

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Gemeente/ uitvoeringsorganisatie: | Zutphen |
| Datum: | 15 april 2014 |
| Datum rapport: | 19 april 2014 |

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 de 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 onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk 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 goed verloopt. |
| | |

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering 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 een algemene 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.

Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering verloopt naar behoren;
- De uitvoering kan worden verbeterd;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel altijd is gebaseerd op meer informatie, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis van een individuele inspectie, een voortgangsinventarisatie of een afzonderlijk onderzoek.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen: | Verzenddatum: 31-1-2014 | Voldaan aan criteria |
| | Er moet nog voor 100 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Aantal ontvangen bezwaarschriften | 316 | |
| Aantal objecten onder bezwaar: | 667 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 2,2% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 2,6% | |
| Voortgang bezwaarafhandeling | Er is voor 224 van de 667 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 33,5% van alle objecten. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie | Er moet nog voor 1 object een beschikking worden verzonden. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Aantal objecten onder bezwaar: | 1378 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 4,9% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 5,4% | |
| Voortgang afhandeling bezwaarschriften | Er moet nog voor 1 van de 1378 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,9% van alle objecten. | Voldaan aan criteria |
| Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling | Voldoende gebruik signalen | 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) | 43,2% | |
| Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten) | 2,3% | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 62 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 13 | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie | Alle beschikkingen zijn verzonden | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 3,2% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 25,7% (inclusief woning stichting) | |
| Voortgang afhandeling bezwaarschriften | De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 39 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 1 | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Procesmatige werkzaamheden

| Kwaliteit bezwaarafhandeling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|--------------|
| Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken | Wij hebben de inhoudelijke afhandeling van de bezwaren niet gecontroleerd | Geen oordeel |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Bouwmutaties | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties | Verwerkt t/m maart 2014 | |
| Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties | De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken gecontroleerd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Resultaten interne controle objectkenmerken | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken | Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat" | Voldaan aan criteria |
| Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties) | De bijhouding van de objectkenmerken is naar behoren voor zowel de primaire kenmerken als de secundaire kenmerken | Voldaan aan criteria |
| Bijhouding objectkenmerken naast de processen | De bijhouding van de secundaire objectkenmerken is naar behoren | Voldaan aan criteria |
| Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie | De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren. | Voldaan aan criteria |
| Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) 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 | Geen | |
| | | |

Woningen

| Marktontwikkeling woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013 | -5,2% | |
| Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014 | -3,7% | |
| | | |

| Permanente marktanalyse | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties | Verwerkt t/m januari 2014 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse | Geanalyseerd t/m december 2013 | 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 | 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 | |
| | | |

| Kwaliteitscontroles taxaties woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Uitvoering kwaliteitscontroles | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Niet-woningen

| Marktontwikkeling niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013 | 0,8% | |
| Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014 | -3,4% | |
| | | |

| Marktanalyse courante niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| Voortgang marktanalyse verkoopcijfers | Verwerkt t/m december 2013 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse huurcijfers | Verwerkt t/m december 2013 | |
| Uitvoering marktanalyse | De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Modelmatige waardebeoordeling | 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 | |
| | | |

| Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen | | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--------------------------------|---|----------------------|
| | Uitvoering kwaliteitscontroles | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| | Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | | |

Geen

| Kwaliteitscontroles taxaties incourant en agrarisch | | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|---|----------------------|
| | Bepaling functionele afschrijving | De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie | Voldaan aan criteria |
| | Uitvoering kwaliteitscontroles incourante niet-woningen en agrarische objecten | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| | Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | | |