

Geachte raadsleden,

De seniorenpartij Schagen heeft voor de rondvraag een aantal vragen gesteld over de WOZ. Hierbij mijn reactie op deze vragen.

Vraag 1.

Op grond waarvan wordt de inhoud niet meer meegenomen en voor het eerst uitsluitend op basis van gebruiksoppervlak?

Voorheen mocht de gemeente kiezen om de taxaties op basis van kubieke meters inhoud óf op gebruiksoppervlakte te doen. Deze keuzevrijheid vervalt per 1 januari 2022.

Voor onze gemeente betekende deze verplichting een extra inspanning, omdat alle woningen omgezet moesten worden van inhoud naar gebruiksoppervlakte. Deze verplichting is in 2016 aangekondigd en alle gemeenten hadden 5 jaar de tijd om dit te realiseren.

Het is een flink project geweest om alle 24.000 woningen om te zetten van kubieke meters inhoud naar gebruiksoppervlakte. Voor een groot deel was dit gedurende 2020 gereed en daarom zijn de taxaties van rij- en hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, nieuwbouw en vrijstaande woningen in 2021 al op basis van gebruiksoppervlakte gewaardeerd. In 2022 zullen de overige categorieën volgen.

Vraag 2.

De Waarderingskamer controleert jaarlijks onze bestanden en voert inspecties ter plaatse uit. Op basis van deze informatie beoordeelt de Waarderingskamer de gemeente. We hebben al meerdere jaren achter elkaar de hoogste score ontvangen en dit betekent dat de Waarderingskamer van mening is dat we de uitvoering van de Wet WOZ correct doen.

De Waarderingskamer drukt dit uit op hun website in sterren en wij hebben 5 van de 5 sterren. De Waarderingskamer kijkt onder andere naar het volgende:

- De interne controle op de volledigheid van de WOZ-administratie. Oftewel of de gemeente afdoende controleert of haar WOZ-administratie volledig en correct is en of alle primaire en secundaire objectkenmerken die nodig zijn voor de taxatie actueel zijn.
- De voortgang van WOZ-processen en de resultaten hiervan, zoals de verwerking van bouwmutaties en kadastrale mutaties, maar ook over de tijdigheid van de verzending van beschikkingen en de snelheid waarmee bezwaarschriften worden afgehandeld.
- De kwaliteit van de taxaties en van de gegevens (objectkenmerken) die men gebruikt bij deze taxaties. Analyseert de gemeente de ontwikkelingen in de woningmarkt en andere soorten panden voldoende.

Vraag 2 a

De interne beheersing van het WOZ proces leidt tot de volgende conclusie:

- De (primaire en secundaire) objectkenmerken die zijn geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-administratie, zijn in overeenstemming met de werkelijkheid ter plaatse;
- De objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie en of een gebruikersmutatie, zijn juist, volledig en tijdig (binnen acht weken) verwerkt in de WOZ-administratie;
- De objectkenmerken die voortvloeien uit signalen (advertenties, inlichtingenformulieren) vanuit de marktanalyse (voor elk object dat relevant is voor de waardebeoordeling en de onderbouwing), zijn volledig geregistreerd

Vraag 2 b

De beheersingsdoelen en beoordelingsprotocollen leiden tot de volgende jaarlijkse overzichten die door de Waarderingskamer getoetst worden:

- Een overzicht van verleende omgevingsvergunningen met de datum van vergunningverlening en indien van toepassing de datum van gereedmelding;
- Een overzicht waaruit blijkt welke (primaire en secundaire) objectkenmerken relevant zijn voor de waardebeoordeling en de onderbouwing voor deze waardepeildatum, zoals gebleken is uit de marktanalyse;
- Een overzicht waaruit blijkt wanneer voor elk object de (primaire en secundaire) objectkenmerken het laatste zijn gecontroleerd en op welke wijze (bijvoorbeeld opname ter plaatse, inplandige opname, beoordeling van recente luchtfoto's, van recente obliekfoto's of van recente foto's vanaf straat, vergelijking met onafhankelijke actuele, betrouwbare bron van objectkenmerken, expliciete bevestiging door belanghebbende).

Vraag 2 c

De conclusie van de Waarderingskamer komt tot uiting in de vijf sterren die we in de afgelopen jaren hebben ontvangen.

Hierbij merken we het volgende op. Over het algemeen bevat de WOZ-administratie de juiste objectkenmerken. Echter de werkelijkheid is geen statische situatie. Er worden immers continue aanpassingen gedaan aan woningen waarvoor geen vergunning noodzakelijk is, bijvoorbeeld een dakkapel of een kleine aanbouw. Hierdoor is het lastig om de administratie 100% goed te hebben. Dit is de reden dat we de objecten blijven controleren.

Met vriendelijke groet,

Joke Kruit,
Wethouder Financiën