

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Waterland

Datum: 15 juli 2014

Datum rapport: 21 augustus 2014

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente goed verloopt.

We hebben geconstateerd dat een drietal onderdelen geoptimaliseerd dienen te worden. Aangezien dit kan worden gerealiseerd met relatief weinig aanpassingen en op korte termijn, hebben we afgesproken dat we in oktober opnieuw zullen beoordelen of deze onderdelen dan naar behoren worden uitgevoerd. Indien dit niet het geval is dan zal dit negatieve gevolgen hebben voor ons oordeel.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;

- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 31-1-2014	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 4 van de 8584 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	73	
Aantal objecten onder bezwaar:	75	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,9%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 52 van de 75 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 69,3% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	117	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling	Voldoende gebruik signalen	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	53,0%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,7%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	1	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	4,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,1%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	5	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m mei 2014	Aandachtspunt
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden in principe op een juiste wijze verwerkt, echter er vindt geen controle plaats op de andere onderdelen. Daarnaast zijn uit onze waarneming verschillen naar voren gekomen waarvoor geen verklaring voor kon worden gegeven.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren u om bij de verwerking van de bouwmutaties, de juistheid en volledigheid van alle objectkenmerken te controleren.	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	maart 2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	maart 2014	
Vastlegging controles	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken is naar behoren voor zowel de primaire kenmerken als de secundaire kenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de secundaire objectkenmerken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij hebben afgesproken dat u op korte termijn actief op zoek gaat naar gedateerde woningen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-5,5%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-5,0%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m mei 2014 / mei 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn niet of op een niet altijd op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen daardoor onvoldoende of te laat tot uitdrukking in de waarde	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	De wijzigingen na aankoop moeten in de WOZ-administratie worden verwerkt kort nadat ze gerealiseerd zijn. Daarnaast dient de informatie uit de inlichtingenformulieren gebruikt te worden.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-4,51%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-5,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2014	
Uitvoering marktanalyse	Afhankelijk van de nog te leveren gegevens	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij hebben afgesproken dat u nog de volgende zaken nalevert: - hoe de kapitalisatiefactoren zijn bepaald; - een overzicht van de gebruikte koop - en huurcijfers bij de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2013.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurant en agrarisch	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is gebaseerd op oude kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	U heeft tijdens het onderzoek aangegeven dat u de dienstverlener opdracht heeft gegeven om de functionele afschrijving te controleren. Hieruit is naar voren gekomen dat er extra onderzoek dient plaats te vinden bij 10 objecten. We gaan ervan uit dat dit wordt uitgevoerd voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014.	