

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Velsen
Datum:	26 september 2019
Datum rapport:	8 oktober 2019 (concept) 14 november 2019 (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.

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 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,
- een volledige en juiste uitvoering van de marktanalyse woningen,
- een volledige en juiste uitvoering van de permanente marktanalyse van courante niet-woningen (o.a. verzenden inlichtingenformulieren en het verwerken van de gegevens uit de geretourneerde formulieren in de WOZ-administratie),
- het bepalen van de functionele afschrijving. Wij adviseren u te onderzoeken of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie,
- de afstemming van de WOZ met de BAG,
- de tijdige, juiste en volledige overgang naar gebruiksoppervlakte voor woningen.

De huidige werkzaamheden ten aanzien van het tijdig verzenden van de beschikkingen en bezwaarafhandeling zijn goed opgepakt door de externe medewerkers.

We hebben geconstateerd dat er de nodige verbeterpunten in de uitvoering van de Wet WOZ zijn op name het gebied van objectkenmerken, de modelmatige waardebeoordeling en de afstemming met de basisregistratie adressen en gebouwen.. De oorzaken hiervan zijn terug te vinden in het verleden. Echter door het gebrek aan capaciteit kunnen de verbeterpunten uit het verleden niet worden opgepakt.

Daarnaast hebben we tijdens ons onderzoek geconstateerd dat er onduidelijkheid bestaat over de wijze waarop de werkzaamheden in de toekomst gaan worden uitgevoerd.

We verwachten daarom van u een plan van aanpak waarin u aangeeft hoe de verbeterpunten op korte termijn worden opgepakt. We ontvangen dit plan van aanpak graag voor 15 november 2019.

Gelet op onze bevindingen hechten we er waarde aan om dit rapport op managementniveau met de gemeente te bespreken. We zullen hiervoor het initiatief nemen.

Gelet op onze bevindingen uit dit onderzoek zullen we tevens een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019.

Reactie van de gemeente:

We hebben veel zaken reeds opgepakt en zullen in een plan van aanpak aangeven hoe we de aandachtspunten gaan optimaliseren.

Deze reactie is voor de Waarderingskamer geen aanleiding geweest om het rapport te wijzigen.

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.

Tijdigheid processen

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de tijdige uitvoering van de processen

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
De verzending van de beschikkingen	De beschikkingen worden in zijn algemeenheid tijdig verzonden	Voldaan aan criteria
Bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
De afhandeling van de bezwaren	De bezwaren worden in zijn algemeenheid tijdig afgehandeld	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1-1-2017 zo snel mogelijk verstuurd	

Kwaliteit werkzaamheden

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden

Kwaliteit werkzaamheden	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit werkzaamheden	De kwaliteit van de werkzaamheden moet verbeterd worden. Dit geldt met name voor de wijze waarop een waarde in de bezwaarfase tot stand komt.	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We geven u in overweging om beoordelen of de leesbaarheid kan worden vergroot (de kwaliteit van de uitspraak voldoet aan de criteria).	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

- de huidige werkwijze van het taxatiemodel biedt de betrokken medewerkers geen mogelijkheid om de nieuwe waarde na bezwaar via het model te berekenen. Hierdoor kunnen de onderlinge waardeverhoudingen niet goed worden geborgd en bestaat de mogelijkheid dat bij de nieuwe herwaardering geen rekening wordt gehouden met de reden waarom de waarde na bezwaar is verlaagd.

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
WOZ – BAG – BRP-NHR	De WOZ is op onderdelen nog niet goed afgestemd op de andere basisregistraties	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de processen tussen de BAG en WOZ beter op elkaar worden afgestemd zodat terugmeldingen tijdig worden verwerkt	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

De percentages gekoppelde VBO en PND zijn volgens de gemeente niet actueel. De gemeente heeft al een optimalisatieslag uitgevoerd en die is niet tot uitdrukking gekomen in de overzichten.

De afdeling WOZ heeft terugmeldingen gedaan naar de BAG.

Kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Synchronisatie LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed	Voldaan aan criteria
Objectkenmerken	De kwaliteitscontroles zijn niet volledig uitgevoerd	Verbeterpunt
Taxaties	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	<ul style="list-style-type: none"> We verwachten dat u maatregelen neemt om de juistheid en actualiteit van zowel de primaire als de secundaire objectkenmerken te optimaliseren We verwachten dat u de verkochte woningen naloopt die in gedateerde staat zijn verkocht en waarbij geen inlichtingenformulier is teruggezonden. We verwachten dat u meer aandacht gaat besteden aan de optimalisatie van de courante niet-woningen We verwachten dat, indien dat nog niet is gebeurd, dat de afbakening van de trafo's wordt aangepast en dat de afbakening van de verzorgingstehuizen in overeenstemming wordt gebracht met de BAG. We verwachten dat u de functionele veroudering opnieuw beoordeeld 	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

Door de afwezigheid van de taxateur niet-woningen zijn een aantal essentiële vragen niet beantwoord. Hierdoor kunnen we geen oordeel geven over de uitvoering van de marktanalyse

Borging processen

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de borging van de processen

Borgingsmaatregelen	BEVINDING	OORDEEL
Borging processen	Niet alle processen zijn goed geborgd	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u maatregelen neemt om de verschillende processen beter te borgen.	