

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Meerijstad
Datum:	25 oktober (en 15 november 2017 rapport besproken)
Datum rapport:	25 oktober 2017 (concept) 1 december 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 op onderdelen verbeterd moet worden**

** Gemeente Meierijstad is per 1 januari 2017 ontstaan door fusie van drie gemeenten: Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode.

Na de opstartfase waarbij het al een hele tour is om alle lopende werkzaamheden te kunnen verrichten krijgt de registratie en controle van de objectkenmerken de nodige aandacht. Met de overgang van de inhoud naar oppervlakte van de woningen komen de objecten weer meer in beeld en dan is er ook een mogelijkheid om meer eenduidigheid in de objectkenmerken te realiseren. De gemeente gaat voor kwaliteit boven tijdigheid. De juiste maatregelen zijn inmiddels genomen en dat is ook weergegeven in het overlegde plan van aanpak

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: 30-4-2017	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
	Er moet nog voor 30 van de 38464 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,08% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	488	
Aantal objecten onder bezwaar	556	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,4%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 316 van de 556 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor . 56,8% van alle objecten.	Aandachtspunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	*De gemeente geeft in het overgelegde Plan van Aanpak aan dat alle bezwaarschriften voor 1 januari 2018 zijn afgedaan.	

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	1208	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	Onvermeld	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,2%	
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)	Woningen: 54,7% Niet-woningen: 62,8%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Woningen: 1,1% Niet-woningen: 3,9%	
Aantal ontvangen beroepschriften	Onvermeld	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	Onvermeld	
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)	Door ontstaan nieuwe gemeente niet eenvoudig meer te achterhalen	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	Door ontstaan nieuwe gemeente niet eenvoudig meer te achterhalen	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	28	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal nog af te handelen beroepschriften	6	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaaraafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaaraafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De inhoudelijke bezwaaraafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaaraafhandeling heeft nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Volgend jaar zal dat wel plaats hebben	

LV WOZ

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld	Op nog niet alle onderdelen is er 90% gekoppeld	Achterstand
Aangesloten op de LV WOZ	De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Voortgang waar mogelijk bespoedigen	

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	Voortgang waar mogelijk bespoedigen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m september 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)	Dit jaar niet verricht	Achterstand
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Dit jaar niet verricht	
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Er is geen onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Achterstand
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 niet naar behoren	Achterstand
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Dit jaar pas op de plaats gemaakt in verband met de conversie van de 3 fusiegemeenten. Volgend jaar de benodigde aandacht. Kwaliteit niet kunnen beoordelen	Geen oordeel*
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Dit jaar pas op de plaats gemaakt in verband met de conversie van de 3 fusiegemeenten. Volgend jaar de benodigde aandacht. Kwaliteit niet kunnen beoordelen	Geen oordeel*
Gemaakte afspraken / adviezen	*Tijdens geplande onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zal hier meer inzicht in worden verkregen. Gemeente heeft al maatregelen genomen	

Marktontwikking woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikking alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	3,0%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m september 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	juni 2017	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Volledig	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Door ontstaan nieuwe gemeente niet direct te beantwoorden	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Door ontstaan nieuwe gemeente deze beantwoording ingevuld naar de nieuwe waardepeildatum 1 januari 2017. De gemeente geeft aan dit met behulp van het beoordelingsprotocol te gaan doen	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Zie hierboven	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Volgend jaar aan de hand van een Plan van Aanpak	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	Onbekend	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	t/m september 2017	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	juni 2017	
Uitvoering marktanalyse	Volledig (zie overgelegde plan van aanpak)	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Door ontstaan nieuwe gemeente deze beantwoording ingevuld naar de nieuwe waardepeildatum 1 januari 2017. De gemeente geeft aan dit met behulp van het beoordelingsprotocol te gaan doen	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Zie hierboven	

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Door ontstaan nieuwe gemeente niet direct te beantwoorden	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De objectkenmerken zijn alleen op basis van processignalen geactualiseerd	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Functionele afschrijving incurante objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Tijdens geplande onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zal hier meer inzicht in worden verkregen.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Door ontstaan nieuwe gemeente deze beantwoording ingevuld naar de nieuwe waardepeildatum 1 januari 2017. De gemeente geeft aan dit met behulp van het beoordelingsprotocol te gaan doen	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Zie hierboven	