

Verantwoordingsdocument Wet WOZ

Herwaardering 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021)



Gemeente Rijswijk

Inhoud

1. De gemeente Rijswijk	3
1.1 Algemeen	3
1.2 WOZ-objecten	3
1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument	3
2. Team dat de WOZ-werkzaamheden uitvoert	4
2.1 Organisatie	4
2.2 Permanente educatie	4
2.3 Automatiseringsomgeving	4
3. Gebruikte gegevens	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Gegevens gericht op afbakening van bestand	5
3.3 Gegevens gericht op locatie van woningen	6
3.4 Gegevens over de fysieke kenmerken	7
4. Taxeren woningen	8
4.1 Marktontwikkeling	8
4.2 Het gebruikte taxatiemodel	8
4.3 Inrichten taxatiemodel	8
4.4 Kwaliteitscontroles	9
5. Bezwaarschriften	9
5.1 No cure No Pay	9

Bijlage 1: Overzicht gerealiseerde verkoopcijfers

1 De gemeente Rijswijk

1.1 Algemeen

Rijswijk is een middelgrote gemeente in West- Nederland. De gemeente bestaat uit elf wijken en heeft een bevolkingsomvang van ruim 54.000 inwoners. Rijswijk heeft relatief veel stapelbouw. Er zit veel diversiteit in de wijken. De oude kernen Leeuwendaal en Cromvliet zijn gebouwd rond de vorige eeuwwisseling, met prachtige monumentale panden, in de nieuwbouw van Rijswijk Buiten vindt men energie neutrale eengezinswoningen. Ondanks de verstedelijking is Rijswijk met 30% openbaar groen nog steeds een van de groenste gemeentes van Nederland.

1.2 WOZ-objecten

Op het grondgebied staan 33.287 objecten die in het kader van de Wet WOZ moeten worden getaxeerd. Dit noemen we WOZ-objecten. De WOZ-objecten kunnen worden onderverdeeld in 28.601 woningen (inclusief woningen in aanbouw), 2.593 garages en circa 2.093 overige objecten zoals winkels, bedrijven, scholen, etc.

De WOZ-waarde geldt voor een tijdvak van één jaar. Gemeenten stellen de waarde van onroerende zaken elk jaar opnieuw vast. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde gebruiken ze een peildatum die altijd een jaar in het verleden ligt. Voor het tijdvak 2022 is de peildatum 1 januari 2021. Dit betekent dat de WOZ-waarde voor 2020 de waarde is die onroerende zaken hadden op 1 januari 2021.

Inwoners en bedrijven krijgen de vastgestelde WOZ-waarde als onderdeel van de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag die eind februari door de gemeente wordt verstuurd. Als ze het niet eens zijn met de waarde, kunnen ze daartegen bezwaar en eventueel beroep aantekenen.

De totale WOZ-waarde van alle objecten in Rijswijk bedroeg in 2021 was 9,57 miljard euro. Doordat de waarde van onroerende zaken gemiddeld tussen de vorige waardepeildatum (1 januari 2020) en nieuwe waardepeildatum (1 januari 2021) zijn gestegen, is de totale waarde voor woningen met gemiddeld ca 12 % tot 14 % hoger. Voor de niet woningen zijn de waarden afhankelijk van het segment, licht gestegen, gelijk gebleven of zelfs gedaald.

Op basis van de vastgestelde WOZ-waarden heft de gemeente Rijswijk jaarlijks circa 12, 1 miljoen euro aan onroerendzaakbelastingen.

Ontwikkeling vastgoed

Op de uitbreidingslocaties van de gemeente Rijswijk zijn er in 2021, 449 WOZ-objecten bijgekomen.

De transformatie is in het winkelgebied 'In de Boogaard' ingezet; 17.500 van de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) wordt getransformeerd en er worden ca 2.000 woningen toegevoegd. Voor meer informatie hierover zie: [Rijswijk.nl /MasterplanIndeBoogaard](https://rijswijk.nl/MasterplanIndeBoogaard).

1.3 Doelstelling verantwoordingsdocument

De doelstelling van dit verantwoordingsdocument is om inzicht te geven in de wijze waarop de WOZ-taxaties voor 2021 (waardepeildatum 1 januari 2021) tot stand zijn gekomen.

2 Team dat WOZ-werkzaamheden uitvoert

2.1 Organisatie

De gemeentelijke organisatie bestaat uit ongeveer 470 medewerkers. Deze medewerkers zijn verdeeld over vijf Domeinen: Bedrijfsvoering, Bestuurlijk Domein, Maatschappelijke ontwikkelingen, Ruimtelijke ontwikkelingen en het Sociaal Domein. De uitvoering van de Wet WOZ vindt plaats bij het team basisregistraties, dat onderdeel is van de afdeling Bedrijfsvoering.

Bij het team basisregistraties werken elf mensen, daarvan zijn acht medewerkers betrokken bij de WOZ-uitvoering. In de Waarderingsinstructie beschrijft de Waarderingskamer welke rollen ingevuld moeten worden voor een kwalitatief goede WOZ-uitvoering.

Een aantal van de genoemde rollen/ werkzaamheden worden niet uitsluitend voor de WOZ-uitvoering plaatsvinden, maar staan ook ten dienste van de bij houding van andere gemeentelijke basisregistraties.

2.2 Permanente educatie

Alle medewerkers die zijn betrokken bij de uitvoering van de Wet WOZ, zijn hiervoor gediplomeerd.

De NRVT-geregistreerde medewerkers hebben voldaan aan de verplichtingen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) stelt aan permanente educatie.

2.3 Automatiseringsomgeving

De belastingomgeving van de gemeente Rijswijk is van het systeem Centric en voor het bijhouden van het kaartmateriaal wordt het systeem van de firma Esri gebruikt.

3 Gebruikte gegevens

3.1 Inleiding

Het is belangrijk dat alle onroerende zaken van een waarde worden voorzien. Daarom is de administratie van de gemeente onderdeel van het stelsel van basisregistraties waarin alle onroerende zaken en kadastrale percelen zijn geregistreerd. Om tot een goede waardebeoordeling van een WOZ-object te komen zijn gegevens nodig over de fysieke eigenschappen, de kwaliteiten en de ligging van een WOZ-object.

3.2 Gegevens gericht op afbakening en volledigheid van het bestand

Ieder object is in de gemeentelijke administratie op onderstaande wijze vastgelegd en beschikbaar voor het verdere proces.



Iedere woning en ander object dat we taxeren ligt vast in de administratie door een relatie naar de Basisregistratie Kadaster (BRK) waarin wordt vastgelegd welke kadastrale percelen en/of appartementen bij het WOZ-object horen. Er ligt ook een relatie naar de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) waaruit blijkt welke panden en/of verblijfsobjecten bij het WOZ-object horen.

In 2021:

- Zijn alle woningen gecontroleerd op de gebruiksoppervlakte en hebben ca 2.500 mutaties tot gevolg gehad;
- Zijn 421 WOZ-objecten nieuw geregistreerd en 3 WOZ-objecten beëindigd; zijn er bij 18 objecten iets gewijzigd aan de afbakening;
- Zijn naar aanleiding van volledigheidsonderzoeken 10 terugmeldingen gedaan naar het Kadaster over de BRK;
- Heeft de gemeente de BAG-registratie van achttien objecten direct gecorrigeerd.

3.3 Gegevens gericht op de locatie van de getaxeerde woningen en andere objecten

De locatie van alle WOZ-objecten is voor het taxatieproces beschikbaar bij de gemeente doordat:

1. Van alle WOZ-objecten is bekend in welke wijk ze zijn gelegen. In Rijswijk worden de volgende negen wijken onderscheiden:
 - Cromvliet/ Leeuwendaal
 - Bomenbuurt/ Havenkwartier
 - Julianapark/ Te Werve
 - Spoorzicht/ Artiestenbuurt
 - Overvoorde/ Ministerbuurt
 - Stervoorde/ Sion
 - Muziekbuurt/ Wilhelminapark
 - Plaspoelpolder/ Haantje
 - Hoornwijck/ Vrijenban
2. Van alle WOZ-objecten is bekend in welke postcodegebied ze zijn gelegen. De gemeente Rijswijk valt geheel in postcodegebied 2280- 2289;
3. Van alle WOZ-objecten de ligging op de kaart bekend is. Hierdoor kan de gemeente bij de vergelijking met marktgegevens (verkoopprijzen) rekening houden worden met de afstand tot het verkochte object. Ook kan rekening gehouden worden met de afstand (reistijd) tot bepaalde voorzieningen of tot bronnen van overlast.

3.4 Gegevens over de fysieke kenmerken van de getaxeerde woningen en andere objecten

Om tot een goede taxatie te komen heeft de gemeente ook gegevens over het object nodig. We maken hierbij onderscheid tussen de primaire en secundaire objectkenmerken. De primaire objectkenmerken worden deels ontleend aan en/of afgestemd met het stelsel van basisregistraties. De secundaire objectkenmerken verzamelt de gemeente zelf.

Primaire objectkenmerken

Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende primaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- De gebruiksoppervlakte van de woning, gemeten conform de NEN 2580 en afgestemd met de BAG;
- De grondoppervlakte van het perceel, afgestemd met BRK; het bouwjaar van de woning, afgestemd met BAG;
- Het type woning, op basis van de Fotowijzer woningen;
- De aanwezigheid van bijgebouwen, deels afgestemd met BAG, inclusief type, grootte en bouwjaar);

Secundaire objectkenmerken

Voor woningen gebruikt de gemeente de volgende secundaire objectkenmerken in de marktanalyse en het taxatiemodel:

- Kwaliteit
- Onderhoud

De secundaire kenmerken, ligging, doelmatigheid en voorzieningen worden niet door de gemeente gebruikt voor het taxatiemodel.

Voor de secundaire kenmerken hanteert de gemeente een vijf-punten-schaal waarbij 3 staat voor "gemiddeld", 1 voor "slecht" en 5 voor "top". Voor de registratie van alle primaire en secundaire objectkenmerken zijn werkinstructies beschikbaar. De onderstaande opsomming laat zien welk percentage van de woningen in welke categorie valt.

Kwaliteit	1	-11,5%
Kwaliteit	2	-7,2%
Kwaliteit	4	5,6%
Kwaliteit	5	11,3%
Onderhoud	1	-11,8%
Onderhoud	2	-6,1%
Onderhoud	4	4,6%
Onderhoud	5	8,3%

In 2018/2019 heeft een systematisch onderzoek plaatsgevonden naar de juistheid van de kenmerken. Naar aanleiding hiervan is een extra onderzoek uitgevoerd in de buurten Leeuwendaal en Cromvliet.

In 2021 is de gemeente overgaan naar het taxeren op basis van de gebruikers oppervlakte. Tevens is dit het tijdstip geweest om het model te herijken. Dit heeft tot gevolg gehad om een grondstaffel in te voeren. Hieronder staat vermeld hoe de staffel is opgebouwd voor waardepeildatum 1 januari 2021.

0 - 150	100%
151 - 300	50%
301 - 600	10%
601+	1%

De tuin bij meergezinswoningen hebben we met een percentage van 50% gekoppeld aan die van de eengezinswoningen, maar we passen hierop verder geen staffeling toe.

4 Taxeren woningen

4.1 Marktontwikkeling in de gemeente Rijswijk

In 2022 hebben we de analyse gedaan wat er 2021/2022 in de woningmarkt van de gemeente Rijswijk is gebeurd, want dat is relevant voor de WOZ-waarden die in 2022 worden vastgesteld.

Geconstateerd is dat alle woningen gemiddeld 13,45 % duurder zijn geworden.

In 2021 en de eerste helft 2022 zijn in Rijswijk 1.589 woningen verkocht, exclusief 698 woningen in aanbouw. Bij het beoordelen van deze verkoopcijfers hebben wij eerst gekeken naar het verschil tussen de verkoopprijs en de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij zijn ook de objectkenmerken die wij hebben geregistreerd vergeleken met de kenmerken in de verkoopadvertenties. Bij dertig van de verkochte woningen heeft dit geleid tot een correctie van de geregistreerde kenmerken, naar aanleiding hiervan is van 55 andere woningen ook de kenmerken aangepast. Bijlage 1 geeft indicatie van een dergelijk overzicht van deze verkopen, met daarbij de WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2021 en in voorkomende gevallen het verklaarde verschil tussen de verkoopprijs en de WOZ-waarde. De verkoopprijzen zijn uiteindelijk gebruikt voor de inrichting en op de markt aansluiten (kalibreren) van ons taxatiemodel.

4.2 Het gebruikte taxatiemodel

Voor de modelmatige waardebeoordeling van woningen gebruiken wij het taxatiesysteem Ortax. Dit systeem biedt de mogelijkheid om door middel van een groepswijze benadering een model te maken van de woningmarkt. Bij deze benadering worden woningen in eenzelfde groep met dezelfde, in het model bepaalde parameters getaxeerd. Deze parameters zijn deels afzonderlijke kengetallen waarvoor de grond en bijgebouwen en specialvoorzieningen in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Dat betekent dat voor woningen binnen een groep bijvoorbeeld dezelfde waarde per m² of dezelfde waarde voor bijgebouwen wordt gebruikt. Daarnaast worden de onderlinge verschillen tussen groepen bewaakt.

4.3 Inrichten taxatiemodel

Bij de inrichting van het model voor de waardebeoordeling naar waardepeildatum 1 januari 2021 zijn zoals verwacht een aantal verschuivingen ten opzichte van het model naar waardepeildatum 1 januari 2021 naar voren gekomen. Dit heeft te maken met de hereiking.

Bij de inrichting van het taxatiemodel zijn de onderstaande modellen en parameters gehanteerd.

Onderdeel woning	Waarde in taxatiemodel
Dakkapel < 4m ²	€ 1.000
Dakkapel >= 4m ²	€ 4.000
Tuinhuisje < 20m ²	€ 1.000
Berging/ schuur	€ 4.000

De bedragen van al deze componenten zijn gebaseerd op:

- Het vorige jaar gebruikte model;
- Het toetsen van dit model in bezwaar en beroepsprocedures; het toetsen van dit model in de marktanalyse;
- De lokale deskundigheid van de taxateurs;
- Het toetsen van het nieuw ingerichte model aan de verkoopprijzen in 2020 en van 2021.

4.4 Kwaliteitscontroles

In 2021 is het taxatiemodel herijkt De kwaliteit van het model is getoetst o aan de hand van statistische kengetallen en aan de hand van de uitkomsten van het model met beschikbare verkoopcijfers. De resultaten zijn nog niet bekend (maart 2022).

Wel zijn er individuele kwaliteitscontroles uitgevoerd waarbij de taxateurs individueel hebben afgeweken van de modelwaarde.

5 Bezwaarschriften

Als u de WOZ-waarde van uw woning wilt opvragen dan kunt u dit doen via de website www.wozwaardeloket.nl (externe link). Zo kunt u bijvoorbeeld de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met de burens of een vergelijkbare woning in de omgeving. Ook notarissen, makelaars en andere gemeenten kunnen via deze website WOZ-waarden opvragen.

De afgelopen jaren (2010- 2018) heeft de gemeente Rijswijk iets onder de 1% van het totaal aantal objecten onder bezwaar gehad. De afgelopen drie jaren is dit gestegen tot boven de 1%. Met name door de stijging van de marktwaarde van woningen en zeker ook de stijging van het aantal No Cure No Pay bureaus heeft deze stijging veroorzaakt.

5.1 No Cure No Pay Bureaus, gratis? No way!

Sinds 2010 zijn er bedrijven actief die voor de burgers tegen de vastgestelde WOZ-waarde bezwaar aan tekenen. Standaard bezwaarschriften, zonder gespecificeerde motivering worden door deze bureaus massaal naar de gemeente verstuurd, soms zelfs zonder enige ruggenspraak met de belanghebbenden.

Omdat de burgers niet rechtstreeks aan deze bureaus betalen, heeft het de schijn dat deze activiteiten kosteloos zijn. Dit is niet het geval. Wanneer een bureau in het gelijk wordt gesteld dan ontvangt een bureau al snel vele honderden euro's van een gemeente. Dit is namelijk wettelijk verankerd in het Besluit Proceskostenvergoeding. Dit bedrag staat niet in verhouding tot hetgeen de burger ontvangt. In de meeste gevallen is dit bedrag niet meer dan 50 euro. Om de begroting van een gemeente in evenwicht te krijgen, zal onder meer worden gekeken naar de belastingopbrengsten. Wanneer hoge bedragen zijn uitgekeerd aan No cure No Pay bureaus kan het zijn dat het volgend jaar het tarief voor de onroerendzaakbelasting om hoog moet.

De administratie van de gemeente is niet altijd volledig en juist en dat pretenderen we ook niet. Er zijn gevallen dat wij ernaast zitten en dat de WOZ-waarde moet worden aangepast. Wij adviseren echter de burger om eerst zelf contact op te nemen met de taxateur, binnen zes weken nadat de aanslag is verstuurd, om er samen uit te komen. De taxateur probeert zo objectief mogelijk uw bezwaar te beoordelen. Komen we er samen niet uit, dan kunt u of naar de rechtbank, of in laatste instantie naar een No cure No pay bureau.

Bijlage 1 – Overzicht gerealiseerde verkoopcijfers

Objectid	Adres	Wijk	Buurt	SOC	Trans. datum	Bbh	Tr.prijs	Vk.prijs cc	Tax.wrd	Analyse
6,03E+10	Broekslootkade 41	1	111	1187	17-03-2020	00	364.000	364.000	347.000	Ja
6,03E+10	Lange Dreef 134	8	852	1131	02-10-2020	00	355.000	355.000	338.000	Ja
6,03E+10	Oranjelaan 20	1	112	1183	18-06-2020	00	140.000	137.900	121.000	Ja
6,03E+10	Steenvoordelaan 484	6	643	1183	03-03-2020	00	269.500	264.898	248.000	Ja
6,03E+10	Jozef Israelslaan 182	2	224	1184	13-07-2020	00	285.000	280.725	264.000	Ja
6,03E+10	Ocarinalaan 70	7	718	1181	28-08-2020	01	220.000	216.700	200.000	Ja
6,03E+10	Strijplaan 391	8	852	1131	31-01-2020	00	402.500	402.500	386.000	Ja
6,03E+10	Lindelaan 65 a	2	222	1188	11-06-2020	00	245.000	241.325	225.000	Ja
6,03E+10	Generaal Eisenhowerplein 124	6	633	1183	29-09-2020	00	278.500	274.322	258.000	Ja
6,03E+10	Prinses Beatrixlaan 585	6	642	1181	17-02-2020	00	220.000	215.128	199.000	Ja
6,03E+10	Rembrandtkade 204	2	224	1187	05-06-2020	00	330.000	325.050	309.000	Ja
6,03E+10	Kerklaan 57	2	221	1156	08-05-2020	00	510.000	510.000	494.000	Ja
6,03E+10	Koninginnelaan 3	1	112	1166	09-03-2020	00	784.000	784.000	768.000	Ja
6,03E+10	Papyruspad 187	6	633	1183	03-08-2020	00	401.000	394.985	379.000	Ja
6,03E+10	Steenvoordelaan 268	6	642	1181	08-06-2020	00	275.000	270.875	255.000	Ja
6,03E+10	Regentesselaan 54	1	112	1187	20-05-2020	00	480.000	472.800	457.000	Ja
6,03E+10	Hendrik Ravesteijnplein 26	2	224	1184	31-08-2020	00	185.500	182.718	167.000	Ja
6,03E+10	Lindelaan 47 a	2	222	1188	01-12-2020	00	290.000	285.650	270.000	Ja
6,03E+10	Rembrandtkade 280	2	224	1184	16-02-2021	00	242.280	238.646	223.000	Ja