

Programma van Eisen:

Taxatiewerkzaamheden WOZ gemeente Scherpenzeel

Inhoudsopgave

1.	Basiskkenmerken.....	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aantallen.....	3
1.3	Opdrachtoomschrijving.....	4
2.	Eisen.....	5
2.1	Algemene omschrijving werkzaamheden	5
2.1.1	Algemene eisen	5
2.2	Herwaardering.....	6
2.2.1	Herwaardering woningen.....	6
2.2.2	Herwaardering niet-woningen.....	6
2.2.3	Modelmatige waardebepaling.....	6
2.2.4	Permanente marktanalyse	7
2.3	Bezwaarschriften	7
2.4	(Hoger) Beroepschriften	8
2.5	Kwaliteitscontrole	8
2.6	Geheimhouding.....	8
2.7	Financiële voorwaarden.....	8
2.8	Mutatiebijhouding.....	9
3.	Wensen	10
3.1	Waardesprongen	10
3.2	Waarderingsmodellen	10
3.3	Permanente marktanalyse	10
3.4	Informeel bezwaar.....	10
3.5	Taxatiemodule	10
3.6	Bestandsverbetering.....	10

1. Basiskenmerken

1.1 Inleiding

De gemeente Scherpenzeel is een kleine gemeente met bijna 5000 WOZ-objecten.

Het belastingproces wordt door de gemeente zelf uitgevoerd. Mogelijk wordt in de toekomst aansluiting gezocht bij een andere gemeente of belastingsamenwerking. Op dit moment zijn daar nog geen concrete plannen voor.

De WOZ-taxatiewerkzaamheden worden op dit moment al door een externe partij uitgevoerd. De gemeente wil deze werkzaamheden opnieuw aanbesteden met ingang van 1 februari 2025 voor een vaste periode van drie (3) jaar. Na deze vaste looptijd kan de overeenkomst vier (4) maal met een periode van één (1) jaar worden verlengd. De maximale looptijd van de overeenkomst bedraagt daarmee maximaal zeven (7) jaar.

Doel van de aanbesteding is op transparante wijze te komen tot een overeenkomst met een ervaren en betrouwbare marktpartij die de WOZ taxatie werkzaamheden gaat verzorgen. Een en ander overeenkomstig de door de opdrachtgever in het aanbestedingsdocument en haar bijlagen (waaronder dit Programma van Eisen) gestelde eisen en (rand-) voorwaarden.

Hoewel door de opdrachtgever is gestreefd naar een nauwkeurige weergave van aantallen en volumes kunnen aan de in dit document opgenomen aantallen en volumes op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

Onderstaand treft u het Programma van Eisen en Wensen aan voor de procesmatige uitvoering van werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ. Hierin zijn de doelstellingen en voorwaarden geformuleerd voor de wijze waarop deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Het Programma van Eisen en Wensen vormt een onderdeel van de overeenkomst tussen de gemeente en het taxatiebureau voor het uitvoeren van de WOZ-werkzaamheden.

1.2 Aantallen

De gemeente Scherpenzeel maakt gebruik van de applicatie Gouw belastingen voor het belasting- en WOZ-proces. Ook het taxeren vindt plaats in Gouw Belastingen.

Voor tijdvak 2026, 2027, 2028 en optioneel ook 2029, 2030, 2031, 2032 moeten alle WOZ-objecten in het kader van de wet WOZ opnieuw gewaardeerd worden naar waardepeildatum 1 januari van het voorafgaande jaar. Onderstaande tabel geeft het aantal te herwaarderen objecten aan (stand per 1-1-2024):

Gebruikscodes	Aantal objecten
10	4215
11	1
12	269
20	57
21	25
30	285
40	12
Totaal	4864

Totaal te herwaarderen (excl. codes 31, 80 en 90) = 4864

De opdracht is op basis van een vaste prijs per object.

Alle objecten met de gebruikscodes 10, 11, 12, 20, 21, 30 en 40 moeten gewaardeerd worden. Het betreft nadrukkelijk niet de objecten met gebruikscodes: 31, 80 en 90 (de sluimerende WOZ-objecten).

Als startdatum is gepland 1 februari 2025. De herwaardering dient geheel te zijn uitgevoerd op 1 november van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de waarde geldt. Bijvoorbeeld de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2025 moet op 1 november 2025 zijn afgerond en goedgekeurd.

1.3 Opdrachtomschrijving

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

- **Permanente marktanalyse**

Screenen van verkopen en verkoopadvertenties.

Controle van objectgegevens n.a.v. verkoopadvertenties wordt door de gemeente gedaan.

Bij de marktanalyse worden de richtlijnen gevolgd die de Waarderingskamer hiervoor heeft opgesteld.

- **Herwaardering**

De herwaardering van zowel woningen als niet-woningen vindt plaats in de applicatie Gouw belastingen, inclusief kwaliteitscontroles. Opdrachtnemer geeft aan welke controles worden uitgevoerd.

- **Bezwaarafhandeling**

Afhandelen van WOZ-bezwaren. Adviezen klaarzetten.

Informeel contact met belanghebbenden. In de eerste periode na de aanslagoplegging bieden wij belanghebbenden de mogelijkheid tot telefonisch of teams-contact met de taxateur. Dit gaat meestal op afspraak. Door opdrachtgever worden belafspraken ingepland op momenten dat opdrachtnemer beschikbaar is.

Aantallen bezwaren ter indicatie op basis van aantal woz-objecten onder bezwaar (incl de informeel afhandelde bezwaren en tenaamstellingbezwaren).

Jaar	Totaal	Tenaamstelling	Informeel
2022	260	23	40
2023	317	16	83

Nb. De kengetallen zijn een indicatie op basis van historie. Hier aan kunnen geen rechten worden ontleend. Ook is het mogelijk dat het belastingpakket op termijn wijzigt in verband met het afsluiten van een nieuwe overeenkomst middels een aanbesteding.

- **Beroepen**

Het juridisch en taxatietechnisch afhandelen van beroepen. Deze worden tijdig en volledig afgehandeld, conform de vigerende jurisprudentie. Opdrachtnemer vertegenwoordigt opdrachtgever bij de rechtbank. Als hier aanleiding voor is wordt een beroepszaak informeel afgehandeld bijvoorbeeld door het sluiten van een compromis. Dit gebeurt na akkoord door opdrachtgever.

- **Bestandsverbetering**

Het verwerken van domino-effecten die bij de herwaardering of bezwaarafhandeling naar boven zijn gekomen.

Wanneer een object is gewijzigd of gecontroleerd wordt het controlerecord gevuld.

2. Eisen

2.1 Algemene omschrijving werkzaamheden

De gemeente verwacht de volgende werkzaamheden:

Kalenderjaar 2025

1. Afhandeling bezwaren/ bijwonen hoorzittingen en (hoger) beroepen en assistentie taxateur/jurist bij Rechtbank en Gerechtshof naar waardepeildatum 1-1-2024
2. Herwaardering naar waardepeildatum 1-1-2025
3. P.m.a. woningen en niet-woningen 2025

Kalenderjaar 2026

1. Afhandeling bezwaren/ bijwonen hoorzittingen en (hoger) beroepen en assistentie taxateur/jurist bij Rechtbank en Gerechtshof naar waardepeildatum 1-1-2025
2. Herwaardering naar waardepeildatum 1-1-2026
3. P.m.a. woningen en niet-woningen 2026

Kalenderjaar 2027

1. Afhandeling bezwaren/bijwonen hoorzittingen en (hoger) beroepen en assistentie taxateur/jurist bij Rechtbank en Gerechtshof naar waardepeildatum 1-1-2026
2. Herwaardering naar waardepeildatum 1-1-2027
3. P.m.a. woningen en niet-woningen 2027

De werkzaamheden t.a.v. de beroepen die binnen deze opdracht vallen zijn als volgt:

3. Opstellen concept verweerschrift plus bijbehorend taxatierapport;
4. Vertegenwoordigen gemeente door taxateur en/of jurist bij behandeling Rechtbank of overleggen met belanghebbende om een compromis te bereiken.

Voor de vier verlengingsopties van elk jaar gelden dezelfde werkzaamheden.

2.1.1 Algemene eisen

1	De taxaties dienen in ieder geval te voldoen aan de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ, de laatst vastgestelde Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer, de uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken en de relevante vaste jurisprudentie inzake de onroerende-zaakbelastingen en de Wet WOZ.
2	Opdrachtnemer voert tweemaandelijks een voortgangsoverleg met de gemeente.
3	Opdrachtnemer levert informatie voor het invullen van vragenformulieren van de Waarderingskamer.
4	Opdrachtnemer voert taxaties uit op het niveau van deelobjecten.
5	Objectkenmerken worden bepaald op basis van de codering van de gemeente Scherpenzeel.
6	Als startdatum geldt de waardepeildatum 1-1-2025. De herwaardering dient jaarlijks geheel gereed te zijn op 1 november voorafgaand aan het te waardenen tijdvak.

7	Opdrachtnemer taxeert in de belastingapplicatie van de gemeente.
8	Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zorgt opdrachtnemer ervoor te voldoen aan de eisen die hieraan door de waarderingskamer worden gesteld. Opdrachtnemer zorgt ervoor dat de werkzaamheden van voldoende kwaliteit zijn om jaarlijks de toestemming om te beschikken te krijgen.
9	Opdrachtgever heeft minimaal 4-6 weken nodig om de ontvangen herwaardering goed te keuren. Voorafgaand aan de controle door opdrachtgever ontvangt deze de controlegegevens van opdrachtnemer.

2.2 Herwaardering

2.2.1 Herwaardering woningen

Nr.	Omschrijving
10	Opdrachtnemer gaat in overleg met de gemeente een afstemmingsoverleg aan met de aanwezige woningbouwverenigingen of andere belanghebbenden.

2.2.2 Herwaardering niet-woningen

Nr.	Omschrijving
11	Opdrachtnemer maakt gebruik van de actuele taxatiewijzers, zoals deze terug zijn te vinden op www.wozdatacenter.nl
12	In overleg met de gemeente gaat opdrachtnemer een afstemmingsoverleg aan met de desbetreffende eigenaar bij taxaties met een waarde boven € 5.000.000. (in 2024: 5 objecten)

2.2.3 Modelmatige waardebeoordeling

Nr.	Omschrijving
13	In de periode van 1 september tot 1 november worden door opdrachtnemer de taxaties in gedeelten aangeleverd. De taxaties van niet woningen dienen halverwege oktober aangeleverd te zijn. De laatste taxaties dienen uiterlijk 1 november bij opdrachtgever te zijn aangeleverd.
14	Opdrachtgever controleert de door opdrachtnemer aangeleverde gegevens zelf en/of laat de controles uitvoeren door een onafhankelijke derde. Opdrachtnemer dient de geconstateerde gebreken kosteloos te herstellen.

2.2.4 Permanente marktanalyse

Nr.	Omschrijving
15	Opdrachtgever zorgt voor de verzending naar de burgers en bedrijven van de inlichtingenformulieren woningen en niet-woningen. De ontvangen formulieren worden digitaal aangeleverd aan opdrachtnemer. Opdrachtnemer analyseert de inlichtingenformulieren. Ter indicatie het aantal verkopen uit afgelopen jaren: (2022: 140, 2023: 170)
16	Opdrachtgever vraagt actief de huurgegevens van de CNW's op. Opdrachtnemer analyseert de huurgegevens en betrek de resultaten in de taxaties. Als er weinig huurgegevens beschikbaar zijn levert opdrachtnemer een passende oplossing om de objecten te kunnen waarderen.

2.3 Bezwaarschriften

Nr.	Omschrijving
17	Opdrachtnemer ondersteunt bij bezwaarschriften n.a.v. de aanslagen van het belastingjaar 2025, 2026 en 2027. (Bij verlenging 2028, 2029, 2030, 2031). Mochten er nog bezwaarschriften over eerdere jaren binnenkomen dan worden deze ook door opdrachtnemer in behandeling genomen.
18	Opdrachtnemer is tijdens de bezwaarperiode twee dagen per week beschikbaar om telefonisch belanghebbenden te woord te staan/ informele bezwaren af te handelen.
19	Opdrachtnemer zorgt bij bezwaarschriften voor een taxatietechnische onderbouwing en een concept uitspraak op bezwaar, dit geldt zowel voor ontvankelijke bezwaren als voor bezwaren die opdrachtgever ambtshalve in behandeling neemt. Opdrachtgever controleert de concept-uitspraak en verstuurt de definitieve uitspraak.
20	Opdrachtgever zorgt voor het inboeken van bezwaren en versturen ontvangstbevestigingen en evt opgevraagde informatie, zoals taxatiekaarten, grondstaffels etc. Opdrachtnemer zorgt dat deze informatie beschikbaar is.
21	Opdrachtnemer regelt het gehele proces rondom de hoorzittingen (afspraken, het voeren van de hoorzitting, verslaglegging etc.) namens opdrachtgever, de opmerkingen vanuit de hoorzitting worden door opdrachtnemer verwerkt in de concept-uitspraak.
22	De afhandeling van bezwaren tegen de WOZ-waarde is gericht op uitleg aan de burger. De gemeente Scherpenzeel heeft als speerpunt het communiceren in begrijpelijk taal (B1-taalniveau). Opdrachtnemer zorgt dat de concept-uitspraken op bezwaar hieraan voldoen.
23	Als bezwaar wordt gemaakt op basis van de secundaire objectkenmerken worden foto's opgevraagd. Als dit niet voldoende is om de situatie te beoordelen vindt een in pandige opname plaats.
24	Voor 1 oktober van het betreffende belastingjaar dient voor 90% van de bezwaren een conceptuitspraak te zijn aangeleverd. Op 1 december van het jaar dient voor 100% van de bezwaren een conceptuitspraak te zijn aangeleverd. De conceptuitspraak dient ook een eventueel kostenadvies te bevatten, indien belanghebbende daarom verzoekt.

2.4 (Hoger) Beroepschriften

Uitgangspunten:

De gemeente bericht het taxatiebureau vanaf de eerste melding van de Rechtbank, dat er een beroepschrift is ontvangen.

De gemeente levert het taxatiebureau aan:

- het beroepschrift
- Begeleidend schrijven van de Rechtbank/ Gerechtshof

De gemeente draagt zorg voor verzending van de stukken naar de Rechtbank.

Nr.	Omschrijving
1	Opdrachtnemer levert binnen 4 weken na aanlevering van het beroepschrift een verweerschrift en onderbouwing (taxatierapport) aan.
2	Opdrachtnemer biedt juridische en/of taxatietechnische ondersteuning aan bij beroep en hoger beroepzaken.
3	Opdrachtnemer adviseert aan de gemeente of het aan te bevelen is om een compromis te sluiten en communiceert daarover met de indiener van het beroepschrift.
4	Opdrachtnemer woont de rechtszitting bij, evt samen met de gemeente.

2.5 Kwaliteitscontrole

Nr.	Omschrijving
5	Opdrachtnemer controleert zijn producten voor elke aanlevering en overlegt hiervan een controleverslag, waaruit blijkt welke controles op welke wijze hebben plaatsgevonden.
6	Opdrachtnemer corrigeert tijdens de hertaxatie (bv bij opname en/of veldcontrole) gebleken onjuistheden, rekening houdend met domino-effecten.
7	Door een stringente controle van het in te zetten personeel (ook externe medewerkers) en de controle van door de medewerkers verwerkte gegevens in databestanden zal de opdrachtnemer een hoge kwaliteit conform de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling van de geleverde werkzaamheden garanderen.

2.6 Geheimhouding

Nr.	Omschrijving
8	De door de gemeente verstrekte gegevens, alsmede de resultaten van de herwaardering, dienen strikt vertrouwelijk te worden behandeld en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt. De wettelijke geheimhoudingsplicht voor ambtenaren geldt ook voor de medewerkers van de opdrachtnemer en door de opdrachtnemer eventueel ingeschakelde derden.

2.7 Financiële voorwaarden

Nr.	Omschrijving
9	Opdrachtgever blijft eigenaar van de gegevens die aan opdrachtnemer ter beschikking worden gesteld om een juiste wijze van taxeren uit te kunnen voeren. Opdrachtnemer zal de data die zij in haar bestand heeft opgenomen op verzoek van opdrachtgever kosteloos ter beschikking stellen in het door opdrachtgever gewenste formaat.
10	De aangeboden prijs omvat alle gevraagde werkzaamheden. Er wordt geen meer- of minderwerk gerekend. U garandeert dan ook dat de Wet WOZ volledig wordt uitgevoerd. Indien u hierin onvolkomenheden ziet in deze aanbesteding, dient u dit duidelijk aan te geven in de Nota van Inlichtingen.

2.8 Mutatiebijhouding

Nr.	Omschrijving
11	Opdrachtgever verwerkt kadastrale en bouwmutaties en wijzigingen in de secundaire objectkenmerken. Opdrachtnemer zorgt voor een correcte waardering van mutaties.

3. Wensen

3.1 Waardesprongen

Nr.	Omschrijving	Type
W1	Op welke wijze gaat opdrachtnemer om met modelmatige waardesprongen ten opzichte van de huidige waardering die niet objectief verklaard kunnen worden uit marktcijfers of gewijzigde objectkenmerken.	Open wens

3.2 Waarderingsmodellen

Nr.	Omschrijving	Type
W2	Op welke wijze zorgt opdrachtnemer ervoor dat de waarderingsmodellen worden bijgesteld als de situatie hierom vraagt. En hoe kan de opdrachtgever betrokken worden in dit proces.	Open wens

3.3 Permanente marktanalyse

Nr.	Omschrijving	Type
W3	Uit welke activiteiten bestaat de dienstverlening in het kader van de permanente marktanalyse en op welke wijze borgt opdrachtnemer de kwaliteit van de geleverde producten. De waarderingsinstructie is hierbij leidend.	Open wens

3.4 Informeel bezwaar

Nr.	Omschrijving	Type
W4	Op welke wijze biedt opdrachtnemer ondersteuning aan tijdens het informele bezwaartraject direct na het verzenden van de WOZ-beschikkingen.	Open wens

3.5 Taxatiemodule

Nr.	Omschrijving	Type
W5	Stel dat er in de toekomst gebruik gemaakt wordt van een andere belastingapplicatie. Op welke wijze kan opdrachtnemer dan zorgen voor continuïteit in de uitvoering van de waardering.	Open wens

3.6 Bestandsverbetering

Nr.	Omschrijving	Type
W6	Op welke wijze kan opdrachtnemer bijdragen aan verbetering van het objectenbestand? De gemeente Scherpenzeel is op dit moment beoordeeld met drie sterren door de Waarderingskamer. Hoe kan opdrachtnemer bijdragen aan een toekomstige beoordeling met vier sterren?	Open wens