

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Den Helder
Datum:	16 april 2014
Datum rapport:	22 april 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 kan worden verbeterd.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken tijdens de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen,
- het bepalen van de functionele afschrijving. Wij adviseren u te onderzoeken of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie.

Wij hebben afgesproken dat u voor 1 juni 2014 een plan van aanpak moet indienen waarin u aangeeft hoe en wanneer u de juistheid en volledigheid van objectkenmerken gaat onderzoeken en welke maatregelen u gaat nemen om de objectkenmerken juist en volledig te houden (de eis is dat alle objecten eens per vijf jaar moeten worden gecontroleerd). Daarnaast zien wij ook graag in dit plan opgenomen welke maatregelen u neemt om de andere aandachtspunten op te lossen.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

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 waardebeoordeling 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 algemeen oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering verloopt naar behoren;
- De uitvoering kan worden verbeterd;
- 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: 28-2-2014	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 3 van de 33376 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	

- een aantal beschikkingen is beschikt terwijl dit niet de bedoeling was

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	290	
Aantal objecten onder bezwaar:	303	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,9%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog geen uitspraken verzonden	Geen oordeel
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:	1945	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	5,9%	
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)	44,1%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,4%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	74	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	72	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- de beroepszaken over de niet-woningen zijn van één belanghebbende

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	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,9%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	19	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	5	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Kwaliteit bezwaaraafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaaraafhandeling en uitspraken	Er zijn nog (nagenoeg) geen bezwaren afgehandeld. Zodoende kunnen wij geen oordeel geven over de kwaliteit van de bezwaaraafhandeling en de uitspraken.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m maart 2014	
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	Voldaan aan criteria

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is geen onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt
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 (nog) niet naar behoren	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij hebben afgesproken dat u een plan van aanpak indient voor 1 juni 2014 waarin u aangeeft welke maatregelen u gaat nemen om de geconstateerde verbeterpunten op te lossen.	

- de gemeente heeft nog geen structureel onderzoek kunnen doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Dit wordt veroorzaakt door de krapte van de formatie op belastingen

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-5,2%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-4,9%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m januari 2014 / januari 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m oktober 2013	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn niet of op een niet op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen daardoor onvoldoende tot uitdrukking in de waarde	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	De gemeente dient de wijzigingen na aankoop te onderzoeken	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

* We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

* We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen

Niet-woningen

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

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m november 2013	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m november 2013	
Uitvoering marktanalyse	Er worden geen inlichtingenformulieren naar nieuwe gebruikers van courante niet-woningen verstuurd, maar men maakt gebruik van oude gegevens. De dienstverlener probeert op alternatieve wijze wel marktcijfers te verzamelen.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	De gemeente dient meer aandacht te besteden aan het verzamelen van huurcijfers. Dit kan door bijvoorbeeld het verzenden van huurinlichtingenformulieren.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

* We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

* We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen

Kwaliteitscontroles taxaties incourant en agrarisch	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is hoger dan verwacht op basis van de daadwerkelijke situatie	Verbeterpunt
Uitvoering kwaliteitscontroles incourante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

* We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen