleen binnen de gemeente, maar ook met de leverancier van onze WOZ/Belasting applicatie (PinkRoccade Local Government) en van onze Taxatie-applicatie (4value).

Samenwerking met PinkRoccade Local Government

Bij de invoering was de samenwerking Mer PinkRoccade intensief. Zij boden query’s en een op maat gemaakt stappenplan aan, wat vooraf afgestemd is met de gemeente. De query’s zorgen voor controle, zekerheid en goede data,

waardoor het WOZ-berichtenverkeer optimaal werkt. Het berichtenverkeer werkt natuurlijk alleen goed wanneer aan het begin de gegevens voor beide applicaties goed gesynchroniseerd zijn. De gemeente Montferland maakte gebruik van deze standaard query's die Pink Roccade aanbood en raadt het andere gemeenten ook aan om deze optimaal te benutten. Ron vult aan: "In onze ervaring is het daarnaast essentieel om voldoende kennis over de gekoppelde systemen in het project-team te hebben. Dat verkleint het risico op problemen en vertragingen aanzienlijk.

Uiteindelijk moeten alle gemeenten uiterlijk in 2021 over op berichtenverkeer. Wij zitten nu in de voorhoede en delen graag onze ervaringen."

Symposium 25 jaar WOZ

In het WOZ-journaal van februari hebben wij u geattendeerd op het Symposium dat in het kader van 25 jaar WOZ op 18 juni 2020 in de Nieuwe Kerk in Den Haag gehouden zou worden.

Alle voorbereidingen voor dit symposium waren getroffen, alle sprekers stonden in de startblokken, de inschrijfvoorziening stond klaar en toen kwamen de maatregelen in het kader van de coronacrisis. Hoewel volgens de huidige stand van zaken tot 1 juni 2020 geen bijeenkomsten kunnen plaatsvinden, moeten we er ernstig rekening mee houden dat er ook in juni nog beperkingen zullen gelden, zeker voor massale bijeenkomsten zoals dit symposium. Daarom lijkt het ons verstandig om nu vast dit symposium uit te stellen.

Daarom verzoeken wij om niet 18 juni 2020 te reserveren in uw agenda, maar donderdag 1 oktober 2020. Wij houden u op de hoogte over de verdere voorbereiding.

Onderzoeken kwaliteit taxaties waardepeildatum 1 januari 2019

Zoals de meeste van u weten, voert de Waarderingskamer ieder jaar bij een kwart van de gemeenten een onderzoek uit naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen, de toepassing van de kengetallen uit TIOX, de juistheid van de functionele afschrijving bij incourante objecten, etc... Of kortweg een onderzoek of de nieuwe WOZ-waarden goed genoeg zijn om bekend te maken aan belanghebbenden.

We noemen deze onderzoeken: "onderzoeken kwaliteit taxaties". Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek stemmen we in met het verzenden van de beschikkingen. Bij de meeste gemeenten is dit na één onderzoek het geval. Het komt dan wel voor dat we nog afspraken maken over aanvullende werkzaamheden, zoals aanvullende controles of aanpassing van onderbouwingen. Bij een aantal gemeenten komen we meerdere keren terug om te controleren of de afgesproken extra werkzaamheden het gewenste effect hebben gehad. Bij sommige gemeenten leidt de noodzaak tot herhalen van ons onderzoek er ook toe dat de WOZ-beschikkingen en daarmee de aanslagen gemeentelijke belastingen later worden verzonden.

Bij vijf gemeenten hebben we ingestemd "met een voorbehoud". Dit voorbehoud betekent dat we volgend jaar opnieuw de taxaties komen controleren en dat er dan bepaalde zaken structureel geoptimaliseerd moeten zijn. Veelal gaat dat over het optimaliseren van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken door een systematische controle en inrichting van adequate kwaliteitszorg. Als wij een voorbehoud maken betekent dit ook dat het oordeel van die gemeente niet hoger kan zijn dan twee sterren en hebben we ook een gesprek op bestuurlijk niveau.

We hebben dit jaar bij 86 gemeenten, in totaal 119 onderzoeken uitgevoerd, dus in totaal waren er 34 "herhaalonderzoeken".
Onze belangrijkste leerpunten die dit jaar uit de uitgevoerde onderzoeken naar voren komen, zijn:

- De meeste gemeenten kunnen de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken nog niet aantonen op basis van een door hen zelf uitgevoerd systematisch onderzoek, bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken. We moedigen het doen van dat soort onderzoeken dringend aan.
- De juistheid van secundaire objectkenmerken bij oudere verkochte woningen is een aandachtspunt. Wanneer deze kenmerken bij een verkochte woning niet goed staan, belemmert dat een correcte analyse van de verkoopprijzen;
- Het permanent bijhouden van de objectkenmerken van niet-woningen krijgt bij een aantal organisaties duidelijk minder aandacht dan voor de woningen. Veelal is er wel een plan voor een 20%-controle per jaar voor de woningen maar niet voor de niet-woningen;
- Er worden nog veel handmatige aanpassingen gedaan op de door het taxatiemodel bepaalde waarde van woningen. Wij stimuleren gemeenten meer aandacht te geven aan het verfijnen van het taxatiemodel, zodat handmatige aanpassingen steeds minder noodzakelijk zijn.

Naast deze inhoudelijke leerpunten zien we ook praktische punten:

- De resultaten van de marktanalyse voor niet-woningen en de gebruikte marktgegevens worden doorgaans niet volledig aangeleverd voor onderzoeken. Veelal hangt dit samen met het feit dat deze gegevens ook niet systematisch zijn vastgelegd in de WOZ-administratie;
- De meeste gemeenten leveren ons nog Stuf-TAX bestanden aan voor deze onderzoeken. We gaan ervan uit dat volgend jaar het berichtenverkeer is ingevoerd en de gemeenten ons de gevraagde informatie in de vorm van xml-bestanden zullen leveren.

We hopen dat u deze leerpunten (ook wanneer we dit jaar geen onderzoek hebben gedaan bij uw organisatie) ter harte neemt, zodat wanneer we bij u een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties uitvoeren, snel, zonder herhalingsonderzoek, kunnen instemmen met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden.

Interpretatie foutmeldingen uit LV WOZ over gegevens belanghebbenden

We krijgen regelmatig vragen van gemeenten, wanneer het hen niet lukt om een bepaald WOZ-object op te voeren in de LV WOZ of om een WOZ-object te synchroniseren met de LV WOZ. Veel van deze vragen hebben te maken met de manier waarop de gegevens over belanghebbenden in de WOZ-administratie en daarmee in de LV WOZ worden geregistreerd.

De problemen hebben meestal betrekking op niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie. Wanneer een natuurlijk persoon is geregistreerd met het burgerservicenummer gaan de registratie en de uitwisseling meestal vlekkeloos.

Voor de registratie van niet-natuurlijke personen bestaan er in de WOZ-administratie twee mogelijkheden.

- De niet-natuurlijke persoon wordt ook als niet-natuurlijke persoon (NNP) geregistreerd in de WOZ-administratie. Bij deze persoon wordt dan het RSIN geregistreerd (het nummer uit het Handelsregister) en verder worden ook alle gegevens over naam en adres overgenomen uit het Handelsregister.
- De belanghebbende wordt geregistreerd als vestiging (VES). Deze optie wordt door gemeenten gebruikt om het aanslagbiljet niet te versturen naar de hoofdvestiging (het primaire adres van de niet-natuurlijke persoon in het Handelsregister), maar naar een andere vestiging. In dat geval is het vestigingsnummer het identificerende nummer.

Soms schakelt een gemeente bewust of onbewust over van de registratie van een bepaalde belanghebbende van een NNP naar een VES of andersom. Bewust doen gemeenten dat, wanneer ze echt de adressering voor die belanghebbende willen veranderen. Onbewust gebeurt het soms door voor een bepaalde belanghebbende een vestigingsnummer toe te voegen aan de registratie of juist een RSIN.

Het is echter niet mogelijk om een registratie als NNP zomaar om te zetten naar een VES of andersom. Dit zijn in de registratie immers andere "typen subjecten". Wanneer een gemeente bewust de registratie wil veranderen van een NNP naar een VES, zal met dus bij alle WOZ-objecten waar deze persoon belanghebbende is, de NNP als belanghebbende moeten beëindigen en de VES als belanghebbende moeten laten starten. Dus eigenlijk is dit gewoon een wijziging van de belanghebbende eigenaar of de belanghebbende gebruiker.

Een bijzonder aandachtspunt is daarbij nog dat in de gemeentelijke administratie vaak nog primair gekeken wordt naar het SoFi-nummer en aanvulling SoFi-nummer als sleutelgegevens. Bij een NNP en bij een VES kan in de gemeentelijke administratie veelal dezelfde combinatie van SoFi-nummer en aanvulling SoFi-nummer worden gebruikt. Alleen de LV WOZ zal het niet accepteren dat bij een VES dezelfde combinatie wordt gebruikt als bij een NNP en andersom. Dat heeft te maken met het feit dat in de Stuf-WOZ bestanden die de LV WOZ nog maakt, deze NNP en VES dan niet van elkaar te onderscheiden zijn.

We adviseren gemeenten daarom zorgvuldig om te gaan met het registreren en wijzigingen van niet-natuurlijke personen en met name van RSIN en vestigingsnummer bij deze belanghebbenden. Wanneer u foutmeldingen ontvangt uit de LV WOZ die hiermee samenhangen, adviseren wij u in overleg met uw leverancier de vastlegging in uw administratie te optimaliseren, zodat deze ook weer gesynchroniseerd kan worden met de LV WOZ.

De softwareleveranciers hebben ons aangegeven dat zij hun software hebben aangepast, zodat er inmiddels automatisch extra controles plaatsvinden. Hierdoor wordt u bij het invoeren of wijzigen van gegevens in uw gemeentelijke administratie er al op gewezen wat de juiste werkwijze is. Wij adviseren u dan ook om de meest recente versie van de software zo spoedig mogelijk de installeren. U voorkomt dan, zoveel mogelijk, dat u een onjuiste registratie van een belanghebbende pas ontdekt bij de uitval van het bericht aan de LV WOZ.