

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Oostzaan
Datum:	12 juli 2013
Datum rapport:	22 augustus 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 naar behoren verloopt.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2012,
- de kwaliteitsbewaking van de volledigheid van de WOZ-administratie,
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2011.

Wij hebben bij dit oordeel rekening gehouden met de kwaliteitsimpuls die reeds is gegeven aan de uitvoering van de Wet WOZ.

Wij willen hierbij wel benadrukken dat deze achterstanden zijn ontstaan doordat Cocensus een optimalisatie aan het uitvoeren is. Hierbij worden alle kadastrale problemen die zijn ontstaan in het verleden (voor de overgang naar Cocensus) allemaal opgelost. Dit zal naar onze verwachting uiteindelijk leiden tot een hogere kwaliteit van de uitvoering van de Wet 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 99 van de 4442 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 2,2% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken	Deze achterstand wordt veroorzaakt door het uitzoeken van kadastrale problemen uit het verleden (deze zijn ontstaan voor de overgang naar Cocensus). Om dit goed op te lossen, is er tijdelijk een achterstand ontstaan.	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	204	
Aantal objecten onder bezwaar:	204	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	7,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	4,6%	
Voortgang bezwaaraafhandeling	Er is voor 32 van de 204 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 15,7% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit bezwaaraafhandeling en uitspraken	Wij hebben de inhoudelijke afhandeling van de bezwaren niet gecontroleerd	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	Er moet nog voor 29 objecten (0,6%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	291	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	6,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	4,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 9 van de 291 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 96,9% 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: 59,8% niet-woningen: 44,1%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	woningen: 3,1% niet-woningen: 8,3%	Aandachtspunt
Aantal ontvangen beroepschriften	7	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2010

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
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	ORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Beheer WOZ-administratie

Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster	BEVINDING	ORDEEL
Volledigheid WOZ-administratie op basis van aansluiting Basisregistratie Kadaster en juistheid typering uitgezonderde objecten	Kadastrale aansluiting niet aangetoond, maar controle 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
Gemaakte afspraken / adviezen	Dit wordt veroorzaakt door het uitzoeken van kadastrale problemen uit het verleden (deze zijn ontstaan voor de overgang naar Cocensus). Om dit goed op te lossen, is er tijdelijk een verschil tussen de oppervlakte in de WOZ-administratie en de oppervlakte volgens GKS ontstaan.	

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 januari 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	Cocensus ondervindt problemen met het aanleveren van bouwvergunningen door de gemeente Oostzaan. Hier is inmiddels wel actie op ondernomen.	

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 in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren u om extra aandacht te besteden aan de secundaire kenmerken	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-4,5%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013)	-2,1%	

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 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	ORDEEL
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	ORDEEL
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

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-1,3%	

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	Wij hebben de uitvoering van de marktanalyse niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
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	