

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Landsmeer
Datum:	20 juni 2013
Datum rapport:	19 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 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.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen;
- het opsporen van vergunningsvrije bouw;
- de afstemming tussen de BAG en WOZ.

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 8 van de 5322 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,2% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	84	
Aantal objecten onder bezwaar:	122	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 56 van de 122 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaaraafhandeling en uitspraken	De bezwaaraafhandeling is procedureel juist. De taxatie-technische onderbouwing van de waarde na bezwaar wordt niet altijd onderbouwd door marktcijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaaraafhandeling niet meer geborgd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Uit onze beperkte deelwaarneming hebben wij geconstateerd dat de waarden na bezwaar afwijken van de modelwaarden. Wij adviseren u hier extra aandacht aan te schenken. Tevens adviseren wij u om extra aandacht te schenken aan het eventuele domino-effect bij de gegronde bezwaarschriften*	

- De gemeente Amsterdam heeft onderzoek gedaan en heeft aannemelijk gemaakt dat de deelwaarneming niet representatief is voor de werkwijze

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 6 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	129	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 1 van de 129 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,2% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaaraafhandeling	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: 54,5% niet-woningen: 64,1%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	woningen: 1,0% niet-woningen: 4,9%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
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)	1,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	5	
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	Verwerkt t/m februari 2013	Voldaan aan criteria
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd.	
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 op onderdelen nog niet naar behoren	Aandachtspunt
Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	De bijhouding van de ligging en toestandsfactoren is op onderdelen nog niet naar behoren	Aandachtspunt
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

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren u om de objectkenmerken van alle woningen waarvan vraagprijgegevens bekend zijn te controleren en niet alleen de woningen waarbij onwaarschijnlijkheden zijn / worden geconstateerd. Daarnaast adviseren wij u om extra aandacht te besteden aan de juistheid van objectkenmerken van de niet-woningen. De volgende inspectie zullen we hier uitgebreid op ingaan.	

- de gemeente Amsterdam heeft wel al een idee over hoe de processen van afdelingen BAG en WOZ op een goede wijze op elkaar kunnen worden afgestemd, echter de gemeente Landsmeer moet hier nog wel mee akkoord gaan

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	weet niet	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013)	-3,4%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m mei 2013 / mei 2013	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m april 2013	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn niet of op een niet op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen daardoor onvoldoende tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt*
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren om inlichtingenformulieren te gaan verzenden als onderdeel van de marktanalyse. Hierdoor krijgt u meer inzicht in de (vergunningsvrije) verbeteringen / wijzigingen na aankoop en kunt u hiermee rekening houden bij de taxaties.	

* de gemeente Amsterdam heeft inmiddels maatregelen genomen op dit aandachtspunt

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	weet niet	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m april 2013	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m april 2013	
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	