

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Noord-Beveland
Datum:	15 november 2018
Datum rapport:	6 december 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 goed verloopt.

We moeten hierbij wel opmerkingen dat we tijdens de inspectie een aantal aandachtspunten hebben geconstateerd. De gemeente is het afgelopen jaar overgegaan naar een nieuwe versie van het taxatiemodel. Dit heeft extra inzet en de nodige vertraging gekost die inmiddels is ingelopen. Hierdoor zijn niet alle aandachtspunten opgelost. We hebben bij onze beoordeling rekening gehouden met deze specifieke omstandigheid omdat de gemeente de afgelopen jaren veel extra heeft geïnvesteerd. In 2019 zullen we gelet op de aandachtspunten wel weer een inspectie uitvoeren om de voortgang van de optimalisatiewerkzaamheden te beoordelen.

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 waardebepaling 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
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	97	
Aantal objecten onder bezwaar	148	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Het bezwaar moet nog voor 24 van de 148 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, worden afgehandeld. De bezwaren moeten nog voor 16,2% van alle objecten worden afgehandeld.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- . In totaal zijn er nog 14 dossiers niet afgehandeld. Een aantal openstaande bezwaarschriften zijn nog aangehouden omdat er nog een beroep loopt, een aantal bezwaarschriften zijn nog niet afgehandeld vanwege overleg met een n.c.n.p.-bedrijf.

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	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	147	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
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)	72,8%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	1,6%	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	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,0%	
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	Er is gecontroleerd of de LV WOZ een juiste en actuele kopie is van de eigen administratie	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 deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	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	

- de gemeente hanteert bij de inneming van nieuwe objecten de werkwijze van de ABG-gemeenten.

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	2016	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
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	De gemeente is net overgestapt naar GT-WOZ. Dit pakket biedt de mogelijkheid om uit te lijsten welke objecten zijn gewijzigd tijdens de vraagprijsanalyse. We hebben vanwege deze recente overstap afgesproken dat u tijdens een volgende inspectie een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken kunt overleggen.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	6,2%	

Permanente marktanalyse woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m september 2018 / september 2018	Voldaan aan criteria
	Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2018	Voldaan aan criteria
	Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn bij de meeste gevallen op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde. Echter de woningen die in gedateerde staat zijn verkocht en waarvan geen inlichtingenformulier is teruggekomen zijn nog niet nagekeken.	Aandachtspunt
	Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten nog wel dat u onderzoek doet naar de actuele situatie van de verkochte gedateerde woningen	

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	

Marktontwikkeling niet-woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	2,8%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2018	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 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	

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	