

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Bernheze
Datum:	13 juli 2015
Datum rapport:	14 september 2015

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.

Aandachtspunten daarbij zijn:

De modelmatige waardebepaling van de woningen. Op welke wijze de constatering van de gemeente over de objectkenmerken door het taxatiebureau in het model worden verwerkt is tijdens dit onderzoek niet geheel duidelijk geworden. Er was tijdens het onderzoek niemand van het taxatiebureau aanwezig om dit te kunnen toelichten. De gemeente heeft in de controle van de afgelopen herwaardering stevig gecontroleerd dat gelijke objectkenmerken een gelijke WOZ waarde hebben. Van de objecten met een negatief onderdeel (vanwege een onder gemiddeld objectkenmerk) is een lijst getoond.

Ons oordeel blijft vooralsnog ongewijzigd. De door ons gesignaleerde aandachtspunten zijn voor ons wel aanleiding om aan het eind van het jaar een onderzoek te doen naar de juistheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau, de onderlinge waardeverhoudingen en de hoogte van de functionele afschrijving.

Nalevering

In de nalevering geeft de gemeente aan dat het onderzoek eind september/ begin oktober 2015 plaats vindt. De gemeente levert daarvoor een StufTAX aan. De contactpersoon van het taxatiebureau zal daarbij aanwezig zijn. De gemeente zal het initiatief nemen om dit te plannen. In de nalevering geeft de gemeente tevens aan dat tijdens het onderzoek het uiteindelijk maar om één object ging waarvan de objectkenmerken niet op tijd waren geregistreerd en verwerkt.

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 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 28-2-2015	Voldaan aan criteria
	Alle beschikkingen zijn verzonden	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	
Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	219	
Aantal objecten onder bezwaar:	253	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,7%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,9%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 154 van de 253 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 60,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

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:	204	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,2%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,6%	
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)	60,8%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ- objecten)	0,9%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	4	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
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
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	10	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

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	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m juni 2015	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	5-1-2015	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	5-1-2015	
Vastlegging controles	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 tijdens de 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 (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
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 in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	<p>Dit jaar risico-gerichte aanpak maar was ook al gepland. Van de tijdens het onderzoek geselecteerde objecten is niet altijd duidelijk geworden hoe met de geregistreerde objectkenmerken van het object modelmatig gerekend wordt. De KOUDV factoren corresponderen niet altijd met de straat werkelijkheid. Het zijn evenwel geen rekenfactoren. Er wordt gerekend met negatieve en positieve onderdelen. Een negatief (of positief) onderdeel ontbrak soms voor de besproken objecten. Het onder gemiddeld zijn van de secundaire objectkenmerken zou wel in de waarde tot uitdrukking zijn gekomen, alleen op welke wijze werd door het ontbreken van een taxateur van het taxatiebureau niet geheel duidelijk. Om het onder gemiddeld zijn van het object louter uit te drukken in de prijs € per m3 is voor de actualisering en bijhouding niet beheersbaar. De gemeente vraagt e.e.a. bij het taxatiebureau na. Een aantal van de geselecteerde objecten stonden dit jaar op de controlelijst voor de zogenaamde 20% controle.</p>	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-3,6%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	0,5%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	De PMA wordt door de gemeente verricht. Een aantal vraagprijzen met een lange looptijd waren niet bekend bij de afdeling WOZ. Het signaleren van vraagprijzen gebeurt door een andere afdeling. De gemeente heeft de aandacht voor de modelmatige verwerking van de bevindingen.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het model is nog niet ingericht. Hierdoor kunnen wij ons nog geen oordeel vormen.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	De gemeente verricht de PMA en stemt met het taxatiebureau af en neemt tevens kennis van hoe de negatieve (of positieve) onderdelen vertaald worden in het model en de bewaking van de domino effecten zodat bij gelijke objectkenmerken de WOZ waarde ook gelijk zijn. We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,7%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	weet niet	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m mei 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m mei 2015	
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 incourant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren.	