

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Gemert-Bakel
Datum:	1 oktober 2014
Datum rapport:	11 oktober 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](http://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 is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- 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: 28-2-2014	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 1 van de 13674 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,01% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	273	
Aantal objecten onder bezwaar:	372	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,7%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 270 van de 372 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 72,6% 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	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	825	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	7,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	5,9%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	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)	54,5%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	3,3%	Aandachtspunt
Aantal ontvangen beroepschriften	44	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	2	
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)	3,4%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,4%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	13	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Procesmatige werkzaamheden

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juli 2014	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	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	oktober 2014	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	oktober 2014	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Vastlegging controles	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. Controle heeft wel plaats gevonden. 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, wordt in oktober uitgevoerd.	Aandachtspunt
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	Wij verwachten dat u de volgende inspectie een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen	

## Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-7,6%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-4,0%	

<b>Permanente marktanalyse</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2014 / augustus 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m augustus 2014	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	

<b>Modelmatige waardebeoordeling</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
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

<b>Marktontwikkeling niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-3,6%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	0,0%	

<b>Marktanalyse courante niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2014	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Modelmatige waardebeoordeling</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
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 incourant en agrarisch		BEVINDING	OORDEEL
	Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Geen oordeel
	Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	