

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Hulst
Datum:	28 maart 2013
Datum rapport:	17 april 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](http://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 tijdige, volledige en juiste verwerking van de bouwmutaties,
- de juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de toestandsfactoren een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de juistheid en volledigheid 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.

### 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 290 van de 15175 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,9% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	-	
Aantal objecten onder bezwaar:		
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,0%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog geen uitspraken verzonden	Niet gecontroleerd

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

### 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:	168	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 8 van de 168 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 95,2% 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: 37,9% niet-woningen: 40,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	woningen: 0,3% niet-woningen: 1,1%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	9	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	8	
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
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	6	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
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	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Nog 250 bouwmutaties te verwerken uit 2012	Ernstige achterstand
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	Er waren geen gegevens tijdens ons onderzoek aanwezig waardoor wij geen oordeel kunnen geven over de verwerking van de bouwmutaties.	
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren u dringend om de werkprocessen rondom de verwerking van de bouwmutaties te verbeteren zodat er in de toekomst geen sprake meer is van grote achterstanden	

- SaBeWa moet nog ongeveer 250 dossiers uit 2012 verwerken. Omdat er geen bouwdoossiers aanwezig waren, hebben we de inhoudelijke verwerking van de bouwmutaties niet kunnen toetsen. Ons oordeel heeft dus alleen betrekking op de voortgang van de verwerking.

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 fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.)	Er is nog geen duidelijkheid over hoe SaBeWa dit in de toekomst gaat uitvoeren	Geen oordeel
Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Er is nog geen duidelijkheid over hoe SaBeWa dit in de toekomst gaat uitvoeren	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de fysieke objectkenmerken is niet naar behoren.	Moet verbeterd worden
Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de ligging en toestandsfactoren is niet naar behoren.	Moet verbeterd worden
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij ontvangen graag het plan van aanpak hoe SaBeWa de overige 80% van de objecten binnen de gemeente Hulst gaat controleren. Daarnaast ontvangen wij graag op welke wijze SaBeWa de bezwaarschriften gaat afhandelen (allen ter plaatse of op een andere wijze). Wij ontvangen deze gegevens graag voor 1 juli 2013.	

- wij hebben geen oordeel gegeven over de bijhouding van de juistheid en volledigheid van de kenmerken omdat op onderdelen nog geen duidelijkheid kon worden gegeven hoe SaBeWa dit gaat oppakken.

**Woningen**

<b>Marktontwikkeling woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-1,0%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013)	2,0%	

<b>Permanente marktanalyse</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2012 / december 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m december 2012	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
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Modelmatige waardebeoordeling</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Kwaliteitscontroles taxaties woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Uitvoering kwaliteitscontroles taxaties	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Kengetallen (ratio's) taxaties woningen	De ratio's vallen binnen onze normen	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Niet-woningen**

<b>Marktontwikkeling niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	1,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2012	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	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.	

Kwaliteitscontroles taxaties niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles taxaties	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

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