

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Valkenburg aan de Geul

Datum: 1 mei 2013

Datum rapport: 15 juli 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 waardebeoordeling, 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 |
| | |

Wij willen de betrokken medewerkers complimenteren met hun inzet en het streven naar kwaliteitsverbetering.

De gemeente wordt wel geadviseerd een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze te kunnen blijven uitvoeren. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

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 |
| | Alle beschikkingen zijn verzonden | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|--------------|
| Aantal ontvangen bezwaarschriften | 225 | |
| Aantal objecten onder bezwaar: | 1660 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 2,6% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 17,8% | |
| Voortgang bezwaarafhandeling | Er zijn nog geen uitspraken verzonden | Geen 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. | Geen oordeel |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--------------------------------|-----------|---------|
| 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: | 410 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 2,3% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 16,9% | |
| 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: 60,4% niet-woningen: 58,3% | |
| Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten) | woningen: 2,4% niet-woningen: 4,4% | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 7 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 2 | |
| 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) | 1,9% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 2,6% | |
| Voortgang afhandeling bezwaarschriften | De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 11 | |
| 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 | Kadastrale aansluiting aangetoond | 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 | Verwerkt t/m maart 2013 | |
| Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties | De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd. | Voldaan aan criteria |
| 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 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 | De juistheid en de volledigheid van de fysieke objectkenmerken is naar behoren. | Voldaan aan criteria |
| 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 naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Woningen

| Marktontwikkeling woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013 | -4,3% | |
| Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013) | -2,2% | |
| | | |

| Permanente marktanalyse | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties | Verwerkt t/m februari 2013 / februari 2013 | 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 | |
| | | |

| 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 woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| 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

| Marktontwikkeling niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013 | 0,6% | |
| | | |

| 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 | |
| | | |