

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Vlaardingen
Datum:	10 april 2012
Datum rapport:	25 april 2012

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 goed verloopt.

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;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- 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 2011

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 28-2-2012 0,5%	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal bezwaarschriften:	833	
Aantal objecten onder bezwaar:	833	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	4,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,2%	
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	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2010

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 2 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	1373	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 7 van de 1373 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,5% 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)	woningen: 80,4% niet-woningen: 22,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	woningen: 2,3% niet-woningen: 3,3%	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- de gemeente geeft aan dat het hoge percentage verminderingen, het gevolg is van veel kleine aanpassingen in de waarde bij een bezwaar van de woningbouwvereniging

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2009

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 7 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 890 van de 893 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 99,7% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften		
Aantal nog af te handelen beroepschriften	10	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Overige permanente werkprocessen

Voortgang WOZ-processen	BEVINDING	OORDEEL
Aanlevering (ver)bouwmutaties	Aangeleverd t/m januari 2012	Voldaan aan criteria
Verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m januari 2012	
Verwerking gebruikersmutaties	Verwerkt t/m maart 2012	Voldaan aan criteria
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	Volledig	Voldaan aan criteria
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	

Gegevenslevering afnemers	BEVINDING	OORDEEL
Tijdige gegevenslevering aan afnemers	Het laatste mutatiebestand en/of het initiële bestand is op tijd geleverd	Voldaan aan criteria
Volledigheid gegevenslevering aan RBD en waterschap	Geen oordeel omdat relatie met totale WOZ-objectenbestand niet kan worden gelegd	Geen oordeel
Volledigheid gegevenslevering aan CBS	Geen oordeel omdat relatie met totale WOZ-objectenbestand niet kan worden gelegd	Geen oordeel
Gebruik "signaleringslijst"	Juist gebruik	Voldaan aan criteria
Verwerking terugkoppeling van afnemers	Juist gebruik	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.)	De bijhouding van de fysieke objectkenmerken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	De bijhouding van de ligging en toestandsfactoren is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Er wordt, naast de permanente processen, periodiek onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de fysieke objectkenmerken. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Er wordt, naast de permanente processen, periodiek onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de ligging en toestandsfactoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren u om tijdens de reguliere processen meer de belendende panden ook te controleren. Daarnaast adviseren wij u om meer gericht op zoek te gaan naar panden met achterstallig onderhoud of met een gedateerde staat (u kunt hiervoor bijvoorbeeld de GBA in combinatie met woonduur gebruiken).	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-3,0%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-2,9%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	weet niet	

Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m februari 2012 / februari 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m januari 2012	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Volledig	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Kwaliteitscontroles woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Kwaliteit taxaties woningen	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Wij adviseren u om de verkoopcijfers van verkochte woningen in gedateerde staat of met achterstallig onderhoud als bruikbaar aan te duiden en onderzoek te doen naar de invloed op de verkoopprijs.

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-4,2%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	weet niet	

Marktanalyse courante en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m april 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m april 2012	
Uitvoering marktanalyse	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Incourante objecten en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen.	