

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Achtkarspelen
Datum:	12 oktober 2017
Datum rapport:	7 november 2017 (concept) 24 november 2017 (definitief)

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 goed verloopt.

Aandachtspunt daarbij is nog wel:

- de voortgang van de BAG-WOZ koppeling en/of de aansluiting op de LV WOZ.

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 2016

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 9-2-2017	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	81	
Aantal objecten onder bezwaar	81	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,6%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er moet nog voor 47 van de 81 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 42,0% van alle objecten.	Mogelijke achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

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
Aantal objecten onder bezwaar	63	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,4%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,5%	
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)	54,0%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	0,6%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	1	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

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)	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	6	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria

Kwaliteit bezwaaraafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Ernstige achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo snel mogelijk aansluit op de LV WOZ	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is grotendeels afgestemd op de BAG. Er moeten nog enige werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juli 2017	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	

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Nog niet uitgevoerd in nieuwe organisatie. De gemeente heeft de afgelopen 6 jaar wel alle objecten gecontroleerd.	Aandachtspunt
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Nog niet uitgevoerd in nieuwe organisatie. De gemeente heeft de afgelopen 6 jaar wel alle objecten gecontroleerd.	
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.	Geen oordeel*
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	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
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 keer een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen	

* In een reactie heeft de gemeente aangegeven dat deze wel aanwezig is. We hebben deze echter niet kunnen inzien.

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	4,3%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juli 2017 / juli 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse wordt op een juiste wijze uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	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	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Alle objectkenmerken zijn de afgelopen periode (2012-2018) geïnventariseerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	-0,3%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juni 2017	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	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	

Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Alle objectkenmerken zijn de afgelopen periode (2012-2018) geïnventariseerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incourante 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	