

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Lansingerland
Datum:	11 oktober 2013
Datum rapport:	25 november 2013

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 waardebepaling, 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 naar behoren verloopt.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat in tijdens deze inspectie niet alle aspecten van de WOZ-uitvoering aan bod zijn gekomen. Met name de WOZ-taxatiewaarden, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwing daarvan met primaire en secundaire objectkenmerken worden gecontroleerd tijdens ons onderzoek aan het einde van het jaar naar de kwaliteit van de taxaties. Het oordeel van dit onderzoek wijkt hierdoor af van het algemene oordeel over de WOZ-uitvoering dat wij op onze site vermelden.

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:

- beheer WOZ-administratie en bewaking volledigheid;
- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving;
- gegevenslevering aan de afnemers.

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 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 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 28-2-2013	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 24 van de 25499 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	Niet bekend	
Aantal objecten onder bezwaar:	Woningen: 1397 Niet-woningen: 281	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	Niet te bepalen	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	Woningen: 6,2% Niet-woningen: 9,1%	
Voortgang bezwaarafhandeling	SVHW heeft voor 74,4% van alle objecten het bezwaar afgehandeld	Voldaan aan criteria*
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria*

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* oordeel op basis van het aantal bezwaarschriften dat nog moet worden afgehandeld voor geheel SVHW

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
Aantal objecten onder bezwaar:	1275	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	4,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	5,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 7 van de 269.268 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 100% van alle objecten.	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)	Niet te bepalen	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Niet te bepalen	Geen oordeel
Aantal ontvangen beroepschriften	niet bekend	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	niet bekend	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* oordeel op basis van het aantal bezwaarschriften dat nog moet worden afgehandeld voor geheel SVHW

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2010

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)	4,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	4,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Niet bekend hoeveel bezwaarschriften nog moeten worden afgehandeld	Geen oordeel
Aantal ontvangen beroepschriften	Niet bekend	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	Niet bekend	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Beheer WOZ-administratie

Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster	BEVINDING	OORDEEL
Volledigheid WOZ-administratie op basis van aansluiting Basisregistratie Kadaster en juistheid typering uitgezonderde objecten	Controle gaande	Geen oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) aansluiting Basisregistratie Kadaster en controle op juistheid typering "uitgezonderde ongebouwde objecten"	De kwaliteitscontroles worden naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- een medewerker van SVHW heeft laten zien hoe het onderzoek naar de kadastrale aansluiting wordt opgezet. Deze opzet is naar onze mening goed, echter door het ontbreken van concrete resultaten kunnen we nog niet aangeven of deze opzet gaat leiden tot het kunnen aantonen van de kadastrale aansluiting bij deze gemeente

Gegevenslevering afnemers	BEVINDING	OORDEEL
Tijdige gegevenslevering aan afnemers	Het laatste mutatiebestand en/of het initiële bestand is op tijd geleverd	Voldaan aan criteria
Gebruik "signaleringslijst"	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Verwerking terugkoppeling van afnemers	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd

Gegevenslevering afnemers	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2013	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	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
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	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd*
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	

* we hebben de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de kwaliteit van de taxaties.

Woningen

Markontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-7,2%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013)	Niet bekend	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2013 / augustus 2013	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m april 2013	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	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	

*eind van het jaar gaan we bij SVHW een uitgebreider gegevensgericht onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de taxaties, daarbij zal dit aspect opnieuw worden beoordeeld.

Niet-woningen

Markontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-3%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m april 2013	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m april 2013	
Uitvoering marktanalyse	Wij hebben de uitvoering van de marktanalyse niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd*
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen.	

* we hebben de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een onderzoek gaan uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de kwaliteit van de taxaties.

Modelmatige waardebeoordeling	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.	

*eind van het jaar gaan we bij SVHW een uitgebreider gegevensgericht onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de taxaties, daarbij zal dit aspect opnieuw worden beoordeeld.

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

* dit oordeel is gebaseerd op ons vorige onderzoek