

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Ouder-Amstel

Datum: 4 juli 2013 en 11 juli 2013

Datum rapport: 23 september 2013

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	A.J.A.T. Beukers	
	W. Vink	
	V. Rodenburg	
	W. Pieterella	
	M. Ploeg	
	N. ter Brakel	

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 kan worden verbeterd.

Aandachtspunten daarbij zijn 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 onze inspectie van 4 juli 2013 kregen wij de indruk dat de secundaire objectkenmerken niet een juiste weergave waren van "wat op straat staat" en dat voor gelijke panden niet gelijke secundaire kenmerken zijn geregistreerd. Deze indruk was tegenstrijdig aan de bevindingen uit onze inspectie van 8 maart 2012. We hebben daarom een extra onderzoek uitgevoerd op 11 juli 2013 om vast te stellen of onze indruk op 4 juli 2013 juist was. Na ons bezoek van 4 juli 2013 hebben de medewerkers van Belastingssamenwerking Amstelland zelf uitgebreid onderzoek gedaan. Ons onderzoek op 11 juli 2013 bevestigde de indruk van 4 juli 2013. De medewerkers van Belastingssamenwerking zijn zelf tot dezelfde conclusie gekomen. Belastingssamenwerking Amstelland heeft daarom direct maatregelen genomen om er voor zorg te dragen dat de WOZ-administratie weer een goede weergave wordt van "wat op straat staat" voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013

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 algemeen 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: 31-1-2013	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 1 van de 7064 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,0% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	Geen	
Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	148	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	172	
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 94 van de 172 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 54,7% 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	Wij adviseren u om meer panden te bezoeken tijdens de bezwaarafhandeling. Zodoende beoordeelt u op basis van het WOZ-object of de waarde juist is vastgesteld en niet op basis van de aangevoerde grieven	

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:	194	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	4,1%	
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: 48,3% niet-woningen: 44,7%	

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: 1,1% niet-woningen: 2,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	3	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepelldatum 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)	4,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	9	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
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	Controle is gaande	Geen oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) aansluiting Basisregistratie Kadaster en controle op juistheid typering "uitgezonderde ongebouwde objecten"	De kwaliteitscontroles worden naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Amstelland heeft de controles uitgevoerd en is bezig om de verschillen die zijn ontstaan als gevolg van de conversie uit op te lossen. Voor de conversie was de kadastrale administratie sluitend. We hebben afgesproken dat wij binnen een half jaar weer onderzoek doen naar de kadastrale aansluiting.	

Gegevenslevering afnemers	BEVINDING	OORDEEL
Tijdige gegevenslevering aan afnemers	Het initiële bestand was te laat geleverd. Echter het laatste mutatiebestand 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	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	Wij hebben afgesproken dat we de volgende inspectie ons oordeel vormen mede op basis van een deelwaarneming	

- we hebben ons oordeel niet gebaseerd op basis van een deelwaarneming maar op basis van een beschrijving van het werkproces zoals dat in de gemeenten Aalsmeer en Uithoorn als werd uitgevoerd

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

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
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 niet naar behoren.	Moet verbeterd worden
Gemaakte afspraken / adviezen	De gemeente dient voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013 de secundaire kenmerken te hebben gecontroleerd en daar waar nodig aangepast zodat de WOZ-administratie een goede weergave is van "wat op straat staat".	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-5,0%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013)	-1,3%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m mei 2013 / mei 2012	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m augustus 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	-5,0%	

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	