

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Oldenzaal
Datum:	3 oktober 2012
Datum rapport:	24 oktober 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 naar behoren verloopt.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de verwerking van de signaleringslijst van de vergunningsvrije bouw
- de juistheid en volledigheid van de ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de toestandsfactoren een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie. Tijdens de inspectie is wel geconstateerd dat de taxateurs hier altijd alert op zijn.

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	Voldaan aan criteria
	0,1%	
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal bezwaarschriften:	330	
Aantal objecten onder bezwaar:	387	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,4%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 174 van de 387 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,0% 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	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	387	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
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)	woningen: 65,0% niet-woningen: 73,2%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	woningen: 1,1% niet-woningen: 6,4%	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Aantal ontvangen beroepschriften	20	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	17**	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Voor 15 objecten onder hetzelfde dak speelt de objectafbakening met de vraag of de aanwezigheid van sanitaire voorzieningen noodzakelijk is om als afzonderlijk object te kunnen afbakenen.

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)	3,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	5	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Overige permanente werkprocessen

Voortgang WOZ-processen	BEVINDING	OORDEEL
Aanlevering (ver)bouwmutaties	Aangeleverd t/m juli 2012	Voldaan aan criteria
Verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juli 2012	
Verwerking gebruikersmutaties	Verwerkt t/m september 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	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
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	Aandachtspunt
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 is geen plan over hoe de ligging en toestandsfactoren van WOZ-objecten, die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd tijdens de permanente processen, de komende tijd gaan worden gecontroleerd. De gemeente gaat per 1 juli 2013 naar het GBT en gaat daarom geen plan meer maken, te meer daar de middelen ontbreken. Tijdens de inspectie is wel gebleken dat de 2 eigen taxateurs hierop altijd alert zijn geweest.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,9%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	0,3%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	-3 tot -4%	

Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2012	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Volledig	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,7%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	Onbekend	

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	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen.	