

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Teylingen

Datum: 16 september 2016

Datum rapport: 4 oktober 2016

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 uw 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 de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl 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 bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken,
- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken tijdens de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de kwaliteitscontroles op de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken naast de permanente processen (hieronder valt vergunningsvrije en illegale bouw, het opsporen van gedateerde woningen en het uitzoeken van domino-effecten van individuele signalen). Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de primaire objectkenmerken een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,
- de huidige wijze van de bezwaarafhandeling. Verlagingen komen niet op een modelmatige wijze tot stand, waardoor niet uit objectieve gegevens is te herleiden waarom de waarde is verlaagd.

We gaan er bij dit oordeel rekening gehouden dat u een nulsituatie heeft gecreëerd ten aanzien van de secundaire kenmerken en dat u op korte termijn maatregelen neemt ten aanzien van de objectkenmerken en de bezwaarafhandeling.

Uit ons onderzoek is gebleken dat de werkwijze van de verschillende taxateurs soms nogal uiteen loopt. We adviseren u om maatregelen te nemen zodat de uniformiteit in de toekomst beter wordt geborgd. Dit kunt u bijvoorbeeld bewerkstelligen door werkinstructies en de naleving daarvan een prominentere rol binnen uw organisatie te geven. We zijn er van overtuigd dat hierdoor de efficiency en kwaliteit van uitvoering verbetert.

Gelet op de bovenstaande punten zullen we aan het eind van het jaar een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader 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 deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 31-3-2016	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 148 van de 17632 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,8% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen worden verzonden met dagtekening 30 september 2016	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	267	
Aantal objecten onder bezwaar	289	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,7%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 126 van de 289 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 43,6% van alle objecten.	Mogelijke achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De bezwaren zo spoedig als mogelijk afhandelen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 10 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	234	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	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)	47,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	3	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	-%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De resultaten van de bezwaarafhandeling zijn nog niet verwerkt in de WOZ-administratie	Aandachtspunt

Kwaliteit bezwaaraafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u bij de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2016 de resultaten uit de bezwaaraafhandeling meeneemt. Uit onze deelwaarneming kwam naar voren dat bij een object de gedateerde staat van de woning niet goed was verwerkt in de WOZ-administratie	

- er is voor gekozen om, door de overgang naar een nieuw taxatiepakket, de waarde na bezwaar op een handmatige wijze te genereren

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig als mogelijk de inhoudelijke beoordeling uitvoert.	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m augustus 2016	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
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Niet uitgevoerd	Aandachtspunt
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Niet uitgevoerd	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken 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	We hebben afgesproken dat u een volgende reguliere inspectie een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen, dat er conclusies zijn getrokken en eventuele maatregelen zijn genomen. Daarnaast verwachten we dat er een onderhoudsplan ten aanzien van de objectkenmerken is	

- door verschillende factoren is er nog geen nulmeting uitgevoerd en nog geen plan opgesteld

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	niet bekend	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2016 / juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2016	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
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- door de overgang naar een nieuw taxatiepakket is de herwaardering nog in volle gang en nog niet afgerond. We hebben daarom tijdens dit onderzoek er voor gekozen om de modelinrichting en de kwaliteitscontroles niet te behandelen. We zullen dit doen zodra de kwaliteitscontroles zijn afgerond (eind 2016 / begin 2017)

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen	

- door de overgang naar een nieuw taxatiepakket is de herwaardering nog in volle gang en nog niet afgerond. We hebben daarom tijdens dit onderzoek er voor gekozen om de modelinrichting en de kwaliteitscontroles niet te behandelen. We zullen dit doen zodra de kwaliteitscontroles zijn afgerond (eind 2016 / begin 2017)

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	niet bekend	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen	

- door de overgang naar een nieuw taxatiepakket is de herwaardering nog in volle gang en nog niet afgerond. We hebben daarom tijdens dit onderzoek er voor gekozen om de modelinrichting en de kwaliteitscontroles niet te behandelen. We zullen dit doen zodra de kwaliteitscontroles zijn afgerond (eind 2016 / begin 2017)

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen	

- door de overgang naar een nieuw taxatiepakket is de herwaardering nog in volle gang en nog niet afgerond. We hebben daarom tijdens dit onderzoek er voor gekozen om de modelinrichting en de kwaliteitscontroles niet te behandelen. We zullen dit doen zodra de kwaliteitscontroles zijn afgerond (eind 2016 / begin 2017)

Functionele afschrijving incurante objecten		BEVINDING	OORDEEL
	Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd, omdat deze de vorige inspectie al goed overeen kwam met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
	Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten		BEVINDING	OORDEEL
	Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
	Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een onderzoek doen naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen	

- door de overgang naar een nieuw taxatiepakket is de herwaardering nog in volle gang en nog niet afgerond. We hebben daarom tijdens dit onderzoek er voor gekozen om de modelinrichting en de kwaliteitscontroles niet te behandelen. We zullen dit doen zodra de kwaliteitscontroles zijn afgerond (eind 2016 / begin 2017)