

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Kaag en Braassem

Datum: 13 april 2018

Datum rapport: 19 april 2018

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.

Gelet op de overgang van de werkzaamheden van de gemeente Kaag en Braassem naar Alphen aan den Rijn zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2018 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en 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 2017

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Verzenddatum: 28-2-2018	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 14 van de 13996 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,1% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	170	
Aantal objecten onder bezwaar	198	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,5%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog weinig bezwaren afgehandeld. We hebben daarom geen oordeel kunnen geven over de voortgang.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2016

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	208	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 3 van de 208 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 98,6% 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)	43,4%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,0%	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 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
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	6	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
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	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 de uitvoeringsorganisatie is aangesloten op de LV WOZ	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

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	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 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
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Door de overgang van de werkzaamheden naar een andere organisatie is niet te beoordelen of dit onderzoek in het verleden is uitgevoerd	Geen oordeel
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd	24-8-2017	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken	Niet te beoordelen	Geen oordeel
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	Nog geen beeld gevormd door de nieuwe uitvoerder	Geen oordeel
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Nog geen beeld gevormd door de nieuwe uitvoerder	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een beoordeling maken van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	

- de bijhouding van de objectkenmerken voor de overgang naar Alphen aan den Rijn is overgenomen uit de voorgangsinventarisaties die zijn ingevuld door Kaag en Braassem.

- de gemeente Alphen aan den Rijn heeft nog geen onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de objectkenmerken, daarom hebben wij ons ook onthouden van een oordeel over de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire kenmerken

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	4,7%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m februari 2018 / februari 2018	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m december 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	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	Door de overgang van de werkzaamheden naar een andere organisatie is niet te beoordelen of dit onderzoek in het verleden is uitgevoerd	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een beoordeling maken van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018	0,9%	

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

Resultaten interne controle objectkenmerken incurante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Door de overgang van de werkzaamheden naar een andere organisatie is niet te beoordelen of dit onderzoek in het verleden is uitgevoerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen aan het eind van het jaar een beoordeling maken van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	

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	