

Ons kenmerk: 14.015071

Relatie met:



GEMEENTE  
Schagen

## Memo

Datum donderdag 19 juni 2014  
Aan de raad van de gemeente Schagen  
Kopie aan  
Van Wethouder Bouwes  
Betreft WOZ inlichtingenformulier  
Ons kenmerk 14.015071

Op 11 juni 2014 is tijdens de Commissie Bestuur gesproken over het inlichtingenformulier (bijlage 1) voor de waardering onroerende zaken (WOZ). In deze memo wordt uitleg gegeven over het nut van dit formulier.

De gemeente moet ieder jaar de WOZ-waarde bepalen van alle objecten binnen de gemeente. De WOZ-waarde is de geschatte marktwaarde op 1 januari van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin deze wordt gebruikt voor de belastingheffing. In het belastingjaar 2014 gaan we dus uit van de geschatte marktwaarde op 1 januari 2013.

Het is alleen mogelijk om tot juiste en betrouwbare WOZ-waarden te komen, wanneer de gemeente beschikt over een juiste en betrouwbare registratie van objectkenmerken. Om dit te waarborgen moet de gemeente de juistheid van de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken regelmatig onderzoeken. Daarbij is de norm dat de administratieve werkelijkheid overeen moet komen met de fysieke werkelijkheid. Zo is het uiteraard belangrijk om te weten hoe groot het perceel is en wat de kubieke meters inhoud van een woning zijn. Daarnaast is de kwaliteit en de staat van onderhoud van een woning ook van belang. Een woning van een slechte kwaliteit en in slechte staat van onderhoud zou immers in de vrije markt minder opleveren dan de buurwoning welke in goede staat verkeert.

Artikel 17 lid 2 van de Wet waardering onroerende zaken geeft aan dat: "De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen." In de wet is dus duidelijk opgenomen dat de objecten gewaardeerd moeten worden naar de staat waarin die zich bevindt.

De Waarderingskamer houdt toezicht op de werkzaamheden van gemeenten. Zij adviseren gemeenten sinds een aantal jaren om meer aandacht te hebben voor de objectkenmerken. De Waarderingskamer heeft het volgende opgenomen in het beoordelingsprotocol objectkenmerken:

*"De juiste registratie van alle gegevens over een WOZ-object (hierna: objectkenmerken) is essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Bij de WOZ-uitvoering maken we onderscheid tussen primaire en secundaire objectkenmerken.*

*Primaire objectkenmerken zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente. Onder primaire*

---

objectkenmerken verstaan wij: de grootte (inhoud, oppervlakte, perceel grootte, etc.), het bouwjaar, het adres / de buurt), het type / soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief karakter. Ze worden vaak bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij ten minste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). Daarnaast kunnen ook andere secundaire objectkenmerken worden geregistreerd. Het is van belang dat de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie wel op een objectieve wijze worden bepaald en uniform worden geregistreerd."

De primaire objectkenmerken staan op het inlichtingenformulier onder het kopje 'Kenmerken'. Hierbij kan de belanghebbende aangeven of bijvoorbeeld de kubieke meters inhoud van de woning of het bouwjaar gecorrigeerd moet worden in de WOZ-administratie.

Het overige deel van het inlichtingenformulier gaat over de secundaire objectkenmerken. Bij de waardebepaling van woningen wordt standaard uitgegaan van een gemiddelde woning qua voorzieningen, onderhoud, doelmatigheid, uitstraling en kwaliteit. Aan de hand van het inlichtingenformulier kan de woning worden aangepast van gemiddeld naar onder- of bovengemiddeld. Dit wordt in de WOZ-administratie tot uitdrukking gebracht middels indicatoren. Deze lopen van 1 tot en met 5, waarbij 1 zeer slecht / ver onder gemiddeld is, 2 slecht / onder gemiddeld, 3 voldoende / gemiddeld, 4 goed / bovengemiddeld en 5 zeer goed / ver boven gemiddeld. Indien uit het inlichtingenformulier bijvoorbeeld blijkt dat de keuken, de badkamer en het toilet gedateerd zijn zal dit leiden tot een aanpassing van de indicatoren. Het gevolg hiervan is dat deze woning in de toekomst een lagere WOZ-waarde heeft ten opzichte van een gemiddelde woning.

Voor meer informatie over de WOZ-waarde kunt u onder andere de site van de Waarderingskamer raadplegen, [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl). Op deze site staat ook een voorlichtingsfilm over het bepalen van de WOZ-waarde.

Adres X (WOZ nummer: X)













**Kenmerken:**

Controleer onderstaande kenmerken van uw woning en breng eventueel correcties aan. Ook als er onderdelen ontbreken kunt u dat aanvullen.

**Type: Vrijstaande woning**

Onderdeel	Bouwjaar	Inhoud (m³)	Oppervlakte (m²)	Correctie
Woning	1985	675	214	
Dakkapel				
Berging/schuur aangebouwd	1985	150	60	
Berging/schuur vrijstaand	1985	50		
Grond (bij woning)			630	

**Inrichting:** (Aanvinken wat het meest vergelijkbaar is met uw woning)

<b>Keuken</b>	<p>Zeer gedateerd:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>	<p>Eenvoudig / standaard:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>	<p>Hoogwaardig / Luxe:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar .....</p>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Badkamer</b>	<p>Zeer gedateerd:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>	<p>Eenvoudig / standaard:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar .....</p>	<p>Hoogwaardig / luxe</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar .....</p>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Toilet</b>	<p>Zeer gedateerd:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>	<p>Eenvoudig/ standaard:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>	<p>Hoogwaardig / Luxe:</p>  <p><input type="radio"/> (bouw)jaar.....</p>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Afwerking woonkamer</b>	<p>Zeer gedateerd:</p>  <p>(bijv: veel (bruine) houten schroten, behang etc)</p> <p><input type="radio"/></p>	<p>Eenvoudig / standaard:</p>  <p>(bijv: gebruik van standaard materialen, zoals spuitwerk wanden, laminaat etc)</p> <p><input type="radio"/></p>	<p>Hoogwaardig / luxe:</p>  <p>(bijv: gebruik van hoogwaardige materialen, zoals pleisterwerk (stuc) wanden en plafonds, parket -of marmeer vloer etc)</p> <p><input type="radio"/></p>
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Eventuele toevoegingen en/of opmerkingen op bovenstaande:</b>			

Adres X (WOZ nummer: X)

<b>Isolatie:</b>					
<b>Buitengevels</b>	Is de muur geïsoleerd?		Indien de muur ooit is nageïsoleerd geef dan hieronder aan wanneer (ongeveer):		
	Ja: <input type="radio"/>	Nee: <input type="radio"/>	(Jaar).....		
<b>Kozijnen</b>	Geheel enkelglas	Deels enkel – en deels dubbel glas (isolerende beglazing)	Geheel dubbel glas (isolerende beglazing)	Indien later geplaatst dan oorspronkelijke bouwjaar van woning: Wanneer is het dubbelglas aangebracht:	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Jaar.....	Onbekend: <input type="radio"/>
<b>Dak</b>	Is het dak geïsoleerd?		Indien geïsoleerd: Betreft dit nog de isolatie zoals toegepast vanuit de oorspronkelijk bouw (bouwjaar) of is er ooit nageïsoleerd (bijvoorbeeld van binnenuit nageïsoleerd):		
	Ja: <input type="radio"/>	Nee: <input type="radio"/>	- Oorspronkelijke isolatie:	<input type="radio"/>	
			- Nageïsoleerd, met bijv.: tempex / glas / steenwol:	<input type="radio"/> Jaar.....	
			- Gehele dak en dakplaten vernieuwd:	<input type="radio"/> Jaar.....	
<b>Eventuele toevoegingen en/of opmerkingen op bovenstaande:</b>					

<b>Onderhoudstoestand:</b>						
<p>Let wel: Indien hierboven de inrichting is omschreven als zeer gedateerd of eenvoudig hoeft dit niet te betekenen dat het ook slecht onderhouden is. Bijvoorbeeld: Een eiken keuken uit 1970 is gedateerd maar kan evengoed nog steeds goed onderhouden, functioneel en van een degelijke kwaliteit zijn.</p>						
<b>Indicatie</b>	uitstekend	Goed	Redelijk	matig	slecht	
- Woning algemeen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- dak	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- gevels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- kozijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- schilderwerk binnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- schilderwerk buiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- keuken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- sanitair (toilet en badkamer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- tuin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- kelder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- bijgebouwen, bijv:						
- garage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- berging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- overige bijgebouwen:	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- .....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
- .....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
<b>CV</b>	<input type="radio"/> Jonger dan 1 jaar	<input type="radio"/> Tussen de 1 en 5 jaar	<input type="radio"/> Tussen de 5 en 10 jaar	<input type="radio"/> Ouder dan 10 jaar	<input type="radio"/> Geen CV	
<b>Zijn er, zover bij u bekend, bouwtechnische gebreken aan de woning?</b>				Ja: <input type="radio"/>	Nee: <input type="radio"/>	Onbekend: <input type="radio"/>
Zo ja, geeft u hier aan van welke bouwtechnische gebreken er volgens u sprake is:						
<b>Eventuele toevoegingen en/of opmerkingen op bovenstaande:</b>						

Adres X (WOZ nummer: X)

<b>Asbest:</b>	
Is er asbest aanwezig in de woning en/of bijgebouwen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan: Asbest dakbeschot van de woning of asbest golfplaten op de garage.	Ja: <input type="radio"/> Nee: <input type="radio"/> Onbekend: <input type="radio"/>
Zo ja, geeft u hier de omschrijving van de aanwezige asbest:	
Is er afgelopen jaren asbest verwijderd?	Ja: <input type="radio"/> Nee: <input type="radio"/> Onbekend: <input type="radio"/>
Zo ja, geeft u hier de omschrijving van de verwijderde asbest:	

<b>Verbouwingen:</b>	
Zijn er recent nog verbouwingen / renovaties uitgevoerd (zover hierboven nog niet omschreven)	Ja: <input type="radio"/> Nee: <input type="radio"/> Onbekend: <input type="radio"/>
Zo ja, geeft u hier aan wat de aard van de verbouwing/verbetering was en wanneer deze uitgevoerd is:	
Worden er binnenkort nog verbouwingen / renovaties uitgevoerd?	Ja: <input type="radio"/> Nee: <input type="radio"/> Onbekend: <input type="radio"/>
Zo ja, geeft u hier aan wat de aard van de verbouwing/verbetering is en wanneer deze uitgevoerd worden:	

<b>Naam:</b>
<b>Telefoonnummer:</b>
<b>E-mail adres:</b>
<b>Plaats en datum:</b>
<b>Handtekening:</b>

Hartelijk dank voor uw medewerking.