

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	De Bilt (uitvoering door gemeente Utrecht)
Datum:	2 oktober 2012
Datum rapport:	20 november 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 dringend verbeterd moet worden.

Wel hebben wij kennis genomen dat er een verbetering in de objectkenmerken heeft plaats gevonden. Tijdens de controle is evenwel ook gebleken en besproken dat een verdere verbetering noodzakelijk is.

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;
- de functionele afschrijving;
- gegevenslevering aan de afnemers;
- Koppeling BAG - WOZ.

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: 29-2-2012 0,1%	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal bezwaarschriften:	1576	
Aantal objecten onder bezwaar:	1915	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	8,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	9,1%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 1110 van de 1915 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 58,0% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
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 6 objecten (0,03%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	1247	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	5,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	5,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 47 van de 1247 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 96,2% van alle objecten. Voor 19 objecten is in 2012 een bezwaarschrift ingediend	Achterstand
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)	Voldoende gebruik signalen	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	woningen: 3,8% niet-woningen: 3,2%	Moet verbeterd worden
Aantal ontvangen beroepschriften	19	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2009

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)	8,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	7,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 1569 van de 1572 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 99,8% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften		
Aantal nog af te handelen beroepschriften		
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Overige permanente werkprocessen

Voortgang WOZ-processen	BEVINDING	OORDEEL
Aanlevering (ver)bouwmutaties	Aangeleverd t/m september 2012	Voldaan aan criteria
Verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m september 2012	
Verwerking gebruikersmutaties	Verwerkt t/m augustus 2012	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

BAG-WOZ

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Planning afstemming BAG-WOZ	De koppeling tussen de BAG en de WOZ verloopt volgens planning	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Beheer WOZ-administratie

Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster	BEVINDING	ORDEEL
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 zijn gaande	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Gegevenslevering afnemers	BEVINDING	ORDEEL
Tijdige gegevenslevering aan afnemers	Het laatste mutatiebestand en/of het initiële bestand is op tijd geleverd	Voldaan aan criteria
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	ORDEEL
Bijhouding fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.)	De bijhouding van de fysieke objectkenmerken is op onderdelen nog niet naar behoren	Moet verbeterd worden
Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	De bijhouding van de ligging en toestandsfactoren is op onderdelen nog niet naar behoren	Moet verbeterd worden
Juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Controle nog gaande Uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Moet verbeterd worden
Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	Controle nog gaande Uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Moet verbeterd worden
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij dringen erop aan om meer controles ter plaatse uit te voeren zodat u beter inzicht krijgt in eventuele (in pandige) gebreken.	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,5%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,2%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	-8,0%	

Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m april 2012	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Nagenoeg volledig. Inlichtingenformulieren worden voortaan wel verzonden.	Aandachtspunt
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-1,5%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	-3 tot -5%	

Marktanalyse courante en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2012	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Incourante objecten en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De gemeente is bezig de functionele afschrijving voor de incurante objecten opnieuw te bepalen	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen.	