

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Stede Broec
Datum:	23 augustus 2018
Datum rapport:	7 september 2018

1. Inleiding

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Dat betekent dat de Waarderingskamer onder andere controleert of gemeenten of uitvoeringsorganisaties ervoor zorgen dat WOZ-beschikkingen tijdig worden verzonden, bezwaarschriften tijdig en zorgvuldig worden afgehandeld en dat de objectkenmerken juist en volledig zijn en dat de taxaties die hierop zijn gebaseerd aansluiten op marktniveau, waarbij onderlinge waardeverhoudingen geborgd zijn. De Waarderingskamer doet dit met behulp van verschillende toezichtsinstrumenten. Één daarvan is een inspectie ter plaatse.

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het bovengenoemde onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. 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 de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl 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 bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de secundaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen.

We hebben afgesproken dat er in het derde kwartaal van 2019 wederom een inspectie ter plaats zal plaatsvinden.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader 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 deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

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

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons 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 gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

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

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2017

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 28-2-2018	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 33 van de 9986 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,3% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Lichte achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verstuurd	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	-	
Aantal objecten onder bezwaar	194	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,9%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Het bezwaar is voor 101 van de 194 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, afgehandeld. De bezwaren zijn voor 52,1% van alle objecten afgehandeld.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* de nog openstaande bezwaarschriften zijn bezwaren die zijn ingediend door gemachtigden

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

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

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	125	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	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)	54,4%	
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	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

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

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	-%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,4%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd	Augustus 2018	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Ja	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u het komend jaar voor wat betreft de secundaire kenmerken wederom 20% van de objecten controleert. Eveneens verwachten we dat u start met de overgang naar gebruiksoppervlakte	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	6,8%	

Permanente marktanalyse woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2018 / juni 2018	Voldaan aan criteria
	Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m september 2017	Achterstand
	Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn niet altijd of niet op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen daardoor onvoldoende tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt
	Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u enerzijds de achterstand inloopt en dat u anderzijds meer aandacht besteedt aan de verbouwingen na aankoop.	

Modelmatige waardebeoordeling woningen		BEVINDING	OORDEEL
	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

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria*
	Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* We hebben geen deelwaarneming gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken van de niet-woningen omdat deze in september 2018 worden geoptimaliseerd in het kader van de afstemming van de BAG en de WOZ.

Marktontwikkeling niet-woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	2,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m april 2018	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m april 2018	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria*
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* een aantal van de antwoorden hebben we overgenomen uit onze bevindingen uit het onderzoek van 11 januari 2018

Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incourante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria*
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* oordeel mede gebaseerd op basis van ons onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties in januari 2018