

De waarde bepaald/t

De uitvoering van de waardebepaling Wet WOZ

Rkc

Ede, 6 oktober 2008

De waarde bepaald/t

De uitvoering van de waardebepaling Wet WOZ

Inhoudsopgave

1. De waarde bepaald/t

Oplegnotitie met aanbevelingen

2. Onderzoeksrapport

3. Bijlagen

4. Reactie burgemeester en wethouders

5. Nawoord rekenkamercommissie

De Waarde bepaald/t

Oplegnotitie met aanbevelingen

De Waarde bepaald/t

De rekenkamercommissie wil met dit onderzoek inzicht bieden in de manier waarop de gemeente Ede de Wet WOZ uitvoert, hoe de waardebepaling tot stand komt en de informatievoorziening naar burgers en belanghebbenden plaatsvindt. De bevindingen van de commissie zijn opgenomen in dit rapport. De conclusies zijn uitgewerkt in hoofdstuk 11. Daar wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen.

Het geheel overziend concludeert de rekenkamercommissie dat de gemeente de Wet WOZ naar behoren uitvoert. In het algemeen vindt de waardebepaling op een juiste wijze plaats. De manier waarop wordt getaxeerd is in overeenstemming met landelijke instructies. De gemeente heeft de afgelopen jaren tegen, in vergelijking met andere gemeenten, relatief lage kosten veel werk geleverd. Gelijktijdig zijn in de bedrijfsvoering twee majeure wijzigingen – overgaan in eigen beheer van taxeren en verandering van waarderingssysteem – doorgevoerd.

Dat neemt niet weg dat er in de bedrijfsvoering verbetering mogelijk en nodig is. De inzichtelijkheid van de modelmatige manier waarop de waarde wordt bepaald is voor buitenstaanders niet altijd helder. Het taxatiesysteem is complex, de gebruikte formules en parameters zijn niet transparant en lastig te doorgronden. Verder staat of valt de waarde die het systeem bepaalt met de juistheid en volledigheid van de gegevens. De controle daarop is niet optimaal geborgd in de bedrijfsvoering.

De interne kwaliteitscontrole op de werkprocessen laat op onderdelen te wensen over. Dat geldt ook voor de samenhang tussen de interne controle en

de controle door de accountant en het toezicht door de Waarderingskamer.

De gemeente heeft geen eigen (politiek-bestuurlijk) kader vastgesteld voor de uitvoering van de waardebepaling. Naast de landelijk voorgeschreven richtlijnen ontbeert de uitvoerende afdeling een heldere bestuurlijke context waaraan het zich kan spiegelen. Bij de twee majeure ontwikkelingen die zich in de uitvoering hebben voorgedaan heeft het bestuur zich terughoudend opgesteld. De potentiële gevolgen van deze ontwikkelingen zijn bestuurlijk onvoldoende onderkend.

Over het geheel genomen is de waardebepaling 2007 taxatietechnisch correct uitgevoerd. Ten opzichte van de waardebepaling 2005 hebben zich diverse waardeschommelingen voorgedaan. De schommelingen zijn mede beïnvloed door de wijziging van het taxatiemodel en de overstap van uitbesteden naar zelftaxatie.

Bij de waardevaststelling 2007 was bij talrijke woningen sprake van een bovengemiddelde waardestijging. Die waardestijgingen zijn meestal wel, maar soms niet, goed herleidbaar of te verklaren.

De communicatie met burgers over de waardebepaling was ineffectief. De communicatieboodschap was gericht op de belastingheffing en de onroerende zaakbelastingen. Een onderbouwing annex toelichting op de waardeontwikkeling en een verklaring voor de waardestijgingen bleef achterwege.

Het percentage gehonoreerde bezwaren tegen de waardevaststelling is hoog. Een overall analyse van alle ingediende bezwaren ontbreekt.

Op basis van de bevindingen als verwoord in dit rapport komt de rekenkamercommissie tot de volgende aanbevelingen:

1. Ontwikkel in deze raadsperiode een helder uitvoeringskader voor de manier waarop de waardebepaling Wet WOZ binnen de landelijke voorschriften wordt uitgevoerd. Draag zorg voor politiek-bestuurlijke terugkoppeling bij risicovolle en/of gevoelige onderdelen in de bedrijfsvoering.
2. Geef in deze raadsperiode de bedrijfsvoering een kwaliteitsimpuls. Ontwikkel een kwaliteitstraject gericht op:
 - de kwetsbaarheid van de bestaande organisatie;
 - de kwaliteitszorg, procesbeheersing en het sturingskader;
 - de samenhang tussen de interne controle en de controle door de accountant en de Waarderingskamer;
 - de jaarlijkse analyse van bezwaarschriften ter verbetering van de taxatie- en bedrijfsvoeringprocessen.
3. Verbeter bij de eerstvolgende taxatieronde de communicatie. Draag zorg voor een heldere boodschap en ontwikkel een communicatiestrategie. Leg in het door het college aangekondigde communicatieplan afspraken vast over:
 - het toelichten van de waardeontwikkeling en de methodiek van modelmatige waarde-bepaling;
 - het gericht informeren en benaderen van belanghebbenden bij bovengemiddelde waardestijgingen;
 - het screenen van de schriftelijke correspondentie met burgers op taalgebruik en begrijpelijkheid;
 - het via de gemeente-enquête bevragen van burgers naar het oordeel over de inhoud en manier waarop de gemeente over de Wet WOZ communiceert.

Onderzoeksrapport

De Waarde bepaald/t

Inhoudsopgave

1. Inleiding	15
1.1.Aanleiding	15
1.2.Leeswijzer	15
2. Opzet van het onderzoek	17
2.1.Doelstelling en onderzoeksvragen	17
2.2.Afbakening	17
2.3.Gevolgde werkwijze	18
3. Beoordelingskader	19
3.1. Normen	19
3.2. Begrippen	20
4. Uitvoering van de Wet WOZ in Ede	21
4.1.Beleid en doelstellingen	21
4.2.WOZ-objecten en WOZ-waarde	21
4.3.Organisatie en uitvoering	22
43.1. Organisatie	22
43.2. Werkprocessen	23
43.3. Gegevensbeheer	25
43.4. Ontwikkelingen vanaf 2005	26
5. Methodiek waardebepaling	31
6. Controle	36
7. Bezwaar en beroep	39
8. Uitvoeringskosten	43
9. Communicatie	45
10. Waardeontwikkeling 2005 - 2007	47
11. Conclusies	50

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De vaststelling van de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2007 (belastingjaar 2008) heeft tot formele en informele bezwaren en klachten van burgers geleid. Die waren vooral gericht tegen de verschillen tussen de WOZ-waarde 2005 en de waarde 2007 van woningen. De voor de burgers soms onbegrijpelijke waardeinstellingen van de eigen woning heeft tot vragen geleid en verzoeken om opheldering. De onduidelijkheid daarover is versterkt doordat de gemeente op een groot aantal taxatieverslagen 2007 abusievelijk de WOZ-waarde 2005 heeft vermeld.

Naar aanleiding van de ontstane commotie hebben de raadsfracties van het CDA en de PvdA de rekenkamercommissie voorgesteld onderzoek te doen naar het hoe en wat van waardetaxaties van onroerend goed in de gemeente Ede.

De fracties wilden weten hoe de waardebepalingen tot stand komen, welke systematiek de gemeente daarbij hanteert, hoe met belanghebbenden wordt gecommuniceerd en wat de aard en omvang is van het aantal bezwaren tegen de waardevaststelling.

Na een oriëntatie op het onderwerp heeft de rekenkamercommissie besloten de waardebepaling WOZ op te nemen in haar onderzoeksplan 2008. Dit vanwege het belang van de waardevaststelling. Immers de WOZ-waarde vormt niet alleen de grondslag voor de onroerende zaakbelasting van de gemeente, maar ook voor belastingheffing door het Rijk en de Waterschappen.

1.2. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek, de onderzoeksvragen en de gevolgde werkwijze. Daarbij wordt de reikwijdte van het onderzoek afgebakend en wordt vermeld wat niet in het rapport is behandeld. Hoofdstuk 3 geeft het normen- en begrippenkader weer. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de manier waarop de gemeente Ede de Wet WOZ uitvoert. In de volgende hoofdstukken wordt ingezoomd op de methodiek van modelmatige waardebepaling, het toezicht en de controle, bezwaar en beroep, de uitvoeringskosten en de communicatie. Daarna volgt een beschrijvende analyse van de waardeontwikkeling WOZ 2005 versus 2007. Tot slot worden de conclusies van de commissie op een rij gezet.

2. Opzet van het onderzoek

2.1. Doelstelling en onderzoeksvragen

De rekenkamercommissie streeft met dit onderzoek de volgende doelstelling na:

“Inzicht bieden in de manier waarop de gemeente Ede de Wet WOZ uitvoert, en in het bijzonder in de systematiek met betrekking tot de waardebeoordeling van onroerende zaken en de informatievoorziening daarover naar burgers en belanghebbenden.

De centrale onderzoeksvraag die de commissie heeft gesteld luidt:

Hoe vindt de uitvoering van de Wet WOZ plaats en in het bijzonder de waardebeoordeling en waardevaststelling van onroerende zaken en is de informatievoorziening daarover adequaat?

Van de centrale onderzoeksvraag is een aantal onderzoeksvragen afgeleid die de commissie in haar onderzoek wil betrekken. Dat zijn achtereenvolgens:

1. Welke beleidsvrijheid heeft de gemeente en hoe is die ingevuld?
2. Hoe is de interne organisatie, het beheer en de administratie van de uitvoering geregeld?
3. Hoe is het uitvoeringsproces rondom taxaties en de taxatiemethodiek ingericht mede in vergelijking tot andere gemeenten?
4. Hoe vinden controle en toetsing plaats op taxaties?
5. Wat is de aard en omvang van de bezwaarschriften vanaf 2005?
6. Waaruit bestaan de uitvoeringskosten en hoe verhouden die zich tot de rijksvergoeding?
7. Is de informatievoorziening over waardebeoordeling en -vaststelling adequaat?

2.2. Afbakening

Het onderzoek richt zich primair op het krijgen van inzicht in de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ plaatsvindt, de taxatiesystematiek en de informatie-overdracht naar en communicatie met belanghebbenden. De focus ligt daarbij op woningen en in beperkte mate op niet-woningen.

De reikwijdte van het onderzoek richt zich voor wat betreft de uitvoeringsaspecten op de werkprocessen en de interne organisatie. Het onderzoek beoogt echter niet een totale doorlichting te geven van de bedrijfsvoering van de afdeling belastingen resp. de sectie WOZ. De doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ op zich is geen onderwerp van onderzoek.

In dit rapport wordt niet ingegaan op de vergissing waarbij de verkeerde waarde op (een deel van) de taxatieverslagen is vermeld. Hierover hebben burgemeester en wethouders schriftelijk tekst en uitleg gegeven aan de gemeenteraad. Het incident was voor de Directie van de sector Facilitair Bedrijf & Burgerzaken (FBB) aanleiding een quick scan uit te voeren. Op basis van de uitkomst daarvan is besloten enkele verbeteringsmaatregelen in de bedrijfsvoering van de afdeling belastingen door te voeren. Over de aard en inhoud daarvan heeft het college de rekenkamercommissie geïnformeerd.

In dit rapport wordt niet ingegaan op de relatie WOZ-waarde en onroerende zaakbelasting. De WOZ-waarde vormt de grondslag voor de Ozb-heffing. De gemeente Ede gebruikt de waardebeoordeling niet als financieringsinstrument. De gemeente gaat uit van een jaarlijks gelijkblijvende Ozb-opbrengst. Een stijging van de WOZ-waarde wordt

via een lager Ozb-tarief gecompenseerd. Hierdoor stijgt de lastendruk voor burgers tengevolge van een hogere WOZ-waarde niet. Omgekeerd kan een inkrimping van het WOZ-areaal er toe leiden dat het Ozb-tarief wordt verhoogd om een gelijk-blijvende Ozb-opbrengst te garanderen. De werking en de resultaten van dit mechanisme zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2.3. Gevolgde werkwijze

De rekenkamercommissie is begonnen met het verkennen en bestuderen van de wet- en regelgeving en aanpalende richtlijnen en instructies voor de uitvoering van de Wet WOZ. Er is een startdossier samengesteld met de meest relevante documenten.

In overeenstemming met het onderzoeksprotocol zijn startgesprekken gevoerd met de portefeuillehouder financiën en de Directie van de sector FBB. In een tweetal presentaties heeft de commissie zich laten informeren over de systematiek van modelmatige waardebeoordeling.

Aansluitend zijn informerende gesprekken gevoerd met externe partijen: de Waarderingskamer, Deloitte accountants, Tog Nederland Midden en Woonstede.

Vervolgens heeft de commissie interviews gehouden met enkele medewerkers, de WOZ-coördinator en met het hoofd van de afdeling Belastingen.

Met de twee laatstgenoemden heeft daarna een vervolgoverleg plaatsgehad. Daarbij is ondermeer de analyse waardeontwikkeling 2005 - 2007 besproken.

Tot slot heeft een aselechte steekproef plaatsgevonden onder een aantal WOZ-objecten waarvan de waardeverandering boven of onder het gemiddelde lag. Daarover heeft overleg plaatsgehad met de WOZ-coördinator waarbij op de waardebeoordeling van die objecten is ingegaan.

De lijst van geïnterviewde personen en de geraadpleegde instanties zijn opgenomen in de bijlage 1.

3. Beoordelingskader

3.1. Normen

Het normenkader wordt gevormd door de toepasselijke wet- en regelgeving. Uitgangspunt is de

- Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)
- Daarnaast is een aantal andere wetten van toepassing, waaronder:
- Gemeentewet
 - Algemene Wet Bestuursrecht
 - Algemene Wet inzake Rijksbelastingen
 - Waterschapswet
 - Wet inkomstenbelasting
 - Wet op de vennootschapsbelasting.

De Wet WOZ is in 1995 in werking getreden. Doel van de wet is een uniforme en doelmatige waardering van onroerende zaken voor verschillende belastingen en het scheppen van duidelijkheid voor de belastingplichtigen. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor de vaststelling van de gemeentelijke onroerende zaakbelasting, de door de waterschappen geheven waterschapsomslag en het eigenwoningforfait binnen de inkomstenbelasting.

Verder is de WOZ-waarde van invloed op de vennootschapsbelasting. Met ingang van 2007 is deze belasting ingrijpend veranderd door de nieuwe Wet werken aan winst. De WOZ-waarde is daarbij de grondslag is voor het afschrijven van vastgoed. Naar verwachting zal de WOZ-waarde in de toekomst breder worden gebruikt voor andere belastingheffingen, bijvoorbeeld die op grond van de Successiewet.

Wet WOZ

De Wet WOZ vereist dat periodiek een waardebeoordeling plaatsvindt van onroerende zaken. Voorheen gebeurde dat voor een tijdvak van vier jaar. Vanaf

2005 is de periode verkort tot twee jaar en sinds 2007 vindt er jaarlijks een herwaardering plaats.

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ en de waardebeoordeling (het taxeren) en de waardevaststelling (het bekendmaken) van onroerende zaken binnen de eigen gemeentegrenzen. De gemeente moet zich bij de uitvoering houden aan landelijke richtlijnen en waarderingsinstructies.

De gemeente draagt verder de zorg voor gegevensbeheer en –verstrekking, het bijhouden van tussentijdse wijzigingen en het aanleveren van de waardegegevens aan de Belastingdienst en de Waterschappen.

De gemeente ontvangt van de rijksoverheid een kostenvergoeding voor de uitvoering van de Wet WOZ. Die vergoeding gaat op termijn deel uitmaken van de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Ook zullen de bijdragen die de Belastingdienst en de Waterschappen aan de gemeenten betalen straks via de algemene uitkering uit het Gemeentefonds worden verdeeld.

De Waarderingskamer houdt als zelfstandig bestuursorgaan toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeenten. Het toezicht was tot voor kort vooral gericht op de primaire processen van de uitvoering door de gemeenten. Geleidelijk is het toezicht verschoven van productcontrole naar procesbeheersing en kwaliteitsbewaking. De komende jaren ontwikkelt het zich verder richting systeemcontrole. Dan vindt een beoordeling plaats van de interne beheersingsmaatregelen die de gemeenten hebben getroffen.

Een overzicht met de meest relevante wet- en regelgeving en de toepasselijke gemeentelijke regels is opgenomen in de bijlage 2.

3.2. Begrippen

In dit rapport worden verschillende begrippen gebruikt. De beschrijvingen daarvan staan hieronder vermeld. Die zijn ontleend aan de wet- en regelgeving en/of de door de commissie geraadpleegde bronnen.

Gegevensbeheer

Het verzamelen, opslaan, registreren, en verstrekken van gegevens over in de gemeente gelegen onroerende zaken en de waarde ervan. Het bijhouden van wijzigingen in de objectafbakening door kadastrale en gebruikersmutaties en/of verandering van fysieke kenmerken.

Heffingsambtenaar

De gemeenteambtenaar die is aangewezen voor de heffing van de gemeentelijke belastingen en die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de Wet WOZ.

Modelmatige waardebeoordeling

Geautomatiseerd systeem voor de waardebeoordeling van WOZ-objecten. Bij woningen betreft dit een methode van systematische vergelijking met andere verkochte woningen. Bij niet-woningen komt het model -afhankelijk van het soort object- tot uitdrukking in de gecorrigeerde vervangingswaarde of de huurwaarde-kapitalisatiemethode.

Onroerende zaak

Grond of een zaak die duurzaam met de grond is verenigd. Het betreft ongebouwde objecten en gebouwde objecten.

Objectkenmerken

Kenmerken van een WOZ-object die van belang zijn voor het bepalen van de waarde, zoals ligging, soort object, bouwjaar, inhoud, kavelgrootte, kwaliteit en staat van onderhoud.

Taxatieverslag

Het taxatieverslag geeft informatie over de opbouw van de taxatie en bevat tenminste de objectaanduiding, de waarderelevante objectgegevens, de getaxeerde waarde en de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van vergelijkingsobjecten. Het verslag bevat verkoopcijfers en WOZ-waarden van drie vergelijkbare panden.

Waardebepaling en waardevaststelling

Het toekennen van een waarde aan een onroerende zaak naar de staat waarin de zaak verkeert op de waardepeildatum en het bekendmaken van deze waarde bij een voor bezwaar vatbare beschikking. Het gaat om de 'waarde in het economisch verkeer' in casu de verkoopwaarde.

Woning en niet-woning

Een woning is een WOZ-object dat in hoofdzaak is bestemd voor wonen (70% van de waarde is toe te rekenen aan woongedeelten) en waarvoor het woningtarief van de Ozb wordt gehanteerd. Een niet-woning dient niet in hoofdzaak tot woning. Hierop is het niet-woningtarief van de Ozb van toepassing.

WOZ-object

Object opgenomen in de WOZ-administratie. De administratie omvat de gehele kadastrale oppervlakte van de gemeente en alle onroerende zaken, zowel gebouwd als ongebouwd eigendom.

4. Uitvoering van de Wet WOZ in Ede

4.1. Beleid en doelstellingen

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ en belast met de waardebeoordeling van de WOZ-objecten. De uitvoering vindt plaats op basis van wet- en regelgeving, landelijke richtlijnen, instructies en randvoorwaarden als neergelegd in diverse uitvoeringsbesluiten. Binnen deze regelgeving kan de gemeente geen eigen beleid ontwikkelen. Wel beschikt de gemeente over een beperkte mate van beleidsvrijheid ten aanzien van uitvoeringszaken. De gemeente heeft zeggenschap over de organisatie, de inbedding van de werkprocessen en de kwaliteit van de waardebeoordeling. De gemeente beslist hoe (en door wie) de waardebeoordeling wordt uitgevoerd. Dat kan in eigen hand gebeuren of worden uitbesteed aan een taxatiebureau. Ook bepaalt de gemeente of gebruik wordt gemaakt van een systeem voor de modelmatige waardebeoordeling. De keuze voor een bepaald taxatiemodel is vrij. Wel moet het systeem aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Ook moet het beantwoorden aan de richtlijnen uit de landelijke Waarderingsinstructie voor de waardebeoordeling.

De centrale doelstelling van de gemeente Ede richt zich op het optimaliseren van de publieke dienstverlening en de communicatie met burgers. Er zijn beleidsdoelen bepaald voor de lokale heffingen waaronder de onroerende zaakbelasting. Er zijn geen bestuurlijke doelen geformuleerd voor de uitvoering van de Wet WOZ.

De doelstelling van de sector FBB i.c. afdeling Belastingen richt zich op de kwaliteit van de uitvoering. De afdeling heeft zich ten doel gesteld om binnen de landelijke kaders te komen tot een kwalitatief goede waardebeoordeling. De kwantiteit

van de werkproductie, de snelheid van afhandeling van bezwaren en de uitvoeringskosten zijn daaraan ondergeschikt. Het terugdringen en verminderen van de aantallen bezwaarschriften is geen doel op zich. Wel hecht de afdeling aan een correcte beoordeling van de ingediende bezwaren met als neven doel het verbeteren van het proces van de waardebeoordeling.

4.2. WOZ-objecten en WOZ-waarde

Het aantal WOZ-objecten op waardepeildatum 1 januari 2007 bedroeg binnen de gemeente ruim 51.000 objecten. Hiervan zijn 43.790 woningen en 5.229 niet-woningen en ± 2.000 objecten waarvoor geen WOZ-waarde wordt vastgesteld.

Bij de waardebeoordeling van woningen wordt onderscheid gemaakt in woningtypen en bijzondere woningtypen. Elk woningtype is gedefinieerd en beschreven. Daarbinnen zijn subtypen aangegeven. De typologie is een combinatie van fysieke en bestemmingskenmerken. Er wordt een groot aantal woningtypen onderscheiden. Daarvan komen er in Ede een kleine honderd feitelijk voor. Het merendeel daarvan betreft tussenwoningen (26%) en meergezinswoningen zoals flats en appartementen (25%), vrijstaande woningen (16%) 2-onder-1-kapwoningen (13%), kop- en hoekwoningen (11%) en recreatie-, overige woningen en garages (9%).

De niet-woningen worden onderscheiden in courante en incourante objecten. Tot de eerste categorie behoren bedrijfspanden, zoals kantoren, winkels en fabrieken. De tweede categorie omvat scholen, sportaccommodaties, kerken,

ziekenhuizen, nuts- en overheidsgebouwen en agrarische objecten. Het percentage courante niet-woningen bedraagt ca. 55% en de incourante objecten ca. 45%. Van de laatste categorie bestaat ruim de helft uit agrarische objecten.

De eigendomsverhouding van de WOZ-objecten is van belang voor de Ozb-heffing. Eigenaren betalen die heffing aan de gemeente. Gebruikers van woningen (huurders) betalen geen Ozb. Dit in tegenstelling tot gebruikers van niet-woningen. Van de totale woningvoorraad in Ede bestaat 68% uit koopwoningen en 32% uit huurwoningen. Het overgrote deel van de huurwoningen is bezit van Woonstede Woningcorporatie. Het corporatiebezit concentreert zich op rijen- en meergezinswoningen. Van het totale woningbestand in Ede is een kwart corporatiewoningen. Daarmee is Woonstede de grootste eigenaar van WOZ-objecten in de gemeente Ede.

De som van de totale waarde van alle WOZ-objecten in de gemeente Ede bedraagt circa € 13 miljard. Hiervan is ± 10.4 miljard de waarde van woningen en ± 2.6 miljard de waarde van de niet-woningen.

4.3. Organisatie en uitvoering

De afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn geweest op de inrichting, organisatie en uitvoering van de Wet WOZ. In paragraaf 4.3.4. komen die aan de orde. Daarbij wordt stilgestaan bij twee voor Ede majeure ontwikkelingen, te weten het in eigen hand nemen van de taxaties en de overstap naar een ander systeem voor de modelmatige waarde-bepaling.

4.3.1. Organisatie

Burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de organisatie van de Wet WOZ. Het college heeft de uitvoering gepositioneerd binnen de afdeling Belastingen van de sector FBB. Het hoofd van de afdeling is heffingsambtenaar en verantwoordelijk voor de belastingheffing. Dat betreft een geattribueerde bevoegdheid. Hij is verantwoordelijk voor de uitvoering van de WOZ en draagt zorg voor de waardebepaling en -vaststelling, uitspraken op bezwaarschriften, het behandelen van beroepszaken en het afleggen van verantwoording aan de Waarderingskamer. In de praktijk fungeert hij als integraal manager en bemoeit zich inhoudelijk niet rechtstreeks met de WOZ-werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor de operationele uitvoering is neergelegd bij de WOZ-coördinator.

Formatie, functies en taken

De sectie WOZ binnen de afdeling Belastingen heeft per 2008 een formatieomvang van 10 fte's. De formatieplaatsen zijn ingevuld met de volgende functies:

- coördinator WOZ (1,0 fte)
- taxateur (2 fte)
- assistent-taxateur (2 fte's)
- medewerker bezwaarafhandeling (2 fte's)
- medewerker WOZ (2,0 fte)
- medewerker applicatiebeheer (1,0 fte)

De functie coördinator WOZ is voor 0,8 ingevuld. De functie bezwaarafhandeling is per juli 2008 uitgebreid van 1.0 naar 2.0 fte. De applicatiebeheerder verricht ook werkzaamheden voor de afdeling Belastingen.

De personeelsformatie is de laatste jaren meer dan verdubbeld. In 2005 bedroeg de formatie 4 fte's, in

2006 waren dat 7 fte's, in 2007 9.0 fte's en 2008 10 fte's. De uitbreiding van de formatie hangt samen met het besluit om de taxaties en aanverwante taken niet meer uit te besteden maar geheel in eigen hand te nemen.

De WOZ-coördinator draagt zorg voor het functioneren van de sectie WOZ, de taxaties, de interne controle en de afhandeling van bezwaar en beroep. Hij oefent controle en toezicht uit op de kwaliteit van de werkzaamheden. Ook voert hij zelf taxaties uit. De taxateur zorgt voor de waardebepaling en toetst de uitkomsten uit het systeem voor modelmatige waardebepalingen. Elke taxateur heeft zijn eigen specialisatie (taxatie van woningen, niet-woningen of agrarische objecten). De assistent-taxateur is werkvoorbereider en houdt zich bezig met voorbereidende processen zoals de permanente marktanalyse, controle op objectkenmerken en mutaties. De medewerker bezwaar en beroep behandelt administratief en inhoudelijk de bezwaarschriften en stelt de concept uitspraken op. De medewerker WOZ is verantwoordelijk voor gegevensbeheer en het verwerken van kadastrale informatie, zoals perceelsplitsingen, vernummeringen, verandering van eigenaar en dergelijke. De applicatiemedewerker beheert samen met de ICT-afdeling de databases. Alle medewerkers moeten voldoen aan vakbekwaamheidseisen.

Functiescheiding

Binnen de sectie WOZ is sprake van functiescheiding. Iedere medewerker heeft zijn eigen takenpakket. De medewerkers zijn niet breed inzetbaar op de meerdere WOZ-processen. Wel worden taken en werkzaamheden op elkaar afgestemd. Ook vindt samenwerking plaats in

teamverband. Het flexibel overnemen van elkaars taken en/of het schuiven van personeel is beperkt mogelijk.

Inhuur tijdelijk personeel

In tijden van piekbelasting en/of bij (langdurige) ziekte van medewerkers wordt externe ondersteuning ingehuurd. Uitbesteden van werkzaamheden vindt niet (meer) plaats. Zowel in 2007 als 2008 was het niet mogelijk om met het eigen personeel alle werkzaamheden uit te voeren. Daarom is gebruik gemaakt van het inhuren van tijdelijke krachten. Zowel in 2007 als 2008 vond inhuur van extra personeel plaats in hoofdzaak voor de behandeling van de bewaarschriften. Ingehuurde krachten zijn ingezet op de relatief eenvoudige bezwaarschriften. Dat neemt niet weg dat ook aan de vakbekwaamheid van het in te huren personeel kwaliteitseisen zijn gesteld. Het aantal ingehuurde manuren bedroeg in 2007 ruim 1700 uur.

Werkzaamheden voor derden

De taxateurs van de sectie WOZ verrichten structureel werkzaamheden voor de gemeente Rhenen. Dat betreft de waardebepaling van objecten in Rhenen en de advisering bij bezwaarschriften. De revenuen daarvan komen ten goede van het personeelsbudget van de sectie WOZ en worden verrekend met de kosten van de inhuur van tijdelijke krachten.

4.3.2. Werkprocessen

Voor het bewaken van de voortgang en kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ moeten de werkprocessen rondom de taxaties, marktanalyse, gegevensbeheer en registratie e.d. duidelijk zijn beschreven en vastgelegd. Dat biedt waarborgen

voor de uitvoering en maakt controle en toezicht op de kwaliteit ervan mogelijk. Daarnaast bieden procesbeschrijvingen een houvast voor het personeel bij de uitvoering van de taken en vergemakkelijkt het de inzet van ingehuurde krachten.

Procesbeschrijvingen

De processen rondom de uitvoering van de Wet WOZ in Ede zijn in 2007 beschreven. De beschrijvingen zijn opgesteld op advies van huisaccountant Deloitte. In 2006 constateerde Deloitte dat de aanbeveling uit 2005 om procesbeschrijvingen op te stellen niet was uitgevoerd. Als gevolg daarvan was een verbetering in de processen niet zichtbaar. Door het ontbreken van vastgestelde procesbeschrijvingen vond dat jaar geen interne controle plaats op de volledigheid van de opbrengsten Ozb.

In het voorjaar van 2007 zijn de volgende processen beschreven en vastgesteld door de directeur FBB: 1. bepalen waarde object jaarlijkse herwaardering; 2. kostenvergoeding WOZ; 3. objectbeheer; 4. subjectrelatie beheer; 5. permanente marktanalyse woningen; 6. permanente marktanalyse niet-woningen; 7. bezwaar; 8. beroep.

Deze beschrijvingen zijn gebaseerd op de situatie waarbij de waardebepaling, en een groot deel van de WOZ-werkzaamheden, zijn uitbesteed aan een taxatiebureau. Deze beschrijvingen zijn niet aangepast aan de situatie waarbij de gemeente de taxaties volledig door eigen personeel laat uitvoeren.

Als gevolg hiervan heeft de rekenkamercommissie deze procesbeschrijvingen slechts globaal bekeken. Een toetsing op aspecten van doelmatigheid en rechtmatigheid op deze (verouderde) beschrijvingen was weinig zinvol en is achterwege gelaten.

Ook is niet onderzocht of de beschrijvingen compleet zijn en of de risico's rondom de uitvoering van de Wet WOZ in volle omvang in beeld zijn gebracht.

De bestaande werkprocessen en –procedures zijn aan de orde gesteld in de interviews met enkele medewerkers van de sectie WOZ. Daaruit bleek dat er op onderdelen sprake was van een spanningsveld. Als voorbeeld wordt hier genoemd de gegevensuitwisseling met de sector ROB van de gemeente Ede.

Die sector levert lijsten aan met gereedgemelde bouwwerken en verleende bouwvergunningen. Bij de gereedmeldingen doet zich de complicatie voor dat de sector ROB iets anders onder 'gereedmelding' verstaat dan de sectie WOZ. Voor ROB geldt dat een bouwwerk compleet moet zijn. Voor de WOZ geldt de maatstaf dat een bouwwerk in gebruik kan worden genomen. Verder dient ook voor bouwterreinen en voor objecten in aanbouw de WOZ-waarde te worden bepaald. Op deze objecten vindt een heffing plaats via een percentage van de verleende openstaande bouwvergunningen. Hierbij wordt aangetekend dat de Waarderingskamer in de voortgangsinventarisatie 2008 de verwerking van bouwmutaties in de WOZ-administratie door de gemeente Ede als aandachtspunt heeft aangemerkt.

In het kader van het ambtelijk wederhoor op het conceptrapport van de rekenkamercommissie, heeft de sector FBB meegedeeld dat in augustus 2008 alle werkprocessen in concept opnieuw zijn beschreven en herijkt aan de methode van zelf-taxatie. Deze aangepaste procesbeschrijvingen moeten nog worden vastgesteld. Naar verwachting gebeurt dat in het najaar van 2008.

4.3.3. Gegevensbeheer

De gemeente is verplicht een WOZ-administratie bij te houden. Ondermeer in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling is aangegeven welke gegevens de gemeente moet verzamelen, analyseren en registreren.

Daarbij gaat het niet alleen om objectinformatie maar ook om het verzamelen van marktgegevens met betrekking tot verkoop- en verhuurtransacties. In een aantal gevallen is voorgeschreven van welke externe bronnen de gemeente gebruik moet maken. Dat geldt bijvoorbeeld voor de kadasterinformatie. Daarnaast gebruikt de gemeente eigen informatie, zoals bouwvergunningen.

Systeemdokumentatie

Voor de WOZ-administratie maakt de afdeling belastingen gebruik van het Gemeentelijk Heffing Systeem (GHS). In het systeem zitten de gegevens voor de belastingheffing. In GHS zit de module WOZ4all. Dat biedt een basisfunctionaliteit voor de ondersteuning van de WOZ-werkzaamheden. De fysieke en taxatietechnische onderbouwing van de WOZ-objecten zit in het taxatiesysteem OrtaX. Dat systeem bepaalt de WOZ-waarde. OrtaX wordt gevoed met gegevens vanuit GHS. Elke werkdag vindt automatisch een synchronisatie plaats naar het taxatiesysteem. Dat gebeurt via een rechtstreekse koppeling. Hierdoor is OrtaX up-to-date en kunnen zich bij de automatische invoer van gegevens geen fouten voordoen. OrtaX wordt primair gebruikt voor de waardebepaling van WOZ-objecten. De bedoeling is om op termijn aan OrtaX een module toe te voegen voor bezwaarafhandeling. Dan kunnen uitspraken, brieven en dergelijke rechtstreeks uit OrtaX worden gegenereerd.

Bevoegdheden

Bij het toekennen van bevoegdheden binnen OrtaX is een functionele scheiding gemaakt. Alle medewerkers hebben toegang tot het systeem en kunnen het raadplegen. Voor het doorvoeren van mutaties en het 'overrulen' van het systeem zijn slechts de taxateurs en de WOZ-coördinator bevoegd.

Gegevensuitwisseling

Voor het bijhouden van de WOZ-administratie vindt gegevensuitwisseling plaats met uiteenlopende bronnen. Voor de kadastrale mutaties wordt gebruik gemaakt van de bestanden van het Kadaster. De sector ROB downloadt periodiek een mutatiebestand van de site van het Kadaster. Dit bestand wordt dan op het gemeentelijke netwerk gezet zodat de meerdere afdelingen hier gebruik van kunnen maken. De applicatiebeheerder bij de afdeling belastingen leest het mutatiebestand in de kadastrale module van GHS. Na deze acties worden de mutaties geselecteerd en geautomatiseerd verwerkt in de bestanden.

Een klein percentage wordt handmatig ingevoerd. Behalve van kadastrale informatie wordt gebruik gemaakt van diverse bronnen zoals de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, de basisregistratie adressen en gebouwen en het register van verleende bouwvergunningen. De WOZ-medewerkers hebben direct toegang tot deze bestanden. In het taxatiesysteem wordt ook informatie ingevoerd over de gehele oppervlakte van de gemeente Ede. Alle kadastrale percelen, inclusief de voor de WOZ vrijgestelde percelen, worden daarin geregistreerd.

Gebruik andere informatiedragers

Naast de hiervoor genoemde registraties worden

andere informatiedragers geraadpleegd. Via makelaarsites wordt objectinformatie verzameld en in OrtaX ingevoerd over te koop staande en verkochte woningen. Er wordt onder andere gekeken wanneer de woning te koop is aangeboden, wat de vraagprijs is, de inhoud van de woning, de perceelgrootte, eventuele bijgebouwen en/of aanbouw en verbouwingen.

Dat laatste is relevant in verband met bouwkundige wijzigingen die vergunningsvrij zijn uitgevoerd. Informatie over die aanpassingen van objecten kan niet worden achterhaald uit het register voor bouwvergunningen. Daarom is de gemeente aangewezen op andere bronnen.

Luchtfoto's en cyclorama's

Om over zo actueel mogelijke informatie te beschikken wordt gebruik van digitale luchtfoto's en cyclorama's. De luchtfoto's zijn gemeentedekkend en worden jaarlijks opnieuw gemaakt in de winterperiode. De cyclorama's zijn sferische panoramafoto's die worden gebruikt als aanvulling om de directe omgeving van de WOZ-objecten vanaf straatniveau te kunnen zien. De toepassing van luchtfoto's en cyclorama's maakt visuele taxaties van objecten ter plekke feitelijk overbodig.

Volledigheid WOZ - administratie

De gemeente is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van de informatie in de WOZ-administratie.

De sectie WOZ verzamelt en analyseert de gegevens, voert die in de WOZ-administratie in, houdt de mutaties bij en bewaakt de volledigheid. In het kader van de permanente marktanalyse wordt informatie opgevraagd over de aankoop van woningen. Aan eigenaren van gekochte woningen wordt een inlichtingenformulier gestuurd met

vragen over de objectkenmerken en de staat van onderhoud. Bij niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een huurinlichtingenformulier. De opgevraagde informatie wordt door de taxateur geanalyseerd en daarna verwerkt in de WOZ-registratie.

Gegevensaanlevering derden

De gemeente is verplicht de gegevens over de WOZ-waarde en objecten aan de Belastingdienst en het Waterschap te verstrekken. Daartoe wordt maandelijks een bestand met gegevens over de gewijzigde waardes naar zowel de Belastingdienst als het Waterschap verstuurd. De Belastingdienst geeft daarop een goedkeuring af. Het niet voldoen aan een juiste en tijdige gegevenslevering heeft gevolgen voor de belastingheffing. Bij nalatigheid kunnen afnemers de uitbetaling van de vergoeding voor de werkzaamheden opschorten. De WOZ-registratie zal op termijn deel uitmaken van het stelsel van landelijke basisregistraties. De geregistreerde WOZ-waarden komen dan direct beschikbaar voor alle overheidsinstanties.

4.3.4. Ontwikkelingen vanaf 2005

De afgelopen jaren hebben zich enkele belangrijke ontwikkelingen voorgedaan bij de uitvoering van de Wet WOZ. Het tijdvak van waardebepaling is landelijk teruggebracht van twee jaar naar één jaar, de peildatum ligt vanaf belastingjaar 2008 een jaar voor de ingangsdatum van dat tijdvak, de termijn voor de afhandeling van bezwaren is ingekort en de gebruikersheffing voor woningen is komen te vervallen. Ook de komende jaren zullen nog veranderingen worden doorgevoerd in de wet- en regelgeving. Het gebruik van de WOZ-waarde wordt verbreed waarmee het belang van een actuele waardebepaling verder toeneemt. Daaruit

vloeit voort dat de communicatie met burgers en bedrijven belangrijker wordt. De ontwikkelingen hebben rechtstreeks gevolgen voor de organisatie en de bedrijfsvoering.

De cyclus van de jaarlijkse herwaardering stelt andere eisen aan de manier van werken. Ook de afstemming en samenwerking met externe partijen komt in een ander kader te staan. Regionale samenwerking en uitwisseling van informatie, kennis en expertise met omliggende gemeenten neemt toe. De gemeente Ede participeert in een initiatief gericht op schaalvergroting via regionale samenwerking.

Op de voor de gemeente Ede belangrijkste zaken wordt hieronder ingezoomd: het besluit om 1. de taxaties zelf ter hand te nemen, 2. van taxatiesysteem te wijzigen.

1. Van uitbesteden naar zelftaxatie

De sector FBB besloot om per 2007 de waardebepaling niet langer uit te besteden maar in eigen hand te nemen. De gemeente had een meerjarige overeenkomst met Taxatiebureau TOG/VNG. Dat bureau voerde de taxaties uit voor de gemeente en een substantieel deel van de WOZ-werkzaamheden. Het contract met het bureau liep af in 2007 en is toen niet verlengd. De sector FBB wilde de regie meer in eigen hand nemen.

Op de achtergrond speelde mee dat men ontevreden was over het taxatiebureau. De tijdigheid en kwaliteit van de dienstverlening van het bureau liet te wensen over. Dat heeft geresulteerd in een schadeclaim en een schikking waarbij een deel van de betaalde kosten aan de gemeente is gecrediteerd. Een andere overweging was het oordeel

van de Waarderingskamer over de uitvoering van de Wet WOZ en de waardebepaling 2005.

De Waarderingskamer signaleerde bij veel belangrijke werkprocessen achterstanden en/of tekortkomingen. Daardoor moest de uitvoering naar een kwalitatief hoger niveau worden getild.

Aan de beslissing om de waardebepaling in eigen hand te nemen ligt een aantal interne (ambtelijke) notities ten grondslag. Daarin wordt op hoofdlijnen een visie geschetst op de toekomstige ontwikkelingen. Globaal is aangegeven hoe de formatie en de bedrijfsvoering wordt ingericht en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. Het besluit is verder gestoeld op een interne memo van FBB over de aanschaf en implementatie van een ander taxatiesysteem.

Zowel in de voorbereiding en uitwerking van het besluit is een aantal zaken achterwege gelaten, zoals:

- de besluitvorming is niet gestoeld op een risicoanalyse waarbij de succes- en faalfactoren zijn afgewogen;
- er is geen implementatieplan voor de invoering vastgesteld;
- er is geen personeelsplan vastgesteld;
- verzuimd is de Onderdeelcommissie FBB/CZ te informeren resp. advies te vragen over de interne organisatieaanpassing.

Bestuurlijke betrokkenheid

Daarnaast was de toenmalige portefeuillehouder financiën niet inhoudelijk betrokken bij de besluitvorming en de uitwerking ervan. De portefeuillehouder is wel in kennis gesteld van het voornemen om de taxaties in eigen hand te nemen. Ook diens voorganger was daarvan op de hoogte en is daar-

over geïnformeerd. De beslissing en de uitwerking ervan is aangemerkt als een bedrijfsvoeringsaan gelegenheid.

Hiervoor was de sectordirecteur FBB verantwoordelijk. Het gemeenbestuur heeft zich in dezen afwachtend en terughoudend opgesteld.

Dat de overstap naar een zelftaxerende gemeente consequenties kon hebben voor de waardebe paling is bestuurlijk onderkend. Kwantificering van de gevolgen (inhoudelijk en financieel) vond door het bestuur echter niet plaats. Ook de communica tiestrategie is daarop niet aangepast. De porte feuillehouder financiën was niet betrokken bij het besluit van de sector FBB om over te stappen naar een ander computersysteem voor de modelmatige waardebe paling.

Niettemin

Het vorenstaande laat onverlet dat de afdeling belastingen i.c. de sector FBB er in is geslaagd om in een relatief korte tijdspanne de overstap te rea liseren zonder dat dit ten koste ging van de tijdig heid van de waardebe paling. In het algemeen leert dat ingrijpende wijzigingen in het WOZ-proces een vertragende factor is.

De sector FBB bleek in staat om deze operatie aan te sturen en te beheersen. Daarnaast lukte het om een inhaalslag te maken bij het wegwerken van werkachterstanden, de interne bedrijfsvoering aan te passen, een nieuw taxatiesysteem te implemen teren en nieuwe medewerkers aan te trekken. Het algemene oordeel van de Waarderingskamer over de uitvoering en de waardebe paling Wet WOZ in 2007 door gemeente Ede was positief.

2. Naar een ander taxatiesysteem

De afloop van het contract met TOG Nederland

hield tevens het einde in van het gebruik van het taxatiesysteem TOG-waarderingshuis. Tot 2007 werd dit systeem gebruikt voor de modelmatige waardebe paling. Hoewel de licentie voor deze applicatie kon worden verlengd, koos de sector FBB voor de aanschaf van een ander taxatiesysteem. Een van de redenen was dat het volgens FBB met het TOG-systeem niet goed mogelijk was om met de vaste personeelsbezetting de jaarlijkse her waardering uit te voeren. Het TOG-systeem is een rekenkundig model. In de toegepaste methodiek staan de herwaarderingen op zich zelf en is er minder samenhang met vorige waarderungen. Er was extra inbreng nodig van de taxateur om tot waardebe paling en de analyses te komen. Op basis daarvan, en gelet inhoudelijke en functionele ver schillen met andere systemen, concludeerde de sector FBB dat het TOG-systeem minder geschikt was voor het zelf uitvoeren van de taxaties 2007. Het nieuwe systeem waarvoor is gekozen is OrtaX-calculator. OrtaX is een statistisch werkend taxa tiemethode. Dat beantwoordde meer aan de vooraf gestelde eisen. Ook bood het systeem meer moge lijkheden op kwaliteit en consistentie te controle ren. Alle waardebe palingen van de woningen naar peildatum 1 januari 2007 zijn uitgevoerd op basis van het OrtaX-taxatiemodel.

Gevolgen veranderen taxatiesysteem

Het wisselen van taxatiesysteem heeft consequen ties voor de werkwijze van de medewerkers. In de voorbereidingsfase is dan ook gewerkt met een testomgeving.

De medewerkers zijn bijgeschoold en opgeleid voor het gebruik van het systeem.

Een nieuw taxatiesysteem kan echter ook leiden tot een andere uitkomst van de waardebe paling. Daarom moet de WOZ-waarde uit het nieuwe

systeem worden vergeleken met de waarde uit het oude taxatiesysteem. Op die manier kunnen de gevolgen van de overgang tussen twee systemen adequaat worden beoordeeld.

Om al te grote schommelingen in de waarde te voorkomen had het dan ook in de rede gelegen dat er bij de overstap van TOG naar OrtaX een parallelle vergelijking was gemaakt tussen de waarde volgens het oude en het nieuwe computersysteem. Een dergelijke vergelijking had een rol kunnen spelen bij de analyse van de waardebepaling naar peildatum 2007. Dat is echter achterwege gebleven. Volgens mededeling van de afdeling Belastingen zijn wel de meest opvallende waardestijgingen afzonderlijk beoordeeld. Daarbij zijn ook dalingen en stijgingen in de middenmoot, waarvoor een andere uitkomst was verwacht, apart bekeken.

Gezien het algemene beeld van de waardestijgingen van woningen in Ede kan de overstap van de applicatie TOG naar het taxatiemodel OrtaX als een trendbreuk worden aangemerkt.

Dat kan een verklaring geven voor de soms grote verschillen tussen de WOZ-waarden 2005 en de WOZ-waarde 2007 als toegelicht in hoofdstuk 10 van dit rapport.

Bij een woningmarkt waarbij sprake is van een beperkte waardeontwikkeling, mogen de verschillen niet al te groot zijn. Immers de waarde wordt voor een belangrijk deel bepaald door de marktinformatie. Dat neemt niet weg dat er bij waardebepalingen altijd een bepaalde bandbreedte in acht genomen moet worden.

5. Methodiek waardebepaling

Bij de waardebepaling wordt onderscheid gemaakt tussen de waardebepaling van woningen en van niet-woningen.

Voor de waardebepaling van woningen maken nagenoeg alle gemeenten, waaronder Ede, gebruik van een modelmatige waardebepaling. Hierbij wordt met behulp van een geautomatiseerd systeem de waarde van de woningen bepaald. Dat gebeurt op basis van een systematische vergelijking met andere (verkochte) woningen in de gemeente.

Taxatie van niet-woningen vindt in de regel niet modelmatig plaats. Bij niet woningen wordt onderscheid gemaakt in courante en niet-courante objecten.

Bij courante objecten wordt gebruik gemaakt van huurde waarde-kapitalisatiemethode. Taxaties van incourante objecten gebeuren met behulp van taxatiewijzers met landelijke kengetallen. De waardebepaling is gebaseerd op de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde. .

Waardebepaling woningen

De waardebepaling van woningen vindt modelmatig plaats. Bij modelmatige waardebepaling wordt de waarde door het model berekend op basis van objectkenmerken, marktgegevens en de onderlinge waardeverhouding tussen vergelijkbare woningen. De objectkenmerken waarmee rekening moet worden gehouden zijn ligging, woningtype, bijgebouwen, bouwjaar en grootte van de woning (inhoud of oppervlakte) en de perceelsgrootte. Als aanvullende objectkenmerken kan de bouwkundige kwaliteit, de onderhoudstoestand en de luxe (afwerkingniveau) worden meegewogen. De ligging kan worden beoordeeld op basis van buurtindeling of waardegebieden. De marktgegevens zijn

gebaseerd op verkoopprijzen van (groepen) vergelijkbare woningtypen. Als er binnen een groep weinig verkoopcijfers beschikbaar zijn, wordt een vergelijking met andere woningen gemaakt. De onderlinge verhouding heeft niet alleen betrekking op direct vergelijkbare woningen maar ook op andere woningtypen.

In het model worden de verkoopcijfers van ten minste de laatste 5 jaar opgenomen. Er wordt informatie geëxtraheren over de marktontwikkeling en specifieke trends in de verschillende marktsegmenten. Uit het model moet herleidbaar zijn of een verschil in verkoopprijs samenhangt met marktontwikkeling, met specifieke objectkenmerken of bijzondere omstandigheden bij de verkoop van de woning. Bij nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van informatie uit de bouwdoossiers, stichtingskosten, grondwaarde en marktwaarde.

Bij de toepassing van de modelmatige waardebepaling berekent het model de waarde. Dat doet het systeem zonder de inbreng van de taxateur. De structuur, vorm en inrichting van het model bepalen de uitkomst. Het resultaat is afhankelijk van de parameters en indicatoren in het model.

Het opnemen van aanvullende objectkenmerken, en de subjectieve waardering ervan, beïnvloedt eveneens de waarde. De subjectieve score die bijvoorbeeld aan de kwaliteit of de onderhoudstoestand van de woning wordt toegekend, bepaalt mede de uiteindelijke de WOZ-waarde.

Invloed van de gemeente op het model

De aanvullende objectkenmerken die meewegen in het model en het gewicht dat daaraan wordt toegekend worden door de afdeling Belastingen bepaald. In die zin heeft de gemeente invloed op

de methodiek van waardebepaling en de uitkomst uit het taxatiemodel. De uiteindelijke uitkomst uit het model kan niet worden beïnvloed.

De resultaten worden achteraf beoordeeld door de taxateur. Er wordt dan gekeken naar uitschieters en naar bezwaren uit voorgaande taxaties. De beoordeling door de taxateur kan leiden tot een aanpassing van het model via een correctie van de objectgegevens en/of de subjectieve waardering van de gegevens. Ook de transactiecijfers kunnen worden gecorrigeerd uitgaande van de verschillen tussen verkoopprijs en de reguliere marktwaarde. Afwijkingen van de marktwaarde kunnen uit het systeem worden gehaald. Er wordt dan gekeken naar de reden van de afwijking en de relevantie ervan. Ook kan de gemeente zonodig de berekende modelwaarde 'overrulen' en een andere WOZ-waarde vaststellen dan die het systeem heeft berekend. Dat gebeurt alleen in die gevallen waarin het model evident tekort schiet. Dan vindt een integrale herbeoordeling plaats door de taxateur.

Kanttekeningen

De keuze om gebruik te maken van modelmatige waardebepaling is gebaseerd op redenen van doelmatigheid en uitvoerbaarheid. Het is nagenoeg ondoenlijk om alle WOZ-objecten in de gemeente individueel en afzonderlijk te taxeren.

Daarbij wordt aangetekend dat ook aan individuele taxaties nadelen kleven. Ook daarbij moet een nauwkeurigheidsmarge in acht genomen worden. Een modelmatige benadering biedt doorgaans gelijkwaardige of zelfs betere garanties voor een objectieve en uniforme waardebepalingen. Hierbij wordt wel een aantal kanttekeningen geplaatst:

1. Complexiteit modelmatige waardebepaling

De waarde wordt op een zeer complexe manier bepaald. Er wordt rekening gehouden met talrijke gegevens, trendanalyses, verkoopcijfers, objectkenmerken, correcties en (subjectieve) waarderungen. De input in het systeem leidt tot een bepaalde uitkomst. Een kleine correctie of aanpassing van de gegevens en/of de waardering van de objectkenmerken leidt automatisch tot een andere WOZ-waarde. De inzichtelijkheid en de onderbouwing van de manier waarop de waarde wordt bepaald is niet altijd helder.

2. Volledigheid en juistheid basisgegevens

Randvoorwaarde is dat de feitelijke gegevens in het taxatiesysteem juist, volledig en actueel zijn. Als dat niet het geval is dan zijn de resultaten onbetrouwbaar. Controle op de verwerking en de juiste invoer van object- en marktgegevens moet dan ook voldoende geborgd zijn. Het controleren en verbeteren van de juistheid van de gegevens vindt vooral plaats op basis van reacties en/of bezwaarschriften waarin onjuistheden in de basisregistratie worden gesignaleerd.

3. Referentiewoningen

De Wet WOZ geeft aan dat de waarde moet worden afgeleid uit verkoopcijfers van meerdere vergelijkbare objecten. Uit de verkoopcijfers wordt het marktniveau bepaald. Er wordt naar een groot aantal verschillende woningen gekeken. Op het taxatieverslag voor de belanghebbenden worden slechts de drie meest vergelijkbare referentiewoningen vermeld. Die dienen ter onderbouwing van het waardeniveau van de eigen woning. De kenmerken van deze woningen en de verkoopprijzen sluiten niet altijd goed aan op de

kenmerken en de waarde van de eigen woning. In de beleving van burgers is de WOZ-waarde van hun pand gerelateerd aan de drie referentiewoningen in het taxatieverslag. Een van de belangrijkste grieven tegen de WOZ-waarde gaat over de onderbouwende verkooptransacties die naar de mening van bezwaarmakers niet goed vergelijkbaar zijn.

4. Waardeontwikkeling

De WOZ-waarde wordt bepaald op basis van de waarde in het economisch verkeer naar de peildatum. Bij de waardebepaling mag strikt genomen geen rekening worden gehouden met de WOZ-waarde die in de vorige taxatieronde is vastgesteld. Die informatie wordt alleen gebruikt voor het analyseren van trends en marktinformatie. Burgers vergelijken de WOZ-waarde ten opzichte van de vorige WOZ-waarde. Waardestijgingen die fors uitstijgen boven de gemiddelde stijgingspercentages roepen vragen. In de bezwaarschriften wordt het stijgingspercentage als een van de meest voorkomende grieven tegen de taxatie aangevoerd. Dat is mede veroorzaakt doordat er geen tekst en uitleg is gegeven over het hoe en waarom van de bovengemiddelde waardestijgingen.

5. Verkooptransacties

Via de permanente marktanalyse wordt de marktontwikkeling gevolgd. Dat gebeurt aan de hand van verkoopcijfers. Die worden in het taxatiesysteem ingevoerd. Het aantal verkooptransacties bedroeg in 2007 circa 2300. Afgezet tegen het totaal aantal WOZ-objecten in de gemeente Ede is dat een beperkt aantal. Vooral als in ogenschouw wordt genomen dat niet alle transacties geschikt zijn voor de marktanalyse. Vooraf vindt een screening plaats waarbij afwijkingen van de reguliere marktwaarde er uit

worden gehaald. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om familietransacties, verkoop onder erfpacht of verkoop van woningen door woningbouwcorporaties. Bij de herwaardering wordt ook gebruikt gemaakt van verkopen uit meerdere voorgaande jaren.

6. Waardebepaling huurwoningen

Bij huurwoningen ontbreekt marktinformatie over verkopen. De waardebepaling wordt afgeleid van verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Bij eengezinswoningen is dat niet onoverkomelijk. Er zijn voldoende vergelijkbare koopwoningen waaraan kan worden gerefereerd. Voor hoogbouwflats is dat moeilijker. Er zijn geen of nauwelijks referentiewoningen. Ook worden de hoogbouwflats niet verkocht. Met Woonstede, als grootste eigenaar van huurwoningen, vindt overleg plaats voordat de gemeente de WOZ-waarde vaststelt. Woonstede hanteert de WOZ-waarde als indicatie voor de marktwaarde van het corporatiebezit.

Woonstede onderkent dat een betere indicatie voor de marktwaarde wordt verkregen door de verkoop van woningen. Dat vindt echter slechts sporadisch plaats. Daarbij wordt aangetekend dat verreweg de meeste woningen zijn verkocht onder bijzondere voorwaarden. De verkoopprijs ligt dan circa 30% onder de marktprijs. Het gebruik van transactiecijfers bij huurwoningen kent daarom zijn beperkingen bij de waardebepaling.

7. Waardebepaling identieke woningen

Bij vrijwel identieke woningen kan de WOZ-waarde uiteenlopen. Dat roept bij burgers vragen op over de juistheid van de waardering. Uit de steekproef van de commissie blijkt dat er in de

onderzochte gevallen bijna altijd een verklaring bestaat voor de waardeverschillen. Die hebben vooral te maken met kleine verschillen in de objectkenmerken: wel geen aanbouw of dakkapel, perceelsoppervlakte, inhoud van de woning, staat van onderhoud, ligging en woningtype. Nagenoeg vergelijkbare woningen kunnen soms een verschillende typeaanduiding krijgen (rij-/tussenwoning, hoek- of eindwoning). Bij de waardering wordt gekeken in hoeverre de verschillende woningtypes met elkaar vergelijkbaar zijn. Ook verschillen in verkoopcijfers spelen een rol bij de waardebeoordeling. Zelfs bij repetitiebouw van identieke woningen blijkt dat er verschillende verkoopwaarden kunnen zijn. Het ene huis levert dan meer op dan de andere vrijwel identieke woning. Dat vertaalt zich door in verschillende WOZ-waarden.

Waardebepaling niet-woningen

Bij de waardebeoordeling van **courante niet-woningen** (bedrijfspannen, winkels, kantoren) wordt gebruik gemaakt van huurcijfers en informatie uit de huurovereenkomst. De gegevens worden deels verkregen uit huurinlichtingenformulieren.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van kengetallen over de exploitatielasten, onderhoud, leegstandrisico, beheer en dergelijke. De waardebeoordeling vindt niet modelmatig plaats. Wel wordt gebruik gemaakt van geautomatiseerde hulpmiddelen voor de verwerking van de marktinformatie en het daaruit genereren van de taxatiewaarde.

De waardebeoordeling van **incourante niet-woningen** (ziekenhuizen, scholen, sportaccommodaties etc.) is gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Uitgangspunt zijn de stichtingskosten.

Die worden als kengetal gebruikt met diverse correcties, zoals technische en functionele veroudering van het object.

Er wordt ondermeer gekeken naar wat een vergelijkbaar object kost als er nieuwbouw in dezelfde staat plaatsvindt. De landelijke taxatiewijzers zijn een hulpmiddel voor het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De taxatiewijzers bevatten handvatten in de vorm van kengetallen voor de vervangingswaarde. De kengetallen hebben bandbreedtes voor eigenschappen als bouwkosten, afschrijvingstermijnen e.d. De taxatiewijzers worden als referentie gebruikt en zijn richtinggevend voor de waardebeoordeling. Ze hebben tot doel de taxatie doelmatig, uniform en transparant uit te voeren. Er zijn taxatiewijzers beschikbaar voor verschillende categorieën, waaronder cultuur, sport, onderwijs, agrarisch, nutsvoorzieningen, gezondheidszorg en defensie.

Het staat de gemeente vrij om de kengetallen over te nemen of daarin aanpassingen door te voeren. Dat kan per taxatiecategorie verschillen. Dat vindt dan plaats door de taxateur indien die daarvoor aanleiding ziet. Een van de redenen om af te wijken is dat aansluiting wordt gezocht bij taxaties uit de voorgaande taxatierondes. De waardeontwikkeling in de eigen gemeente wordt dan belangrijker geacht dan het volgen van landelijke kengetallen.

In vergelijking tot de modelmatige waardebeoordeling van woningen is bij niet-woningen de inbreng en rol van de taxateur groter. Die heeft meer mogelijkheden de taxaties naar eigen inzicht vorm te geven en de taxaties zelf te sturen. Daarbij wordt aangetekend dat de markt voor niet-woningen vrij consistent is. Er zijn weinig transacties. Met groot

zakelijk gerechtigden c.q. eigenaren van niet-woningen (ziekenhuis, defensie, etc.) vindt overleg plaats over marktontwikkelingen in relatie tot de waardebeoordeling.

De rekenkamercommissie heeft de manier waarop de waardebeoordeling van de niet-woningen in Ede plaatsvindt niet in detail onder de loep genomen. De commissie heeft hiervan slechts op hoofdlijnen kennis genomen.

6. Controle

Op de uitvoering van de Wet WOZ wordt door verschillende gremia controle uitgeoefend. In de eerste plaats door de Waarderingskamer. Die houdt wettelijk toezicht op de waardebepaling / – vaststelling, de administratie en overige in de Wet WOZ geregelde onderwerpen. In de tweede plaats controleert de accountant de jaarrekening van de gemeente en voert interim-controles uit. De accountant beoordeelt het financiële beheer en de financiële organisatie. Onderdeel daarvan is de uitvoering van de Wet WOZ en de Ozb-heffing. In de derde plaats voert de gemeente controletaken uit. Via interne controles en ook verbijzonderde controles wordt de bedrijfsvoering periodiek beoordeeld. Voor de wet WOZ vindt dat plaats onder verantwoordelijkheid van de sectorcontroller. Daarnaast controleert de sectie WOZ van afdeling Belastingen de kwaliteit van de eigen werkzaamheden.

Interne controle

Het in kaart brengen en analyseren van risico's die de gemeente loopt bij de uitvoering is essentieel voor een doelmatige beheersing van de processen rond de waardebepaling. De risico's hebben betrekking op de primaire processen van de Wet WOZ maar op andere gerelateerde werkprocessen bij de gemeente. Op basis van een risicoanalyse worden controle- en beheersmaatregelen getroffen en kan voortgangs- en kwaliteitscontrole plaatsvinden.

In de procesbeschrijvingen als genoemd in paragraaf 4.3.2. zijn de risico's en –maatregelen opgesomd en vastgelegd in controleschema's. De geïnventariseerde risico's zijn gebaseerd op de situatie waarbij de gemeente de waardebepaling

heeft uitbesteed aan een taxatiebureau. Niet alleen de procesbeschrijvingen maar ook de controle- en beheersmaatregelen zijn nog afgestemd op de oude situatie. Het aantal geïnventariseerde risico's in de controleschema's is beperkt. Zeker in relatie tot de complexe regelgeving rondom de Wet WOZ oogt de inventarisatie summier. Niet is vermeld welke kans aanwezig is dat de diverse risico's zich kunnen voordoen. Verder zijn de schema's niet compleet. Er ontbreekt informatie over de kritische succesfactoren, de maatstaven en de normen. In het kader van het vaststellen van de nieuwe (concept) procesbeschrijvingen zullen de risico's nader worden uitgewerkt.

De controle op de uitvoering van de Wet WOZ door de sectorcontroller richt zich op de hoofdlijnen. Hij ziet toe op de begroting, de rekeningcijfers en de uitvoeringskosten. Controle op de doelmatigheid van de afzonderlijke processen vindt door hem niet plaats. Zijn betrokkenheid bij de interne en de procescontroles rondom de WOZ is gering. Wel vond in de zomer van 2008 een gecombineerde interne- en verbijzondere controle plaats. De resultaten daarvan zijn bij de commissie niet bekend.

De controleactiviteiten door de sectie WOZ bestaan uit 'zelfcontrole'. Dat wordt grotendeels door de WOZ-coördinator uitgevoerd. Die ziet toe op de diverse werkzaamheden, toetst en beoordeelt de taxaties, de uitspraken op bezwaarschriften en controleert de juistheid van de mutatieverwerkingen. Dat gebeurt grotendeels steekproefsgewijs. Uitspraken op bezwaar worden door hem gecontroleerd als het zgn. handhavende uitspraken betreft waarbij het bezwaar ongegrond wordt verklaard. Ook de waardes die door de taxateurs worden vastgesteld worden slechts

steekproefsgewijs getoetst. De inbreng en het toezicht van het hoofd van de afdeling Belastingen op de controleactiviteiten is beperkt. De beschikkingen en uitspraken op bezwaar worden weliswaar in zijn naam verstuurd, maar hij ziet en beoordeelt die niet zelf.

Externe controle

Er wordt onderscheid gemaakt tussen toezicht door de Waarderingskamer en controle door de accountant.

Toezicht door de Waarderingskamer

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeenten. Het toezicht richt zich op de primaire processen. Gemeenten worden gevraagd om twee keer per jaar een uitgebreide vragenlijst in te vullen. De verstrekte gegevens worden door de Waarderingskamer beoordeeld en gebruikt om algemene kengetallen te publiceren, zoals marktstijging of bezwaarpercentages. Daarnaast worden jaarlijks bij alle gemeenten korte inspecties ter plaatse gehouden. Daarbij worden de processen bekeken en wordt de kwaliteit van de WOZ-administratie beoordeeld. Ook voert de Waarderingskamer incidenteel bestandsonderzoeken uit waarbij de WOZ-administratie wordt beoordeeld. Dat gebeurt jaarlijks bij een beperkt aantal gemeenten.

Het toezicht vindt plaats op basis van landelijke criteria. Die hebben betrekking op volledigheid en juistheid van de administratie. Verder worden de voortgang en tijdigheid van de herwaarderingsactiviteiten gevolgd en beoordeeld. De waarde-bepaling moet op een correcte wijze plaatsvinden

met inachtneming van de Waarderingsinstructie. De waardebepaling van woningen en van niet-woningen zijn gescheiden processen. Die worden afzonderlijk beoordeeld.

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de taxaties berust bij de gemeente zelf.

Daarin treedt de Waarderingskamer niet en doet daarover ook geen uitspraak. Wel beoordeelt de Waarderingskamer of de waardebepaling heeft plaatsgevonden binnen de randvoorwaarden en of het proces zorgvuldig is verlopen.

Om de controles op de taxaties door de gemeenten op een uniforme en systematische manier te kunnen voeren worden beoordelingsprotocollen gebruikt. De Waarderingskamer streeft ernaar om haar controleactiviteiten in te bedden in de werkprocessen van de gemeente. Op die wijze wordt de gemeente aangespoord de controles zelf uit te voeren.

De Waarderingskamer spreekt geen oordeel uit over het taxatiesysteem dat de gemeente gebruikt. De Waarderingskamer stuurt primair op de kwaliteit van de uitkomst van het proces van de waardebepaling maar niet op het taxatiemodel dat daarbij wordt gebruikt.

Reikwijdte van het toezicht

Het toezicht door de Waarderingskamer richt zich op de herwaardering en de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente in zijn algemeenheid. Door na te gaan in hoeverre de gemeente invulling geeft aan de processen en procedures stelt de Waarderingskamer vast of wordt voldaan aan de vereisten. De Waarderingskamer bekijkt of de kwaliteit van de herwaardering voldoende is gewaarborgd.

De Waarderingskamer controleert niet of de door de gemeente berekende WOZ-waarde juist is. Individuele dossieronderzoeken vinden beperkt plaats.

Het oordeel van de Waarderingskamer over de kwaliteit van de herwaardering vindt plaats op een relatief hoog abstractieniveau. Aan de hand van de door de gemeente aangeleverde kengetallen wordt getoetst of er voldoende taxaties zijn uitgevoerd en of de taxatiewaarden aansluiten op de verkoopprijzen en hoe die zich verhouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van ratio's: een verhoudingsgetal dat inzicht geeft in de vastgestelde waarde en de gerealiseerde verkoopprijs. De ratio zegt iets over de kwaliteit en betrouwbaarheid van de taxaties.

De toezichtresultaten en het algemene oordeel over de wijze waarop de gemeente de WOZ-werkzaamheden uitvoert, publiceert de Waarderingskamer op haar website. Door het openbaar maken van deze informatie beoogt de Waarderingskamer het toezicht te horizontaliseren zodat burgers en bedrijven in staat zijn om de eigen gemeente aan te spreken op de gepubliceerde beoordeling.

Controle accountant

De controle van de accountant richt zich op het vaststellen van de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen.

De accountant beoordeelt of de gemeente kwaliteitscontroles hebben geborgd en of de uitgevoerde controles worden vastgesteld. Dit in relatie tot de Ozb-opbrengsten die zijn gebaseerd op de WOZ-waarde. De controle op de Ozb-opbrengsten is onderdeel van de jaarrekeningcontrole en de accountantsverklaring over de getrouwheid en

rechtmatigheid. De accountant verklaart daarbij dat de baten uit de Ozb rechtmatig tot stand zijn gekomen. De juistheid van de WOZ-taxaties, die ten grondslag liggen aan de Ozb-heffing, wordt door de accountant niet beoordeeld. Diens controle richt zich op het niveau van (de som van) de totale WOZ-waarde in de gemeente in relatie tot de Ozb-heffing en de volledigheid van de opbrengst.

Uit het gesprek dat de rekenkamercommissie met Deloitte accountants heeft gevoerd blijkt dat de accountant nagenoeg geen aandacht besteedt aan de waardebepaling. Wel wordt de vaststelling op rechtmatigheid getoetst. De accountant gaat na of de vaststelling rechtmatig is uitgevoerd, of de taxateurs en de heffingsambtenaar bevoegd zijn en of de formulering op de beschikking voldoet aan de vereisten.

Een controle op de doelmatigheid van de processen en procedures blijft achterwege. De omvang en diepgang van (financiële) risico's in de bedrijfsvoering worden niet onderzocht of geanalyseerd. Ook wordt de juistheid en de volledigheid van de objectgegevens in de WOZ-administratie niet getoetst. Dat geldt ook voor de gegevensaanlevering aan derden. Verder vindt er geen vergelijking plaats tussen de WOZ-registratie en andere gemeentelijke administraties. Wel wordt de afstemming tussen het belastingstelsel en het financiële stelsel getoetst. Controle op individuele dossiers vindt slechts in zeer beperkte mate plaats.

7. Bezwaar en beroep

Tegen de waardevaststelling kan bezwaar worden aangetekend. De afhandeling ervan vindt plaats door de afdeling belastingen. Dit betreft zowel de administratieve, juridische als taxatietechnische aspecten. De gemeentelijke commissie bezwaar- en beroepschriften is niet bevoegd voor WOZ-zaken. De bevoegdheid tot het doen van uitspraken op bezwaar berust bij de heffingsambtenaar. Bij bezwaar en beroep wordt een wettelijk bepaalde taxatiemarge gehanteerd. Als bij behandeling blijkt dat de vastgestelde waarde na heroverweging slechts beperkt afwijkt, blijft de waarde in stand.

Bezwaarafhandeling

Bezwaren worden ingeboekt bij de afdeling Belastingen en geregistreerd in GHS. Er wordt onderscheid gemaakt tussen waardebezwaren en belangenbezwaren. De waardebezwaren zijn gericht tegen de WOZ-waarde. Belangenbezwaren betreffen de objectafbakening, de tenaamstelling en het wel/niet hebben van een belang in het WOZ-object. Vaak gaat het om een combinatie van grieven. Hiervan wordt een database bijgehouden. De grieven worden op objectniveau ingelogd en op een hoger abstractieniveau van een griefcodering voorzien. Bij bezwaarafhandeling wordt de waardebepaling volledig herbeoordeeld. Er wordt gekeken of de object- en subjectkenmerken juist zijn en correct in de administratie zitten. Ook de subjectieve waardering van kwaliteitskenmerken wordt hernieuwd tegen het licht gehouden. Zonodig wordt aanvullende informatie verzameld en/of volgt een bezichtiging.

Behandelingstermijn

De wettelijke behandelingstermijn was 1 jaar na ontvangst en registratie. Die termijn is door de

wetgever ingekort. Nu moet een uitspraak op bezwaar zijn gedaan voor het einde van het kalenderjaar waarin het bezwaar is ingediend. Belanghebbenden wachten dus lang op een uitspraak. In het kader van de jaarlijkse herwaardering zou de bezwaarafhandeling sneller moeten plaatsvinden. De uitspraken kunnen dan volledig worden ingebracht in de nieuwe taxatieronde. In die zin kan bezwaarafhandeling als analyse-instrument voor het verbeteren van taxaties worden ingezet.

Uitspraak

De uitspraak op bezwaren wordt formeel genomen door de heffingsambtenaar. Diens digitale handtekening staat op de beschikking. In de praktijk worden uitspraken waarbij het bezwaar geheel of gedeeltelijk wordt gehonoreerd, genomen door de behandelende WOZ-medewerker. Daarop vindt geen collegiale toetsing of controle plaats, behoudens steekproefsgewijs. Een tweede onafhankelijke lezing blijft achterwege. Alleen als het een uitspraak betreft waarbij de waarde ongewijzigd blijft, kijkt de WOZ-coördinator inhoudelijk mee. Dit met het oog op een eventuele vervolprocedure waarbij de bezwaarmaker beroep instelt.

Toezicht Waarderingkamer

De Waarderingskamer houdt toezicht op de behandeling van de bezwaarschriften. In de verplicht in te vullen rapportages wordt de gemeente bevraagd over het aantal bezwaarschriften, de voortgang van de afhandeling en het aantal toekenningen en afwijzingen.

Voor de Waarderingskamer is het aantal bezwaarschriften echter geen kengetal dat inzicht geeft in de kwaliteit van de door de gemeente uitgevoerde taxaties. Een bezwaarschrift kan ook een uitlaat-

klep zijn voor andere problemen in een gemeente. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het gegeven dat het maken van bezwaar laagdrempelig is. Bij de WOZ-beschikking wordt een reactieformulier meegestuurd waarmee bezwaar kan worden aangetekend.

In de voortgangsinventarisatie van april 2008 van de Waarderingskamer wordt geconstateerd dat het percentage bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikking 2007 hoger is dan vooraf door de gemeente Ede was opgegeven.

De Waarderingskamer merkt daarbij op dat de signalen uit de bezwaarfase moeten worden gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren. Hieraan moet extra aandacht worden besteed bij de kwaliteitscontroles van de komende herwaardering.

Aantallen bezwaren

Informatie over de aantallen bezwaar- en beroepschriften naar de waardebeoordeling 2005 en 2007 van woningen in Ede is onderstaande tabel vermeld.

Het verschil in aantal bezwaarschriften en objecten 2005 wordt veroorzaakt door een bezwaar van Woonstede waarbij tegen meer dan 5000 WOZ-objecten bezwaar is aangetekend. Een bezwaarschrift kan tegen meerdere objecten zijn gericht.

Het bezwaar van Woonstede was vooral gericht tegen de waardebeoordeling van de hoogbouwflats. Het geschil is destijds onderworpen aan arbitrage. Dat resulteerde in een bindend advies. De uitkomst daarvan op totaalniveau was ongeveer het gemiddelde tussen de WOZ-waarde van de gemeente en

Tabel: aantal bezwaarschriften & objecten

	2005	2006	2007	2008
Bezwaarschriften	7366	709	2556	2800
Objecten	11.571	824	3261	2923
Waarvan woningen	10.078	547	2289	2748
Waarvan niet-woningen	1493	277	972	175

de waarde van de woningen volgens Woonstede. Naar aanleiding van ingediende bezwaren is bij ca. 2800 objecten van Woonstede de WOZ-waarde naar beneden bijgesteld.

Gehonoreerde bezwaarschriften

In zijn algemeenheid zegt het aantal ingediende bezwaren niet zo veel over de manier waarop de waardebepaling is uitgevoerd. Dit in tegenstelling tot het aantal gehonoreerde bezwaarschriften. Dat zegt wel iets over de uitvoering. Het aantal gehonoreerde bezwaren geeft een indicatie over de kwaliteit van het taxatieproces. Dat geldt ook voor de percentages waardevermindering als gevolg van de bezwaren en de verlaging van de som van de totale WOZ-waarde.

Tabel: percentage gehonoreerde bezwaarschriften *

	2005	2006	2007	2008 (**)
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften	64 %	52%	43%	41%

(*) Ten opzichte van het aantal ingediende bezwaren.

(**) Het percentage 2008 is gebaseerd op afhandeling van 80% van de bezwaren.

Bezwaren kunnen geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd. De toewijzing van de bezwaren waardepeildatum 2005 resulteerde in een totale waardeverlaging met ca. 55 miljoen euro.

Dat is inclusief de ambtshalve verlagingen als gevolg van domino-effecten. Definitieve cijfers over de effecten van de toewijzing van bezwaren met waardepeildatum 2007 zijn nog niet beschikbaar.

Het percentage ontvangen bezwaarschriften tegen de waardepeildatum 1 januari 2005 was 4.6% van het totaal aantal beschikte WOZ-objecten.

Het percentage bezwaarschriften tegen de waardepeildatum 1 januari 2007 bedroeg 6.0%.

Beroepszaken

In de jaren 2005 en 2006 zijn in totaal 173 beroepszaken behandeld. Hiervan zijn er 52 ongegrond verklaard en 12 gegrond. In totaal 79 beroepszaken zijn geschikt. De overige beroepszaken zijn of ingetrokken of niet-ontvankelijk verklaard.

In 2007 ging het om in totaal 75 beroepszaken. Hiervan zijn er 5 ongegrond en 2 gegrond verklaard. Ook dat jaar zijn veel zaken geschikt, te weten 48 beroepszaken. Een aantal zaken is nog in behandeling.

Tabel: resultaten beroepszaken

Resultaat	2005 en 2006	2007	2008*
Ongegrond	30%	7%	-
Gegrond	7%	3%	-
Schikking getroffen	45%	64%	-
Overig	18%	26%	-

(*) Nog geen informatie beschikbaar

Soorten grieven

De meest gebruikte grieven die voorkomen in de bezwaarschriften over woningen gaan over:

- de onderbouwende verkooptransacties die niet goed vergelijkbaar zijn;
- de stijgingspercentages ten opzichte van de vorige WOZ-waarde;
- het onvoldoende rekening houden met bijzondere kenmerken van de woning.

Bij niet-woningen gaat het eveneens om de stijgingspercentages en daarnaast om aspecten zoals de ligging en het onderhoudsniveau waarmee onvoldoende rekening is gehouden.

Inhoudelijke overall analyse bezwaren

Gelet op de percentages gehonoreerde bezwaren is een verdergaande overall analyse van de bezwaren relevant. Immers daaruit kan lering worden getrokken van wat er fout is gegaan: was de taxatie verkeerd, schiet het model tekort, waren de objectkenmerken onvolledig of onjuist, was de marktinformatie niet up to date en aanverwante vragen. Ook kan worden nagegaan bij welke woningtypen,

in welk segment van de markt en evt. in welke wijken de meeste bezwaren zich voordoen. Uit de beantwoording van deze vragen kunnen lessen worden getrokken voor de toekomst. Daarbij kan worden ingezet op een verlaging van het aantal (gehonoreerde) bezwaren. In die zin kan een dergelijke analyse dienen voor het verbeteren van het proces van modelmatige waardebeoordeling. Bedoelde overall analyse heeft de rekenkamercommissie niet aangetroffen.

8. Uitvoeringskosten

Op grond van het Uitvoeringsbesluit en uitvoeringsregeling kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ vindt een kostenverdeling plaats. De kosten van de jaarlijkse waardering komen ten laste van de afnemers. De door de gemeenten te maken kosten worden voor 40% door het Rijk vergoed en voor 15% door de Waterschappen. De resterende 45% zijn voor rekening van de gemeente. De betaling van de vergoeding van de Waterschappen aan de gemeenten loopt via het Rijk.

De vergoeding is gebaseerd op een vast basisbedrag en een vergoeding per object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar woningen, niet-woningen en het aantal adressen in buitengebied. Dat resulteert in een normbedrag per object.

De vergoeding is bestemd voor de algemene werkzaamheden, het uitvoeren van de waardebeoordeling, het verzamelen van gegevens, het opmaken van beschikkingen en behandelen van bezwaar- en beroepschriften.

De rijksvergoeding die de gemeente Ede ontvangt schommelt de laatste jaren zo rond € 435.000,- per jaar. De nettolasten voor de gemeente (uitvoeringskosten minus de rijksvergoeding) zijn in onderstaande tabel vermeld.

Benchmark WOZ-kosten

Voor een analyse van de gemeentelijke WOZ-kosten en een vergelijking met andere gemeenten is gebruik gemaakt van de Benchmark WOZ-kosten van de Waarderingskamer. Vanaf 2003 worden de kosten voor de uitvoering van de Wet WOZ landelijk verzameld en bijgehouden. Doel daarvan is het krijgen van inzicht in de factoren die de hoogte en opbouw van de WOZ-kosten verklaren om zo het WOZ-proces te verbeteren. Gemeenten kunnen de benchmarkgegevens raadplegen en gebruiken voor het analyseren van de eigen kosten in vergelijking met die van andere gemeenten. Hiertoe heeft de Waarderingskamer een internetsite ingericht waaruit vergelijkingsrapportages kunnen worden gegenereerd.

De gemeente Ede heeft sinds 2003 deelgenomen aan deze benchmark. Er is gedetailleerde informatie verstrekt over de organisatie, de bedrijfsvoering, formatie en de uitvoeringskosten. Via de website kan een rapport over de uitvoering van de Wet WOZ door Ede over de periode 2003-2006 worden verkregen. De gegevens over 2007 zijn wel door Ede aangeleverd maar nog niet verwerkt in de benchmark.

Tabel: uitvoeringskosten

	Rekening 2005	Begroting 2006 *	Rekening 2006	Begroting 2007	Rekening 2007 **	Begroting 2008
Bijdrage Rijk	417.377	447.573	459.065	459.068	429.682	459.068
Nettolasten gemeente	327.199	673.899	525.670	349.131	329.744	300.224

(*) Bij de Lentenota 2006 is een eenmalig aanvullend budget gevraagd voor voorbereidingskosten ca.

(**) In de rekening 2007 is het bedrag van de schikking met het externe taxatiebureau verwerkt.

De kosten die zijn opgegeven zijn uitgesplitst naar rubrieken die de belangrijkste kostenposten vormen. Daarbij gaat het achtereenvolgens om: het beheer van de administratie, de marktanalyse, de waardebepaling, de waardevaststelling, bezwaar en beroep en nog 2 afzonderlijke kostenposten contract extern bureau en materiële kosten. De verdeling van de kosten over deze verschillende rubrieken zijn omgeslagen naar gemiddelde kosten per WOZ-object per jaar. De kosten van Ede zijn vergeleken met andere gemeenten met globaal hetzelfde aantal WOZ-objecten en met alle gemeenten die hebben deelgenomen aan de benchmark. Dat levert het volgende beeld op:

Tabel: kosten per WOZ-object

Jaar		Gemeente Ede	Gemeenten met vergelijkbaar aantal objecten	Alle deelnemende gemeenten aan de benchmark
2003	Kosten per object	€ 11,05	€ 17,65	€ 19,55
2004	Kosten per object	€ 10,51	€ 16,98	€ 19,19
2005	Kosten per object	€ 16,34	€ 21,63	€ 21,07
2006	Kosten per object	€ 17,85	€ 19,33	€ 19,48
2007	Kosten per object	€ 13,89	Nog onbekend	Nog onbekend

(*) Toelichting: 2003 en 2004 betreft een 4-jaarlijkse taxatie, 2005 en 2006 een 2-jaarlijkse taxatie en vanaf 2007 is er een jaarlijkse taxatie.

Het is niet alleen van belang om naar de totale kosten te kijken maar ook naar de deelactiviteiten waarvoor de kosten worden gemaakt. Dat levert een indicatie van de manier waarop de werkzaamheden zijn georganiseerd. Daarnaast is de aard van de kosten van belang. Dat hangt samen met de wijze waarop de gemeente de uitvoering invulling geeft: met eigen personeel, ingehuurde krachten of extern uitbesteed. In de tabellen die als bijlage bij dit rapport zijn gevoegd is daarover informatie opgenomen.

Wat opvalt, is dat de totale WOZ-kosten van de gemeente en ook die van de afzonderlijke deelactiviteiten onder het gemiddelde liggen van de vergeleken gemeenten. Die vergelijking is gebaseerd op het aantal WOZ-objecten. Daarbij wordt aangetekend dat de complexiteit van de uitvoering van de Wet WOZ per gemeente kan verschillen.

Lage gemiddelde kosten zeggen op zich nog weinig over de doelmatigheid van de uitvoering. Daarvoor moet ook gekeken worden naar kwaliteitsaspecten, het aantal (toegewezen) bezwaarschriften, de waardeontwikkeling en dergelijke.

Een oordeel over de kwaliteit en doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente valt buiten de doelstelling en de centrale vraagstelling van het onderzoek en de reikwijdte van dit rapport.

9. Communicatie

Landelijke evaluaties van de Wet WOZ tonen aan dat er een grote informatiebehoefte bestaat bij eigenaren over de waardebepaling van de Wet WOZ. De communicatie van de gemeente naar burgers is een belangrijke factor voor een succesvolle uitvoering. Een adequate informatievoorziening over de methode van taxeren en de verschillende producten, zoals het taxatieverslag, dragen bij aan meer begrip en acceptatie van de waardevaststelling. Door tijdig en op heldere wijze tekst en uitleg te geven over de waardebepaling kan negatieve beeldvorming en onnodige commotie worden voorkomen.

De gemeente Ede zet hiervoor verschillende communicatiemiddelen in:

Bijsluiter

Bij verzending van de Ozb-aanslag / WOZ-beschikking wordt een bijsluiter verzonden. In 2007 is een uitgebreide brochure meegestuurd over de gemeentelijke belastingen. Die is in 2008 vervangen door een beknopte folder.

Voorlichtingspagina

Verder maakt de gemeente gebruik van de voorlichtingspagina in Ede Stad dat het huis-aan-huis wordt verspreid. Ondermeer bij de start van de herwaarderingsronde 2005 is een viertal artikelen ingegaan op de Wet WOZ en de taxatiemethodiek.

Website Ede

Daarnaast verstrekt de gemeente via haar website informatie. Daarvoor is een WOZ-portal ingericht met gedetailleerde informatie over de WOZ-waarde. Via deze site wordt de mogelijkheid geboden om de taxatieverslagen van de eigen woning te bekijken en de objectgegevens te controleren. Eventuele onjuistheden kunnen digitaal worden gemeld.

Taxatieverslag

Bij het verzenden van de Ozb-aanslag/WOZ-beschikking wordt als extra service aan de belanghebbenden het taxatieverslag meegestuurd. Ook is een reactieformulier bijgevoegd waarop kan worden gereageerd op, of bezwaar aangetekend tegen de WOZ-waarde.

Het aantal bezoeken aan de WOZ-site wordt geregistreerd. In de periode januari t/m augustus 2008 werd de site ruim 12.000 keer bezocht. Van deze geregistreeerde 'visits' maakten ruim 5500 gebruik van de mogelijkheid om de WOZ-beschikking en/of het taxatieverslag in te zien. Ook de pagina's met veelgestelde vragen en die met WOZ-informatie werd door relatief een groot aantal mensen (2300 resp. 1900) geraadpleegd. Afgezet tegen het gemiddeld 'visits' van de totale gemeentelijke website zijn dat respectabele aantallen. Zeker ook in relatie tot het aantal WOZ-objecten. De site lijkt daarmee adequaat in te spelen op de informatievrage bij burgers.

Niet alleen het gebruik van de WOZ-site maar ook de telefonische reacties van burgers over de aanslag / WOZ-beschikking geeft een indicatie van de informatievrage. De telefonische reacties worden bijgehouden. Zowel in aantal als naar aard en inhoud van de vragen en/of opmerkingen. De eerste dag na verzending van de aanslag/ beschikking kwamen 1900 telefoontjes binnen. De dagen daarna liep dat aantal af naar gemiddeld 300 per dag. Voor de beantwoording is een call-center ingeschakeld. Het merendeel van de vragen ging over de onjuiste WOZ-waarde op het taxatieverslag en de waardestijging ten opzichte van de vorige WOZ-waarde.

En toch

Ondanks de inzet van de hiervoor genoemde communicatiemiddelen komt het beeld naar voren dat het voor burgers niet altijd duidelijk is hoe de waardebepaling tot stand komt. Niet alleen de waardebepaling en -vaststelling maar ook de waardestijging ten opzichte van de vorige taxatie-ronde, roept vragen op. Dat geldt evenzeer voor het gebruik van de referentiewoningen die op de taxatieverslagen staan vermeld. Een heldere uitleg over de concrete invulling van de criteria voor de waardebepaling wordt niet verstrekt. Burgers blijven daardoor met vragen zitten. Dat laatste is zeker het geval bij de excessieve waardestijgingen die de landelijke of de gemeentelijke stijgingspercentages te boven gaan. Daarover is geen informatie of een toelichting verstrekt. Met de direct betrokkenen is niet afzonderlijk gecommuniceerd.

Ook de inhoud en het taalgebruik van de schriftelijke correspondentie, het taxatieverslag, de WOZ-beschikking en uitspraken op bezwaar of beroep kunnen leiden tot onduidelijkheid.

De informatie die wordt verstrekt is juridisch correct en ook is het taxatieverslag voorzien van een (beknpte) leeswijzer, maar toch wordt de boodschap kennelijk niet altijd begrepen. Dat geeft aanleiding geeft tot misverstanden en onjuiste interpretaties.

Niet alleen de juistheid van de informatie is van belang, maar ook de begrijpelijkheid ervan. Dat aspect speelt ook in de telefonische communicatie een rol. Medewerkers die burgers te woord staan moeten beschikken over zowel inhoudelijke kennis als over communicatievaardigheden.

Burgemeester en wethouders besloten in het voorjaar 2008 om de gemeentelijke afdeling

Communicatie nauw te betrekken bij de correspondentie met Edese burgers van de afdeling Belastingen. Dat als uitkomst van de quick scan naar het functioneren van de afdeling. Het doel is om de fiscaal correcte gegevens te verwoorden in een heldere boodschap en politiek-bestuurlijk correcte wijze. Het college heeft aangekondigd daartoe een breed communicatieplan op te stellen.

De rekenkamercommissie is hierover geïnformeerd en onderschrijft de beslissing van het college. In afwachting van de uitwerking daarvan heeft de commissie haar kijk op en analyse over de communicatie beperkt tot de bovenstaande opmerkingen. Hierbij wordt nog de volgende kanttekening geplaatst.

Hoe burgers in Ede de uitvoering van de Wet WOZ beleven is niet bekend. Er zijn tot dusver geen onderzoeken uitgevoerd naar ervaringen van burgers met de Wet WOZ en de dienstverlening door de sectie WOZ. In gemeente-enquêtes is het onderwerp niet aan de orde gesteld. Welk oordeel burgers hebben over de doeltreffendheid van de communicatie door de gemeente is niet bekend. Onduidelijk blijft aan welke informatie behoefte bestaat en waarop de communicatieboodschap zich moet richten.

10. Waardeontwikkeling 2005 - 2007

Naar aanleiding van de waardeinstijgingen van woningen tussen de peildatums 1 januari 2005 en 1 januari 2007 zijn vragen gerezen over de waardeontwikkeling van woningen. Vooral de waardeinstijging die excessief uitgaat boven de gemiddelde stijging veroorzaakte commotie. De waardeinstijging van de woningen in Ede bedroeg over de periode 2005-2007 gemiddeld 8.6%. Landelijk was dat 7.3%. Een gemiddeld percentage van het totale woningbestand zegt op zich niet zo veel. Hogere stijgingen worden gecompenseerd door lagere, of zelfs door verlagingen en met de verschillen tussen woningtypen wordt geen rekening gehouden.

Waardeontwikkeling woningen

De rekenkamercommissie heeft, in samenspraak met buro Bruno Steiner Advies, een beschrijvende analyse uitgevoerd naar de waardeontwikkeling van woningen in de gemeente Ede.

De commissie wilde de waardeontwikkeling vanuit meerdere invalshoeken bezien, namelijk naar woningtypen, wijken en eigendomsverhouding. Dit zowel in absolute aantallen en procentuele aandelen.

De uitkomst van de analyse is verwerkt in een rapportage die als bijlage 5 aan dit rapport is toegevoegd. De uitgevoerde analyse geeft een beschrijving van de waardeontwikkeling van ca. 40.000 woningen. Verklaringen voor de gesignaleerde ontwikkelingen zijn daarin niet verwerkt. Die zijn wel aan de orde gesteld in het overleg over de analyse met de afdeling Belastingen.

Voor de resultaten en bevindingen uit de analyse wordt verwezen naar de rapportage. Daarbij worden twee kanttekeningen geplaatst. In de eerste plaats dat de analyse is gebaseerd op de vergelij-

king tussen de WOZ-waarde 2005 en 2007. In de WOZ-waarde 2005 is het resultaat van de bezwaarschriftenronde verdisconteerd. Dat geldt niet voor de WOZ-waarde 2007. Die bezwaarschriften zijn niet volledig afgehandeld en de effecten daarvan zijn nog niet in hun volle omvang bekend. Op de tweede plaats wordt opgemerkt dat in de analyse geen rekening is gehouden met de waardetoeename als gevolg van gerealiseerde verbouwingen in de onderzochte periode.

Aanpak

Bij de aanpak van de analyse is als volgt te werk gegaan. De talrijke woningtypen zijn gecomprimeerd en ingedeeld naar 7 hoofdtypen.

De 70 buurtcodes zijn omgezet naar 16 wijken die corresponderen met de gemeentelijke wijkindeling. Vervolgens zijn alle objecten ingedeeld in waardeinstijgingklassen. De stijgingen zijn verdeeld in klassen van 0% stijging tot meer dan 20% stijging. Ook zijn de woningen ingedeeld in 10 groepen waardeklassen.

De aantallen objecten en de gemiddelde verschillen in percentages van de taxaties 2005 en 2007 naar wijk en woning type zijn verwerkt in diverse tabellen. Daaruit kan worden afgeleid welke stijgingen zich in de afzonderlijke wijken per woningtype hebben voorgedaan. Datzelfde geldt voor het gemiddelde verschil van taxaties naar waardeklassen.

Bevindingen

Uit de analyse valt een aantal zaken op:

1. De waardeinstijgingen sluiten aan bij de bestaande verschillen in waardes tussen woningtypen en in wijken.
De waardeinstijging is zo geweest dat deze ver-

schillen tussen zowel de woningtypen als de wijken zijn toegenomen. De grootste stijgingen doen zich voor bij recreatiewoningen en vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

2. De wijken vertonen een gemiddeld beeld zonder al te grote uitschieters, uitgezonderd de wijken met veel flatwoningen. Die laten een beneden gemiddeld beeld zien. Verder komt naar voren dat de duurdere woningen meer in waarde stijgen dan de goedkopere. Rijenwoningen stijgen gemiddeld, duurdere woningen meer en meergezinswoningen veel minder. Hierop zijn twee nuances aan te brengen. Ten eerste stijgen alle woningtypen in de onderste klasse bovengemiddeld. De woningen in deze klasse zijn voor driekwart meer-gezinswoningen. Hun stijging van is veel hoger dan van de meergezinswoningen in de andere waardeklassen. De tweede nuancering op het algemene beeld is dat binnen de dure woningtypen – vrijstaande, twee-onder-een-kap- en deels ook 'kop/hoek'-woningen – de goed-kopere waardeklassen het meest stijgen.
3. De meeste woningen liggen in de stijgingklassen van 5%-10% waardestijging. Dat betreft een derde van het totale aantal woningen. Dat beeld komt overeen met het gemeentelijke gemiddelde van 8.6% waardestijging. Ook de twee aangrenzende stijgingsklassen (0%-5% en 10%-15%) bevatten een groot aantal woningen. Als die klassen samen worden gevoegd gaat het 79% van alle objecten in Ede waarop de gemiddelde waardestijging van toepassing.
4. Van de overige objecten blijkt dat 9% een waardedaling laat zien. Bij 12% van alle objecten (± 4900 objecten) is sprake van een waarde-stijging met meer dan 15%. Hiervan kent 7% een stijging tussen de 15% - 20% en 5% van de objecten heeft zelfs een waardestijging met meer dan 20%.
5. De afzonderlijke gebieden in Ede vertonen een afwijkend patroon. Bennekom gaat 'aan kop' als het om de hoogste stijgingsklasse gaat: bijna een derde van de woningen in dit deel van de gemeente liet een stijging van 20% of meer zien. Er zijn ook wijken waar vrijwel geen woningen zijn die met meer dan 20% stijgen, zoals Rietkampen. In deze wijk valt maar 1% van de woningen in de klasse "stijging 20% of meer". Niet alleen in de hoogste klasse maar ook in de andere klassen zijn grote verschillen. In Ede-Oud Zuid vertonen 22% van de woningen een waardedaling, in Otterlo, Rietkampen, Wekerom en de bedrijventerreinen/buiten-gebied, kern Ede behoort maar 2 à 3% tot de 'dalers'. Dat bevestigt het beeld van de gemeente met een gevarieerde wijkopbouw.
6. Een laatste aspect waarnaar in de analyse is gekeken is het onderscheid in koop- en huurwoningen. Nagenoeg alle huurwoningen zijn bezit van Woonstede. Het corporatiebezit concentreert zich op rijen- en meergezinswoningen (98% van het bezit exclusief de garages). De corporatiewoningen hebben over de gehele linie een wat lagere WOZ-waarde. De gemiddelde waardestijgingen van deze woningen vallen in alle gevallen lager dan die particuliere woningen. In de voor de corporatie voornaamste segment van de meergezinswoningen is de stijging van de corporatie 3,6% tegen 5,0% bij de particuliere flats en

appartementen. Bij de rijenwoningen is de stijging weliswaar hoger (6%) maar nog steeds lager dan de particuliere waardestijging (9%).

Mogelijke verklaringen waardestijgingen boven 15%

De rekenkamercommissie heeft naar verklaringen gezocht en gevraagd voor de bovengemiddelde waardestijging. Daarbij is gekeken naar die stijgingen die niet samenhangen met of herleidbaar zijn uit marktontwikkelingen.

Het gaat daarbij om 12% van de objecten waarbij de WOZ-waarde 2007 gemiddeld met meer dan 15% is gestegen ten opzichte van de taxatie uit 2005. Dat is bij ruim 4900 woningen het geval.

Uit de steekproef van de commissie blijkt dat er in veel gevallen verklaringen bestaan. Die hebben te maken met objectgegevens, verbouwingen, gewildheid van de ligging, trends en verkoopcijfers van vergelijkbare woningtypen in de eigen buurt/straat maar ook in andere wijken. Daaruit zijn echter niet alle bovengemiddelde stijgingen te verklaren. Mogelijke oorzaken van deze waardestijgingen zijn:

Verkeerde waardebepaling 2005

De waardebepaling 2005 was (voor een deel van het woningbestand) te laag en niet marktconform. De waarde lag onder de economische waarde. De waardestijgingen 2007 vloeien deels voort uit een inhaalslag waarbij deze woningen meer marktconform zijn gewaardeerd. Mogelijk heeft een rol gespeeld dat de gemeente deze taxaties zelf heeft uitgevoerd en daarbij tevens een nieuw systeem voor de modelmatige waardebepaling heeft gebruikt.

Verkeerde waardebepaling 2007

De waardebepaling 2005 was wel marktconform maar de waardebepaling 2007 is dat niet. De waarde 2007 is niet juist en overstijgt de waarde in het economisch verkeer.

Door het ontbreken van een parallelle vergelijking tussen de WOZ-waarde 2007 volgens het oude en het nieuwe taxatiemodel kan geen uitsluitel worden verkregen over de juistheid van een van beide verklaringen.

Waardeontwikkeling niet-woningen

De waardeontwikkeling van niet-woningen bedraagt 6.9%. Dat ligt onder de gemiddelde waardestijging van woningen. Die bedroeg 8.6%.

Als de niet-woningen worden onderverdeeld in courante en incourante objecten levert dat het volgende beeld op. De courante niet-woningen stijgen gemiddeld met 10.9%. Per marktsegment is de waardeontwikkeling als volgt:

Tabel: waardeontwikkeling courante niet-woningen per marktsegment

bedrijven	9.0%
horeca	18.7%
kantoren	9.5%
winkels	14.4%

De waardestijging incourante niet-woningen bedraagt circa 1%. Dat is gelijk aan de waardeontwikkeling bij agrarische objecten.

De som van de totale waarde niet-woningen bedroeg in 2005 € 2.3 miljard ten opzichte van ± € 2.6 miljard in 2007. Daarin is inbegrepen een waardetoename als gevolg van areaaluitbreiding van kantoren, winkels c.a. vanaf 2005. In tegenstelling tot de waardeontwikkeling van woningen heeft de rekenkamercommissie de waardeontwikkeling van de niet-woningen niet geanalyseerd.

11. Conclusies

De centrale vraag van het onderzoek luidt: 'Hoe vindt de uitvoering van de Wet WOZ plaats en in het bijzonder de waardebepaling en waardevaststelling van onroerende zaken en is de informatievoorziening daarover adequaat? De beantwoording van de onderzoeksvraag vindt hieronder plaats aan de hand van daarvan afgeleide deelvragen en op basis van de bevindingen van de commissie. De aanbevelingen die uit de conclusies voortvloeien zijn opgenomen in de oplegnotitie bij dit rapport.

1. Welke beleidsvrijheid heeft de gemeente?

De gemeente voert het beleid uit zoals vastgelegd in de Wet WOZ. De gemeente heeft geen vrijheid om inhoudelijk zelf eigen beleid te ontwikkelen. Dat geldt niet voor de uitvoering. Met inachtneming van landelijke instructies kan de gemeente de manier waarop de waardebepaling wordt uitgevoerd deels zelf invullen. Dat betreft vooral de organisatie, de werkprocessen en de inrichting van de methode van waardebepaling. De keuzes daarvoor zijn ambtelijk bepaald. Er is geen politiek-bestuurlijke context of uitvoeringskader waaraan de uitvoerende afdeling zich kan spiegelen.

2. Hoe is de organisatie, het beheer en de administratie geregeld?

De sectie WOZ van de afdeling Belastingen heeft de laatste jaren een omslag doorgemaakt van uitbesteden naar zelftaxatie. Dat ging gepaard met uitbreiding van de personeelsformatie, tijdelijke inhuur van externen en een andere manier van werken. De overstap is met grote inspanning succesvol verlopen. De betrokkenheid en expertise van de afdeling en de medewerkers is behoorlijk. Er is echter nog geen sprake van een stabiele en

bestendige situatie. De 'nieuwe' organisatie is kwetsbaar en behoeft aandacht. De organisatie moet tevens verder worden toegesneden op nieuwe ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en een breder gebruik van de WOZ-waarde.

De overgang van uitbesteden naar zelftaxatie is niet geheel verlopen zoals dat moest verlopen. Er is verzuimd een risicoanalyse op te stellen, de procesbeschrijvingen tijdig aan te passen, de interne controle en beheersingsmaatregelen te herijken en af te stemmen op de nieuwe manier van werken. Ook is de interne kwaliteitszorg onvoldoende vorm gegeven. Bij deze operatie heeft het gemeentebestuur zich afwachtend en terughoudend opgesteld. Met de potentiële gevolgen voor de waardebepaling, de communicatie met burgers en de politiek-bestuurlijke implicaties heeft het bestuur geen rekening gehouden.

3. Hoe is het uitvoeringsproces rondom taxaties en de taxatiemethodiek ingericht?

De gemeente voert de waardebepaling modelmatig uit. De manier waarop wordt getaxeerd is in overeenstemming met de landelijke waarderingsinstructie. Taxatietechnisch vindt de uitvoering daarvan correct plaats. Het taxatiemodel dat wordt gebruikt voldoet aan de landelijke voorschriften. Naast de verplichte objectkenmerken wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met aanvullende kenmerken. De keuze voor en beoordeling van die kenmerken vindt ambtelijk plaats. Voor buitenstaanders is het taxatiemodel niet inzichtelijk en moeilijk te doorgronden. De uitkomst uit het model bepaalt de waarde. Die is primair afhankelijk van de juistheid en volledigheid van de input in het systeem. De controle daarop is niet optimaal geborgd in de bedrijfs-

voering. De overgang naar taxatiemodel OrtaX kan als trendbreuk worden aangemerkt. Een wijziging van een systeem leidt tot een andere uitkomst. Verzuimd is om een parallelle vergelijking te maken tussen de waardes volgens het oude en nieuwe computermodel.

De waardeschommelingen zijn ook beïnvloed door de andere manier van werken waarbij de gemeente de taxaties zelf heeft uitgevoerd.

Bij de waardevaststelling 2007 is bij 12% van de woningen de WOZ-waarde met meer dan 15% gestegen ten opzichte van 2005. De gemiddelde waardestijging in Ede bedroeg 8.6%. Niet alle bovengemiddelde waardestijgingen zijn herleidbaar of goed verklaarbaar. Het proces rondom de uitvoering van de waardebepaling is uitgedrukt in het schema zoals bijgevoegd.

4. Hoe vinden controle en toetsing plaats?

De controle op doelmatigheidsaspecten van de bedrijfsvoering door de sectorcontroller is beperkt. De interne controle op de werkprocessen en de outcome daarvan vindt vooral steekproefsgewijs plaats.

De accountantscontrole is gericht op de Ozb-heffing en het niveau van de totale WOZ-waarde. De accountant controleert de waardebepaling op rechtmatigheid maar niet op juistheid en volledigheid. De controle en het toezicht door de Waarderingskamer vindt plaats op een (hoog) abstractieniveau. Dit gebeurt op basis van door de gemeente aangeleverde kengetallen. De samenhang van de controleactiviteiten laat te wensen over.

5. Wat is de aard en omvang van de bezwaarschriften?

Het percentage gehonoreerde bezwaarschriften woningen is hoog ten opzichte van de ingediende bezwaren. Gemiddeld genomen is vanaf 2005 ongeveer de helft van alle bezwaren geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard. Wel is er een dalende trend waarneembaar.

De afhandeling van de bezwaren gaat sneller dan voorheen. De toewijzing van bezwaren met waardepelddatum 2005 resulteerde in een waardeverlaging van circa 55 miljoen. Het percentage beroepszaken dat wordt geschikt is hoog.

De bezwaren tegen de waardebepaling worden individueel beoordeeld. Een overall analyse van alle ingediende bezwaren is niet voorhanden. Daarmee ontbreekt het aan een totaalbeeld en een sturingsinstrument voor het verbeteren van het taxatieproces.

6. Waaruit bestaan de uitvoeringskosten in relatie tot de rijksvergoeding?

De uitvoeringskosten van de gemeente liggen (ruim) onder het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten en van de gemeenten die deelnemen aan de landelijke benchmark. De vergelijking is gebaseerd op het aantal WOZ-objecten in de gemeenten. Daarbij is geen rekening gehouden met verschillen in de WOZ-bestanden en de complexiteit van de uitvoering.

7. Is de informatievoorziening adequaat?

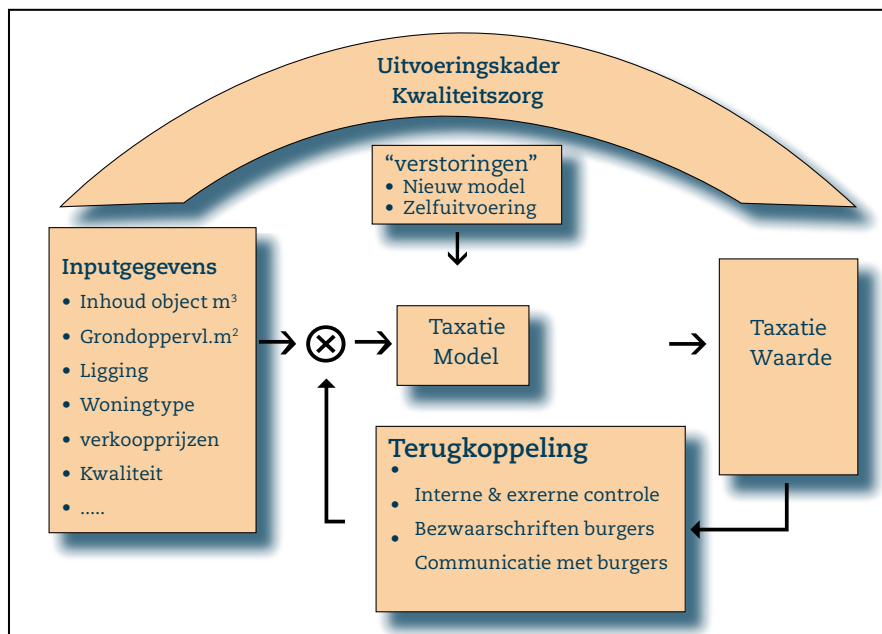
De gemeente onderkent het belang van informatievoorziening naar burgers. Daarvoor worden meerdere communicatiemiddelen ingezet. Uit het gebruik van bijvoorbeeld de website blijkt dat er grote informatiebehoefte bestaat.

De communicatieboodschap van de gemeente was vooral gericht op belastingheffing en de Ozb-tarieven.

De communicatie over de waardebepaling Wet

WOZ zelf was ineffectief. Er is niet gecommuni-ceerd over de waardeontwikkeling en de waarde-stijgingen.

Schema: uitvoeringsproces waardebepaling en –vaststelling



Bijlagen

- 1. Lijst geïnterviewden en geraadpleegde instanties**
- 2. Geraadpleegde bronnen en wet- en regelgeving**
- 3. Steekproef waardebepaling woningen**
- 4. Vergelijking uitvoeringskosten deelactiviteiten**
- 5. Waardeontwikkeling woningen 2005 - 2007**

1. Lijst geïnterviewden en geraadpleegde instanties

Startgesprekken:

- | | |
|----------------|--|
| 1. Bestuurlijk | : wethouder de heer F. van Zuilen |
| 2. Ambtelijk | : de heer H. Heij, directeur sector FBB
de heer W. Hendriks, hoofd afdeling Belastingen |

Geraadpleegde instanties:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Waarderingskamer | : de heren ir. R.M. Kathmann en ir. M. Kuijper |
| 2. Deloitte Accountants | : de heren M.K. van Wijngaarden en H. Havelaar |
| 3. Tog Nederland Midden | : de heren R. de Wit en B. de Ronde |
| 4. Woonstede | : de heer H.C. van den Bos |

Geïnterviewden:

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| 1. de heer C. Grijns | : medewerker WOZ |
| 2. de heer S. Hansen | : coördinator WOZ |
| 3. de heer W. Hendriks | : hoofd afdeling Belastingen |
| 4. de heer E. Hoogteijling | : taxateur WOZ |
| 5. mevrouw W.C. Jansen | : bezwaarafhandeling WOZ |
| 6. mevrouw H. Verbeek | : communicatieadviseur |

2. Geraadpleegde bronnen en wet- en regelgeving

o Documenten Waarderingskamer

- waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling
- vraagbaak waardevaststelling in het kader van de Wet WOZ
- gegevenswoordenboek WOZ
- catalogus basisregistratie WOZ
- strategiedocument toezicht Waarderingskamer
- handreiking interne beheersingsmaatregelen
- model-communicatieplan Wet WOZ
- fotowijzer woningen, uniformering begrippen en definities woningen

o Documenten gemeente Ede

- programmabegrotingen en –rekeningen 2006 ev.
- bedrijfsplannen rekeningen sector FBB 2006 ev.
- normen- en toetsingskader rechtmatigheidscontrole
- nota lokale heffingen
- belastingverordeningen & tarieventabellen 2007
- buurt- en wijkindeling Gemeente Ede
- procesbeschrijvingen Wet WOZ
- leidraad belastingen

o Dossierstukken (selectie)

- oordeel Waarderingskamer uitvoering WOZ vanaf 2005 ev.
- voortgangsberichten Wet WOZ door de Waarderingskamer
- managementletters Deloitte Accountants sector FBB vanaf 2005
- quick scan afdeling Belastingen Gemeente Ede
- overeenkomst taxatiebureau TOG / VNG
- aanschaf taxatiesysteem OrtaX

o Overig

- geraadpleegde websites: gemeente Ede, Waarderingskamer, VNG, CBS, WOZ-infopunt, Coelo
- eindrapport doelmatigheidsonderzoek Wet WOZ – Gemeente Enschede
- werkwijze controle en toezicht WOZ-waardering – rekenkamer Nijmegen

o Wet- en regelgeving

- Wet waardering onroerende zaken
- Uitvoeringsbesluit Wet WOZ
- Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet WOZ
- Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ
- Besluit gegevensverstrekking Wet WOZ
- Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ
- Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen Wet WOZ
- Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ
- Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ
- Regeling standaarduitwisselingsformaat Wet WOZ

3. Steekproef waardebeoordeling woningen

- Hoogbouw wijk Ede – Zuid
diverse woningen
- Hoogbouw wijk Veldhuizen
diverse woningen in 'de Dalen' en 'de Horsten'
- Laagbouw wijk Veldhuizen
diverse woningen Langenhorst, Koelhorst en Hoflaan
- Ede
diverse woningen Dennenlaan, Aalbersepark, Not. Fischerstraat. Weerdestein, Maanderzand, Kleefsehoek, W.Brandtlaan, Arnhemseweg
- Bennekom en Lunteren
diverse woningen Bovenweg en Vaarkamperweg

4. Vergelijking uitvoeringskosten deelactiviteiten (*)

Gemiddelde kosten per object 2003 -2004	Ede	Gemeenten met een vergelijkbaar aantal WOZ- objecten	Alle deelnemende gemeenten
Beheer WOZ-administratie	1,99	4,78	5,43
Marktanalyse	0,14	1,32	1,47
Modelmatig taxeren	0,32	5,23	5,29
Waardevaststelling	0,07	0,31	0,48
Bezwaar en beroep	1,25	2,35	1,97
Overige kosten	1,35	1,27	1,50
Contractkosten	5,23	0,63	1,71
Materiële kosten	0,43	1,43	1,45
Totaal	€ 10,78	€ 17,32	€ 19,30

Gemiddelde kosten per object 2005	Ede	Gemeenten met een vergelijkbaar aantal WOZ- objecten	Alle deelnemende gemeenten
Beheer WOZ-administratie	2,05	4,39	4,74
Marktanalyse	0,09	1,24	1,12
Modelmatig taxeren	0,51	3,31	3,45
Waardevaststelling	2,01	0,53	0,56
Bezwaar en beroep	3,57	6,96	6,76
Overige kosten	1,43	2,19	1,77
Contractkosten	6,08	1,90	1,34
Materiële kosten	0,59	1,11	1,30
Totaal	€ 16,34	€ 21,63	€ 21,04

Gemiddelde kosten per object 2006	Ede	Gemeenten met een vergelijkbaar aantal WOZ- objecten	Alle deelnemende gemeenten
Beheer WOZ-administratie	2,57	4,02	4,05
Marktanalyse	0,65	1,20	1,48
Modelmatig taxeren	1,28	4,77	4,54
Waardevaststelling	0,21	0,46	0,50
Bezwaar en beroep	2,92	3,80	4,38
Overige kosten	2,55	1,76	1,39
Contractkosten	7,30	2,13	1,43
Materiële kosten	0,37	1,17	1,73
Totaal	€ 17,85	€ 19,33	€ 19,48

(*) Bron: benchmark WOZ-kosten Waarderingskamer

5. Waardeontwikkeling woningen 2005 - 2007

Beschrijvende analyse

Inhoudsopgave

1. Aanpak en verantwoording	3
2. WOZ-waarden woningen in Ede in 2005 en 2007	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Waardeontwikkeling in wijken naar woningtype	6
2.3. Waardeontwikkeling in waardeklassen naar woningtype	8
2.4 Waardeontwikkeling naar stijgingsklasse in wijken en van typen	10
2.5 Waardeontwikkeling en eigendomsverhouding	13
3. Conclusies	14

1. Aanpak en verantwoording

Gebruikte basisgegevens

Dit onderzoek baseert zich op een uitsnede van de WOZ-bestanden van Ede met de peildatums 1.1.2005 en 1.1.2007. Deze bestanden onderhoudt de gemeente vanwege haar taken krachtens de Wet waarde onroerende zaken (Wet WOZ). De manier waarop deze waarden tot stand zijn gekomen vormt *geen* onderwerp van deze statistische analyse.

De gebruikte uitsnede bevat ruim 40.000 objecten. Deze objecten zijn vrijwel alle woningen (een klein deel betreft garageboxen, parkeerplaatsen en parkeergarages). Omdat het in dit onderzoek om de *waardeontwikkeling* gaat, zijn alleen die objecten gebruikt die op *beide* datums getaxeerd zijn. Daardoor viel de nieuwbouw ná 1.1.2005 af; die betreft ongeveer 400 objecten, dit is 1% van het totaal.

Van (bijna) alle objecten bevat het bestand een klein aantal kenmerken. In onderstaande tabel A is aangegeven welke kenmerken dit zijn en worden ze kort toegelicht.

Tabel A, kenmerken van objecten in het basisbestand van het onderzoek

Kenmerk	toelichting
Objectcode	Dit is een unieke code per object
Type	Dit is een gedetailleerde typologie. In ruim 90% van de gevallen is het object een 'gewoon' woonhuis, 7% zijn garageboxen (incl. parkeergarages), 3% omvat recreatiewoningen en een zeer diverse groep "overige". De typologie is een combinatie van fysieke en sociale kenmerken. Voorbeelden van fysieke kenmerken zijn: "vrijstaand" en "rijenhuis". Voorbeelden van sociale typeringen zijn: "bejaarden(woning)" en "kamerverhuur". De zogenaamde "niet-woningen" vallen buiten dit onderzoek; woningen op bedrijventerreinen horen er wel bij. Deze deels theoretische typologie (met ook enkele praktisch onmogelijke combinaties) telt ruim vijfhonderd woningtypen. Daarvan komen er in de gemeente Ede een kleine honderd feitelijk voor.
Adres	Straatnaam, nummer en plaats. Meestal zijn dit woonadressen
Buurtcode	Met deze code worden bijna zeventig gebieden onderscheiden. Aldus kent Ederveen twee gebieden: "Ederveen dorp" en "Ederveen buitengebied". De hoofdkern Ede bestaat uit bijna veertig gebieden.
WOZ-waarde 2005	Dit is de van gemeentewege getaxeerde waarde met peildatum 1.1.2005.
WOZ-waarde 2007	Dit is de van gemeentewege getaxeerde waarde met peildatum 1.1.2007.
Verschil WOZ-waarden	Het verschil (in %) tussen de WOZ-waarden 2005 en 2007, meestal is dat een stijging, soms een daling
Eigendom	Dit geeft aan of een woning eigendom is van de corporatie "Woonstede". Zo ja, is de woning als "sociale huurwoning" te zien; zo nee, is ze "particulier".

Bewerking van de basisgegevens

Omwille van de overzichtelijkheid hebben we de kenmerken "type" en "buurt" ingedikt. Bovendien hebben we twee nieuwe kenmerken van de bestaande afgeleid.

Van typen naar hoofdtypen

De honderd woningtypen van het basisbestand zijn door ons tot zeven hoofdtypen gecomprimeerd:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-een-kap woningen
- Kop- en hoekwoningen
- Tussenwoningen
- meergezinswoningen
- Recreatie- en overige woningen
- Garageboxen, parkeerplaatsen en parkeergarages

Toelichting:

Een onderscheid binnen elk hoofdtype naar bejaardenwoningen en andere woningen is niet gemaakt, omdat dit soms leidt tot kleine aantallen in de tabellen, waardoor privacy van waardegegevens in het geding kan zijn.

De beschikbare gegevens maakten het niet mogelijk om de grote groep meergezinswoningen nader te verdelen, bijvoorbeeld in portiekwoningen en galerijflats, zoals dat in sommige statistieken van de gemeente Ede gebeurt.

Recreatie- en overige woningen vormen circa 2,5% van alle hier onderzochte woningen. Hiervan maken de recreatiewoningen weer de helft uit en geschakelde woningen een kwart. (De laatste hadden eventueel ook bij “twee onder een kap” of “kop/hoek” kunnen worden geplaatst.)

De garageboxen, parkeerplaatsen en parkeergarages hebben we apart gehouden omdat hun waarde sterk afwijkt van de andere hoofdtypen. Weliswaar is er inhoudelijk wat voor te zeggen om de waarde van een garage te voegen bij de waarde van het woonhuis van de gebruiker/eigenaar, maar praktisch is dat lastig of zelfs onmogelijk, gezien de gegevens van het databestand. Zo is bij meergezinswoningen met een groep garageboxen onbekend wie van de huishoudens feitelijk zo'n box gebruikt of bezit.

Van buurten naar wijken

De zeventig buurtcodes hebben we omgezet in 16 wijken die grotendeels overeenstemmen met de gemeentelijke wijkindeling. In twee gevallen is daarvan afgeweken omdat de kleine aantallen per gebied tot schending van privacy zouden leiden omdat de waarden van individuele panden in de tabellen zouden verschijnen of uit het combineren van diverse tabellen waren af te leiden. Daarom is De Klomp bij Ederveen gevoegd en zijn “Bedrijventerrein (13)” en “Buitengebied Ede (20)” samengenomen.

Nieuw afgeleide gegevens

Ook zijn twee ‘nieuwe’ gegevens afgeleid van de bestaande. Ten eerste zijn de objecten ingedeeld in zeven “stijgingsklassen”, inclusief één klasse waarvan de waarde tussen 1.1.2005 en 1.1.2007 feitelijk *daalde*. Deze klassen zijn:

- Daling
- 0% tot en met 5% stijging
- 5% tot en met 10% stijging
- 10% tot en met 15% stijging
- 15% tot en met 20% stijging
- meer dan 20% stijging.

Ten tweede zijn de objecten ingedeeld in “waardeklassen”. Dat is gedaan door alle objecten in tien even grote groepen te verdelen – dat zijn dus circa 4000 objecten per groep. De hiermee corresponderende klassengrenzen zijn weergegeven in Tabel B.

Tabel B, Indeling in 10 waardeklassen op basis van WOZ-waarden 1.1.2005

Waardeklasse (WOZ-waarden 2005)	Klassenondergrens	Klassenbovgrens
wrd05kl 01	€ 0	€123.000
wrd05kl 02	€123.000	€158.000
wrd05kl 03	€158.000	€176.000
wrd05kl 04	€176.000	€188.000
wrd05kl 05	€188.000	€201.000
wrd05kl 06	€201.000	€221.000
wrd05kl 07	€221.000	€257.000
wrd05kl 08	€257.000	€314.000
wrd05kl 09	€314.000	€413.000
wrd05kl 10	€413.000	--

2. WOZ-waarden woningen in Ede in 2005 en 2007

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zullen we de waardeontwikkeling vanuit meerdere invalshoeken bezien, namelijk wijken, woningtypen, waardeklassen en (waarde)stijgingsklassen en zullen deze op verschillende manieren combineren.

De waardeontwikkeling zelf illustreren we aan de beginwaarde (1.1.2005) en de verandering in procenten (vaak stijging, soms daling) die daarna optrad. Om de waarde en waardeverandering in perspectief te plaatsen, beginnen we steeds met de aantallen. Het maakt immers uit of een gemiddelde stijging van bijvoorbeeld 5% slaat op een groep van 10 of van 1000 woningen.

2.2. Waardeontwikkeling in wijken naar woningtype

Tabel 1.a geeft een overzicht hoeveel objecten er van elk van de zeven hoofdtypen in de veertien onderscheiden wijken zijn.

Tabel 1.a: Aantallen objecten met taxaties 2005 en 2007 naar wijk en type

Wijk	vr.st.	2o1k	Kp/hk	tssn	mgw	rc+ov	park	totaal
Bennekom (30)	1.222	1.232	619	1.197	612	217	388	5.487
Ede-Oost (01)	698	576	191	350	2.077	52	538	4.482
Ede-Oudzuid (10)	267	337	320	597	1.829	24	78	3.452
Ede-Veldhuizen (03)	82	266	865	2.374	2.545	67	1.024	7.223
Ede-West (02)	622	1.022	707	1.153	1.722	38	319	5.583
Ederveen&De Klomp	411	235	80	114	41	18	11	910
Harskamp (60)	280	182	106	190	17	19	8	802
Kernhem (04)	69	156	167	448	110	44	-	994
Lunteren (40)	1.603	549	305	615	301	303	78	3.754
Maandereng (11)	41	139	536	1.659	216	24	15	2.630
Otterlo (90)	297	128	84	106	51	185	37	888
Rietkampen (12)	77	335	406	1.448	532	42	124	2.964
Wekerom (80)	251	107	48	102	29	40	-	577
Bdr.tr.&Btn.gb. Ede	444	101	4	10	21	40	-	620
Eindtotaal	6.364	5.365	4.438	10.363	10.103	1.113	2.620	40.366
vr.st. = Vrijstaande woningen 2o1k = Zonder1kap kp/hk = kop- of hoekwoning Tssn = tussenwoning Mgw = Meergezinswoningen (flats, appartementen e.d.) rc+ov = Recreatieve en overige woningen Park = garages, parkeerplaatsen en -garages								

De meeste woningen zijn tussenwoningen, dat zijn er ruim 10.000. Deze zijn gelegen tussen in totaal ruim 4.000 kop- of hoekwoningen. Ook zijn er 10.000 woningen in een flat of appartementencomplex. De vrijstaande en de twee-onder-een-kap-woningen zijn samen goed voor 13.000 woningen, waarvan de vrijstaande zo'n 60%

uitmaken. De recreatie- en overige woningen zijn maar een klein deel van het totaal, een kleine 3 %. De garageboxen en parkeerplaatsen en -garages vormen ruim 6% van het geheel; merendeels zijn het afzonderlijke garages of garages 'in blokken'.¹

De verdeling over deze zeven hoofdtypen verschilt sterk van wijk tot wijk. Zo bestaat de woningvoorraad in Bennekom voor 45% uit vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen; in Ede-Veldhuizen is dat minder dan 5%.

Kijken we nu naar de waarden (volgens taxatie 2005), dan komen voor de handliggende verschillen tussen de typen naar voren. De vrijstaande woningen zijn het duurst, bijna het dubbele van het gemiddelde. Qua waarde volgen dan de twee-onder-een-kap-woningen, de kop- of hoekwoningen, de tussenwoningen en de meergezinswoningen. Dat is een logische volgorde op de Nederlandse woningmarkt. De recreatieve en overige woningen doorbreken dit patroon, maar dat komt door het gemengde karakter van deze groep. De garages sluiten de rij.

Waardeverschillen zijn er ook binnen een en hetzelfde woningtype van wijk tot wijk, maar deze variaties zijn minder groot dan de verschillen van de diverse typen binnen een wijk.

Tabel 1.b. Gemiddelde waarde van taxatie 2005 naar wijk en type (x 1.000 euro)

Wijk	vr.st.	2o1k	kp/hk	tssn	mgw	rc+ov	park	totaal
Bennekom (30)	465	301	228	203	176	273	15	273
Ede-Oost (01)	457	313	244	210	177	370	14	226
Ede-Oudzuid (10)	367	283	201	193	163	305	16	197
Ede-Veldhuizen (03)	366	288	206	189	160	251	15	162
Ede-West (02)	353	273	209	187	157	306	14	206
Ederveen&De Klomp	482	303	232	201	181	339	13	356
Harskamp (60)	471	296	233	215	168	260	15	323
Kernhem (04)	418	328	250	232	216	294	-	264
Lunteren (40)	474	315	254	220	196	204	15	338
Maandereng (11)	406	286	207	184	135	269	16	193
Otterlo (90)	478	296	234	205	138	123	27 *)	284
Rietkampen (12)	461	317	223	204	179	275	13	214
Wekerom (80)	463	310	231	206	170	238	-	339
Bdr.tr.&Btn.gb. Ede	513	309	200	189	178	231	-	443
Eindtotaal	454	298	219	197	167	233	15	235
Zie voor verklaring van de afkortingen boven de kolommen tabel 1.a								
*) Deze afwijkende score vloeit hoogstwaarschijnlijk voort uit een datafout bij één geval.								

In grote lijnen verschillen de waardeverhoudingen tussen woningtypen en wijken niet veel van elkaar op de peildatums 1.1.2005 en 1.1.2007. We laten daarom een aparte bespreking van de waarde van 2007 achterwege en stappen meteen over op de procentuele verschillen tussen beide peiljaren. Daaruit blijkt dat binnen die grote lijnen wel degelijk betekenisvolle veranderingen zijn opgetreden. Tabel 1.c geeft dit weer.

Tabel 1.c. Gemiddelde verschillen (in %) van taxaties 2005 en 2007 naar wijk en type

Wijk	vr.st.	2o1k	kp/hk	tssn	mgw	rc+ov	park	totaal
Bennekom (30)	15%	14%	12%	13%	4%	11%	6%	11,9%
Ede-Oost (01)	8%	11%	6%	6%	5%	8%	7%	6,8%
Ede-Oudzuid (10)	9%	8%	8%	3%	1%	6%	8%	3,4%

¹ Een parkeerplaats of een parkeergarage wordt geteld naar het aantal plekken. Een parkeergarage of -plaats met 20 plekken telt dus als 20 'objecten'. Zo geteld zijn er ruim 300 'parkeerobjecten' op een totaal van 1.100.

Ede-Veldhuizen (03)	19%	15%	11%	11%	2%	17%	7%	7,5%
Ede-West (02)	10%	10%	7%	7%	11%	6%	7%	9,0%
Ederveen&De Klomp	10%	13%	2%	7%	5%	9%	12%	9,2%
Harskamp (60)	9%	14%	9%	4%	5%	11%	7%	8,8%
Kernhem (04)	19%	5%	5%	4%	1%	94%	-	9,2%
Lunteren (40)	11%	13%	7%	8%	3%	16%	7%	10,1%
Maandereng (11)	6%	7%	7%	9%	-2%	5%	12%	7,3%
Otterlo (90)	10%	15%	8%	10%	9%	12%	5%	10,5%
Rietkampen (12)	8%	8%	10%	12%	6%	12%	8%	10,0%
Wekerom (80)	10%	13%	5%	7%	12%	15%	-	9,9%
Bdr.tr.&Btn.gb. Ede	12%	13%	-3%	2%	10%	26%	-	12,9%
Eindtotaal	11,3%	11,5%	8,7%	9,1%	4,3%	16,4%	7,0%	8,6%
Zie Tabel 1.a voor verklaring van de afkortingen boven de kolommen								

Gemiddeld stegen de waarden met 8,6%.² De WOZ-waardestijging van de rijenwoningen – zowel ‘kop’ als ‘tussen’ – lag daar bij in de buurt. Daarentegen was de stijging van de recreatie- en overige woningen met 16% haast tweemaal zo hoog; daarbinnen stegen vooral de recreatie-woningen. Verhoudingsgewijs sterk was ook de waardegroei van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen: boven de 11%. Ruim beneden de gemiddelde toename lag de 4% van de meergezinswoningen. De garages etc. stegen met 7%; in euro’s doen de garages er verhoudingsgewijs weinig toe: hun waarde is tien- tot twintigmaal lager dan van de woningen.

Globaal genomen is dus de waardestijging op basis van de WOZ-taxaties zó geweest, dat de in 2005 bestaande waardeverschillen tussen de woningtypen zijn toegenomen.

Deze ontwikkeling weerspiegelt zich ook in de verschillen tussen de wijken. Wijken met veel flatwoningen laten een beneden gemiddelde stijging zien; in wijken met veel vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen gebeurt het omgekeerde.

2.3. Waardeontwikkeling in waardeklassen naar woningtype

In de analyse van de combinatie van wijk en type, komt naar voren dat de duurdere woningen meer in waarde steeg dan de goedkopere. We gaan daarop nader in door specifiek naar de relatie van waarde en waardestijging te kijken. Daartoe hebben we de objecten in tien even grote klassen verdeeld, geordend van goedkoop naar duur. Eerst geven we in Tabel 2.a een overzicht van de aantallen.

Tabel 2.a: Aantallen objecten met taxaties 2005 en 2007 naar waardeklasse en type

Waardeklassen (x €1000)	vr.st.	2o1k	kp/hk	tssn	mgw	rc+ov	park	totaal
Tot 123	7	17	42	30	930	235	2.619	3.880
123 tot 158	12	30	65	261	3.587	125		4.080
158 tot 176	14	39	241	1.324	2.146	130		3.894
176 tot 188	9	22	399	2.524	1.306	26		4.286
188 tot 201	9	78	622	2.462	707	40		3.918
201 tot 221	33	198	1.081	2.130	674	35		4.151
221 tot 257	81	914	1.330	1.250	397	53		4.025
257 tot 314	528	2.132	589	357	250	156		4.012
314 tot 413	1.974	1.724	69	25	82	206		4.080

² Deze 8,6% is het ongewogen gemiddelde. De wel met waarde gewogen stijging is 9,1%. Het laatste percentage is wat hoger omdat daarin de duurdere panden – die doorgaans meer stegen dan gemiddeld – zwaarder meetellen.

413 en meer	3.697	211			24	107	1*)	4.040
Eindtotaal	6.364	5.365	4.438	10.363	10.103	1.113	2.620	40.366
vr.st. =	Vrijstaande woningen		mgw =	Meergezinswoningen (flats, appartementen e.d.)				
2o1k =	Zonder1kap		rc+ov =	Recreatieve en overige woningen				
kp/hk =	kop- of hoek woning		park =	garages, parkeerplaatsen en -garages				
Tssn =	Tussenwoning							
*) Deze afwijkende score vloeit hoogstwaarschijnlijk voort uit een datafout bij één geval.								

De algemene tendens in Tabel 2.a is een voor de hand liggende. Bezien vanuit de grootste aantallen loopt er een 'dikke balk' van linksonder naar rechtsboven. Linksonder in de tabel vinden we de vrijstaande woningen: meer dan de helft valt in de hoogste waardeklasse. In de tabel rechtsboven staan de garages, die alle in de laagste waardeklasse vallen. (Evenals in de vorige tabellen onttrekt zich de heterogeen samengestelde restgroep "recreatie- en overige" aan het algemene patroon.)

We laten het noemen van de gemiddelde waarden achterwege - die vallen uiteraard in de betreffende klasse - en presenteren meteen de verschillen tussen de WOZ-taxaties van 2005 en 2007. Tabel 2.b geeft deze weer.

Op het in de vorige paragraaf ontstane algemene beeld - de rijenwoningen stijgen gemiddeld, de duurdere woningen meer en de meergezinswoningen veel minder - zijn dan twee nuances aan te brengen.

Ten eerste stijgen alle woningtypen in de onderste klasse (van 0 tot € 123.000 in 2005) bovengemiddeld. De woningen in deze klasse zijn voor driekwart meergezinswoningen (930). Hun stijging van 19% is veel hoger dan van de meergezinswoningen in de andere waardeklassen.

De tweede nuancering op het algemene beeld vloeit deels uit de eerste voort. *Binnen* de dure typen - vrijstaande, twee-onder-een-kap- en deels ook 'kop/hoek'-woningen - zijn het de goedkopere waardeklassen die het meest stijgen. Zoals we zien in Tabel 2.a hierboven, betreft dit vrij weinig woningen; er zijn immers niet zo veel vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in de lagere waardeklassen. Dat neemt niet weg, dat er een duidelijk verschil is: de goedkopere woningen stijgen meer dan de dure.

Tabel 2.b: Gemiddeld verschil (%) van waardetaxaties 2005 en 2007 naar waardeklasse en type

Waardeklassen (x €1000)	vr.st.	2o1k	kp/hk	tssn	mgw	rc+ov	park	totaal
Tot 123	24%	22%	25%	37%	19%	32%	7%	11,9%
123 tot 158	29%	24%	13%	7%	2%	14%		3,3%
158 tot 176	44%	16%	8%	8%	4%	12%		6,5%
176 tot 188	10%	17%	10%	10%	1%	16%		7,1%
188 tot 201	14%	11%	9%	10%	4%	13%		9,0%
201 tot 221	16%	12%	8%	9%	3%	15%		8,1%
221 tot 257	17%	12%	8%	7%	5%	12%		8,7%
257 tot 314	11%	12%	8%	6%	3%	21%		10,4%
314 tot 413	11%	11%	6%	1%	6%	7%		10,4%
413 en meer	11%	10%			8%	7%	-84% *)	10,7%
Eindtotaal	11,3%	11,5%	8,7%	9,1%	4,3%	16,4%	7,0%	8,6%

Zie tabel 2.a voor verklaring van de afkortingen boven de kolommen

*) Deze afwijkende score vloeit hoogstwaarschijnlijk voort uit een datafout bij één geval.

2.4. Waardeontwikkeling naar stijgingsklasse in wijken en van typen

Omdat de aanleiding van dit onderzoek mede gelegen is in voor burgers onverklaarbare stijgingspercentages, hebben we de woningen (inclusief garages) ingedeeld in “stijgingsklassen” en gekeken hoe deze klassen over de diverse wijken zijn verdeeld. De gehanteerde indeling naar stijgingspercentage is:

- Daling
- 0% tot en met 5% stijging
- 5% tot en met 10% stijging
- 10% tot en met 15% stijging
- 15% tot en met 20% stijging
- meer dan 20% stijging.

Stijgingsklassen en wijken

We beperken ons tot een weergave van de aantallen objecten (absoluut en in %); overzichten van stijgingspercentages en waarden voegen weinig tot geen informatie toe aan.

Tabel 3.a laat zien dat de meeste woningen in de klasse van 5% tot en met 10% stijging liggen, nl. 14.000 objecten (inclusief 2.600 garages e.d.) ofwel een derde van het totaal. Dat is logisch omdat het gemeentelijke gemiddelde van 8,6% in deze stijgingsklasse ligt. Ook de twee aangrenzende klassen bevatten grote aantallen. Nemen we die drie klassen samen, dan blijkt dat 79% van alle objecten een stijging van de WOZ-waarde te laten zien die ligt tussen 0% en 15% in twee jaar.

Dan is er een groep van 3.600 objecten (9% van het totaal) waarvan de waarde daalt. Aan het andere uiterste vinden we 3.000 objecten (7%) die een waardevermindering ondergaan van 15% tot 20% en 1.900 (5%) met een stijging boven de 20%.

Tabel 3a. Objecten naar wijk en stijgingsklasse (in absolute aantallen en procentuele aandelen)

Wijk	<0%	0-5%	5-10%	10-15%	15-20%	>20%	totaal
Bennekom (30)	282 5%	484 9%	1.546 28%	1.674 31%	826 15%	675 12%	5.487 100%
Ede-Oost (01)	423 9%	1.257 28%	1.876 42%	568 13%	181 4%	177 4%	4.482 100%
Ede-Oud Zuid (10)	773 22%	1.360 39%	833 24%	328 10%	103 3%	55 2%	3.452 100%
Ede-Veldhuizen (03)	931 13%	1.176 16%	2.776 38%	1.403 19%	603 8%	334 5%	7.223 100%
Ede-West (02)	405 7%	1.521 27%	2.032 36%	1.229 22%	242 4%	154 3%	5.583 100%
Ederveen&De Klomp	49 5%	182 20%	243 27%	347 38%	51 6%	38 4%	910 100%
Harskamp (60)	93 12%	106 13%	222 28%	299 37%	48 6%	34 4%	802 100%
Kernhem (04)	106 11%	377 38%	413 42%	69 7%	10 1%	19 2%	994 100%
Lunteren (40)	214 6%	536 14%	1.152 31%	1.367 36%	260 7%	225 6%	3.754 100%
Maandereng (11)	206 8%	360 14%	1.343 51%	591 22%	90 3%	40 2%	2.630 100%

Otterlo (90)	22 2%	88 10%	327 37%	348 39%	55 6%	48 5%	888 100%
Rietkampen (12)	88 3%	379 13%	978 33%	982 33%	494 17%	43 1%	2.964 100%
Wekerom (80)	13 2%	100 17%	182 32%	233 40%	26 5%	23 4%	577 100%
Bedrijventerreinen & Buitengebieden kern Ede	17 3%	55 9%	64 10%	414 67%	28 5%	42 7%	620 100%
Eindtotaal	3.622 9%	7.981 20%	13.987 35%	9.852 24%	3.017 7%	1.907 5%	40.366 100%

Ook hier zien we dat de afzonderlijke gebieden een sterk afwijkend patroon vertonen. Bennekom gaat ‘aan kop’ als het om de hoogste stijgingsklasse gaat: bijna een derde van de woningen in dit deel van de gemeente liet een stijging van 20% of meer zien. Er zijn ook wijken waar we vrijwel geen woningen zijn die met meer dan 20% stijgen, zoals Rietkampen. In deze wijk valt maar 1% van de woningen in de klasse “stijging 20% of meer”. Overigens zegt het aandeel in de hoogste stijgingsklasse ook weer niet alles. Ede-West valt slechts 3% in die hoogste klasse en lijkt dus in dat opzicht meer op Rietkampen dan op Bennekom. Echter, de gemiddelde waarde­stijging van de hoogste klasse is in Ede-West maar liefst 90%, dus bijna een verdubbeling; in Bennekom is de gemiddelde stijging in de hoogste klasse veel minder, namelijk 29%.³

Evenals bij de hoogste klasse, zien we in de andere klassen grote verschillen. In Ede-Oud­zuid vertonen 22% van de woningen een waarde­daling, in Otterlo, Rietkampen, Wekerom en de bedrijventerreinen/buitengebied kern Ede behoort maar 2 à 3% tot de ‘dalers’. Het bevestigt het in dit statistisch onderzoek langzaam­aan ontstane beeld van een gevarieerde wijk­opbouw: de gemeente Ede kent geen ‘gemiddelde wijk’.

Stijgingsklassen en woningtypen

In het tweede deel van deze paragraaf werpen we een blik op de woningtypen, dat wil zeggen, gaan we na hoe de typen over de stijgingsklassen zijn gespreid. We presenteren alleen de aantallen objecten (zowel in getallen als aandelen), omdat andere aspecten weinig nieuws toevoegen.

Tabel 3.b: Aantallen objecten naar type en stijgingsklasse

Type	<0%	0-5%	5-10%	10-15%	15-20%	>20%	Totaal
Vrijstaande woning							
aantal	109	756	2.027	2.508	531	433	6.364
aandeel in de wijk	2%	12%	32%	39%	8%	7%	100%
Twee-onder-een-kap woning							
aantal	132	622	1.481	1.993	666	471	5.365
aandeel in de wijk	2%	12%	28%	37%	12%	9%	100%
Kop/hoek-woning							
aantal	313	924	1.489	1.100	407	205	4.438
aandeel in de wijk	7%	21%	34%	25%	9%	5%	100%
Tussenwoning							
aantal	550	1.707	3.801	2.797	1.101	407	10.363
aandeel in de wijk	5%	16%	37%	27%	11%	4%	100%
Meergezinswoning							
aantal	2.455	3.769	2.589	801	251	238	10.103
aandeel in de wijk	24%	37%	26%	8%	2%	2%	100%

³ In Kernhem is de gemiddelde stijging binnen de hoogste stijgingsklasse nog veel groter (259%). Het betreft hier een kleine groep van 19 waarnemingen. Statistisch is dat te klein om er een algemene conclusie aan te verbinden.

Recreatie en overige woningen aantal	54	132	235	481	61	150	1.113
<i>aandeel in de wijk</i>	5%	12%	21%	43%	5%	13%	100%
Garages, prk.plts. en prk.gar. aantal	9	71	2.365	172	-	3	2.620
<i>aandeel in de wijk</i>	0%	3%	90%	7%	0%	0%	100%
Eindtotaal aantal	3.622	7.981	13.987	9.852	3.017	1.907	40.366
<i>aandeel in gemeente</i>	9%	20%	35%	24%	7%	5%	100%

De grootste groep dalende waarden is te vinden onder de meergezinswoningen: van een kwart daalt de WOZ-waarde tussen 2005 en 2007; bij alle andere woningtypen is het aandeel 'dalers' veel lager. Wat betreft de 'hoogste stijgers' zijn de verschillen tussen de woningtypen kleiner. Het hoogste aandeel (13%) vinden we onder de "overige en recreatiewoningen". Niet verrassend zijn de meergezinswoningen het woningtype met het laagste aandeel "stijging 20% of meer".

2.5. Waardeontwikkeling en eigendomsverhouding

Een laatste aspect waarop deze statistische analyse zich richt is eigendomsverhouding. Daarmee wordt bedoeld de verhouding van de gebruikers tot 'hun' onroerend goed: huurt een gebruiker of is hij/zij eigenaar? Vaak wordt dan een onderscheid gemaakt in "koop", "particuliere huur" en "sociale huur". Wij beschikken alleen over het kenmerk "eigendom Woonstede", die we in de tabel aanduiden met "corporatie". De tegenhanger bestaat dus uit "koop" en "particuliere huur" en eventuele overige; die noemen we "particulier".⁴ We brengen de aantallen, de waarden 2005 en de waardestijging 2005/07 onder in één tabel.

Tabel 4: Aantallen, waarden 2005 en waardestijgingen van corporatie- en particuliere woningen naar type

Eigendom	VS	2o1	kop	Tsn	mgw	rc+ov	prk	Totaal
<i>Aantal objecten per type</i>								
corporatie	3	191	1115	2506	4773	3	483	9074
particulier	6361	5174	3323	7857	5330	1110	2137	31292
Eindtotaal	6364	5365	4438	10363	10103	1113	2620	40366
<i>WOZ taxatie per 1.1.2005 in duizenden euro's</i>								
corporatie	325	241	200	186	158	275	16	165
particulier	454	300	226	201	174	233	14	255
Eindtotaal	454	298	219	197	167	233	15	235
<i>WOZ taxatie per 1.1.2005 en 1.1.2007 in %</i>								
corporatie	11,9%	9,0%	6,5%	6,2%	3,6%	-5,3%	7,3%	5,0%
particulier	11,3%	11,6%	9,5%	10,0%	5,0%	16,5%	7,0%	9,6%
Eindtotaal	11,3%	11,5%	8,7%	9,1%	4,3%	16,4%	7,0%	8,6%
vr.st. = Vrijstaande woningen mgw = Meergezinswoningen (flats, appartementen e.d.) 2o1k = Zonder1kap rc+ov = Recreatieve en overige woningen kp/hk = kop- of hoekwoning park = garages, parkeerplaatsen en -garages tssn = tussenwoning								

Het eerste dat Tabel 4 laat zien, is dat het corporatiebezit zich concentreert op rijen- en meergezinswoningen; dit is 98% van het bezit (de garages niet meegerekend). Het tweede inzicht is dat de corporatiewoningen over

⁴ Niet onderzocht is of ook andere corporaties in Ede huizen verhuren.

de gehele linie een wat lagere waarde hebben.⁵ Ten derde is de gemiddelde waardestijging van de corporatiewoningen in alle gevallen lager dan van de particuliere woningen.⁶ In de voor de corporatie voornaamste segment van de meergezinswoningen is de stijging van de corporatie 3,6% tegen 5,0% bij de particuliere flats, appartementen e.d. Bij de rijenwoningen is de stijging hoger, ruim 6%, maar nog steeds lager dan de particuliere waardestijging van 9%. Al met al is de waardestijging van corporatiewoningen circa 2/3 van die de

particuliere woningmarkt.

Hierbij zij wel opgemerkt dat de huurders van woningen (in het sociale en het particuliere segment) sinds enkele jaren geen OZB meer betalen. Als het dus om OZB gaat, zijn er geen directe gevolgen voor huurders. Wel is het mogelijk dat de 'eigenaren-OZB' die de verhuurder betaalt, doorwerkt in de huren. Of dit is gebeurd en in welke mate, is niet onderzocht.

3. Conclusies

Voordat we de conclusies formuleren, wijzen we er op dat deze analyse geen verklarende, maar een beschrijvende is. Ze beschrijft – van uit bepaalde invalshoeken – wat er gebeurt, maar niet waarom of met welke achtergronden.

Uit deze statistische analyse is te concluderen dat:

- I. de waardeverhoudingen tussen woningtypen zoals ze door de gemeente in 2005 en 2007 zijn getaxeerd in grote lijnen plausibel zijn en passen in het algemene beeld van de Nederlandse woningmarkt.
- II. tussen 2005 en 2007 de gemiddelde waarde van de dure woningtypen meer is gestegen dan van de goedkope, maar dat tegelijk de goedkope woningen van alle typen meer zijn gestegen dan de dure woningen van elk type en tenslotte dat in deze jaren corporatiewoningen gemiddeld minder in waarde stegen dan particuliere woningen.

⁵ De 3 corporatiewoningen in "overige" zijn duurder, maar door hun geringe aantal heeft dit statistisch geen betekenis; dat geldt ook voor de 3 vrijstaande corporatiewoningen, die wel een lagere waarde hebben.

⁶ Zie noot 5.

4. Reactie burgemeester en wethouders

Aan de Rekenkamercommissie Ede

uw kenmerk	uw brief van	registratienummer	behandeld door	faxnummer
		BB 2008/21211	W.J. Hendriks	(0318) 680 418
Betreft			bijl.	(0318) 680 533
Reactie op rapport “De waarde bepaald/t”.				Ede, 29 oktober 2008

Geachte heer De Vries,

Het college heeft met belangstelling kennis genomen van de inhoud van uw rapport genoemd:
“De waarde bepaald/t”.

Wij hebben met genoegen geconstateerd dat uit uw bevindingen blijkt dat de uitvoering van de wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) door de afdeling belastingen naar behoren verloopt en dat de waardebepaling 2007 taxatietechnisch correct is uitgevoerd en in overeenstemming is met de landelijke instructies.

Ook doet het ons goed dat u concludeert dat de uitvoeringskosten in vergelijking met andere grote gemeenten aanzienlijk lager liggen dan het gemiddelde. Blijkbaar wordt de wet WOZ efficiënt uitgevoerd.

Op een aantal van uw conclusies en aanbevelingen willen wij hierna ingaan. Gelet ook op de in het algemeen positieve teneur van uw rapport beperken wij ons tot een globale reactie.

De kwaliteit van de bedrijfsvoering is ook voor ons een continu punt van aandacht. Juist ook door de complexiteit van de materie is dat bij de uitvoering van de wet WOZ extra nodig. Wel is daarbij steeds een afweging van kwaliteit en kosten nodig. Die afweging zullen we de komende tijd maken.

In overleg met betrokkenen zullen we naar meer samenhang zoeken tussen de eigen controles, de accountants-controles en de door de Waarderingskamer uitgevoerde controles.

Wij zijn het niet met uw commissie eens dat wij ons bij het besluit om het taxeren in eigen beheer te gaan doen terughoudend hebben opgesteld. Zoals gebruikelijk heeft de betreffende portefeuillehouder door regelmatig overleg met de sector de ontwikkelingen op de voet gevolgd. Wanneer daar aanleiding toe bestond werden wij als college geïnformeerd.

Met u constateren wij dat uitgebreide informatie voor de burger aanwezig is. Hiervan is ook sprake bij de onderbouwing en verklaring van de taxatiewaarden en tarieven. De communicatie met de burger is echter, gelet op de reeds vermelde complexiteit van de materie, voor verbetering vatbaar. Ter verbetering van de communicatie wordt in samenwerking met de afdeling Communicatie een communicatieplan opgesteld.

Uw commissie vindt dat het percentage van gehonoreerde bezwaren tegen de waardevaststelling hoog is. Dit percentage, 41%, is ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 45%, naar onze mening, niet buitensporig. Hierbij moet mede in acht worden genomen het complexe karakter van de gemeente Ede met 8 kernen, 1300 agrarische objecten, een enorm buitengebied en de gevarieerde sociale demografie.

Tot slot wijzen wij u op het volgende. Onlangs is door de accountant de managementletter 2008 opgeleverd. Hierbij is nadrukkelijk aandacht geweest voor de processen die betrekking hebben op de uitvoering van de wet-WOZ. Mede op basis van de inmiddels aangepaste processen is door de accountant geconstateerd dat de interne beheersing op orde is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

5. Nawoord rekenkamercommissie

Wij hebben kennis genomen van de positieve reactie van burgemeester en wethouders op het onderzoeksrapport. Het stemt ons tevreden dat het college onze aanbevelingen onderschrijft.

Wij zullen de uitwerking en toepassing van de aanbevelingen met kritische belangstelling volgen.

Rekenkamercommissie Ede

