

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	GBKZ
Datum:	4 oktober 2017
Datum rapport:	24 november 2017

---

### 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](http://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.

### 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 waardebeoordeling 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: 28-2-2017	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 170 van de 39433 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzendt	

- 74 woningen zijn recreatiewoningen die taxatie-technisch gereed zijn, 85 woningen zijn woningen in aanbouw (in totaal 3 complexen)

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	734	
Aantal objecten onder bezwaar	915	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	2,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er moet nog voor 754 van de 915 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren moeten nog voor 82,4% van alle objecten worden afgehandeld.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015**

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 20 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- 17 objecten betreffen recreatiewoningen op één park

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	852	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	-%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 8 van de 852 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	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)	33,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,9%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
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	Er moet nog voor 4 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	-%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	0,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor woningen: 13 niet-woningen: 0 van de 0 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor n.v.t. van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	42	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	23	
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
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

## LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld		
Aangesloten op de LV WOZ		
Gemaakte afspraken / adviezen		

**WOZ in het stelsel van basisregistraties**

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ		
Gemaakte afspraken / adviezen		

**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)	Vierde kwartaal 2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Vierde kwartaal 2017	
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

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente 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 gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Niet gecontroleerd
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	Aan het eind van het jaar zullen we de optimalisatieslag in Zandvoort beoordelen	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	9,0%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2017 / augustus 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2017	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	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	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Tijdens het vorige onderzoek van 17 januari 2017 hebben we geconstateerd dat voor de gemeente Zandvoort een aantal zaken niet op orde waren. Deze zullen we daarom aan het eind van het jaar wederom controleren.

## Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	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	-0,89%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2017	
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		

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



<b>Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de komende jaren aandacht besteedt aan de afbakening van de trafo's.	

<b>Functionele afschrijving incourante objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Kwaliteitscontroles taxaties incourante en agrarische objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen		