

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Etten-Leur/BWB

Datum: 19 juli 2012

Datum rapport: 27 juli 2012

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 naar behoren 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:

- beheer WOZ-administratie en bewaking volledigheid;
- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving;
- gegevenslevering aan de afnemers;
- Koppeling BAG - WOZ.

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 2011

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen: | Verzenddatum: 28-2-2012 0,04% | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Aantal bezwaarschriften: | 760 | |
| Aantal objecten onder bezwaar: | 878 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 4,1% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 3,6% | |
| Voortgang bezwaarafhandeling | Er is voor 426 van de 878 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 48,5% van alle objecten. | Voldaan aan criteria |
| 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 | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2010

| 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: | 1262 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 2,2% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 4,3% | |
| 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) | woningen: 64,1% niet-woningen: 41,5% | |
| Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten) | woningen: 2,8%** niet-woningen: 6,1% | **Moet verbeterd worden |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2009

| 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) | 2,5% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 2,2% | |
| Voortgang afhandeling bezwaarschriften | De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 12 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 0 | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Overige permanente werkprocessen

| Voortgang WOZ-processen | BEVINDING | OORDEEL |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Aanlevering (ver)bouwmutaties | Aangeleverd t/m december 2011 | Achterstand |
| Verwerking (ver)bouwmutaties | Verwerkt t/m december 2011 | |
| Verwerking gebruikersmutaties | Verwerkt t/m juni 2012 | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

BAG-WOZ

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|-------------------------------|--|---|
| Planning afstemming BAG-WOZ | De koppeling tussen de BAG en de WOZ verloopt volgens plan van aanpak van 20 juli 2012 | Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Beheer WOZ-administratie

| Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Volledigheid WOZ-administratie op basis van aansluiting Basisregistratie Kadaster en juistheid typering uitgezonderde objecten | Volledig | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteitsbewaking (IC) aansluiting Basisregistratie Kadaster en controle op juistheid typering "uitgezonderde ongebouwde objecten" | De kwaliteitscontroles worden naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Gegevenslevering afnemers | BEVINDING | OORDEEL |
|--|---|----------------------|
| Tijdige gegevenslevering aan afnemers | Het laatste mutatiebestand en/of het initiële bestand is op tijd geleverd | Voldaan aan criteria |
| Gebruik "signaleringslijst" | Juist gebruik | Voldaan aan criteria |
| Verwerking terugkoppeling van afnemers | Juist gebruik | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Resultaten interne controle objectkenmerken | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Bijhouding fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) | De bijhouding van de fysieke objectkenmerken is naar behoren | Voldaan aan criteria |
| Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) | De bijhouding van de ligging en toestandsfactoren is naar behoren | Voldaan aan criteria |
| Juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie | Er wordt, naast de permanente processen, periodiek onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de fysieke objectkenmerken. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen. | Voldaan aan criteria |
| Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie | Periodiek onderzoek naar de kwaliteit van de ligging en toestandsfactoren, naast de permanente processen, wordt opgezet. | Aandachtspunt |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Woningen

| Marktontwikkeling woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011) | -1,2% | |
| Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011) | 1,0% | |
| Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012) | -4,0% | |
| | | |

| Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---------------------------|----------------------|
| Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties | Verwerkt t/m mei 2012 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse | Geanalyseerd t/m mei 2012 | Voldaan aan criteria |
| Uitvoering marktanalyse | Volledig | Voldaan aan criteria |
| Gebruik vraagprijzen | Ja | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Niet-woningen

| Marktontwikkeling niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|------------------|----------------|
| Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011) | -1,0% | |
| Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012) | -5,0% | |
| | | |

| Marktanalyse courante en kwaliteitscontroles | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Voortgang marktanalyse verkoopcijfers | Verwerkt t/m januari 2012 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse huurcijfers | Verwerkt t/m januari 2012 | |
| Uitvoering marktanalyse | De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Incourante objecten en agrarische objecten | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------|
| Bepaling functionele afschrijving | Wordt dit jaar door BWB opnieuw gezien waarbij overleg met betrokken afdelingen, feitelijkheden en waarnemingen centraal staan | Geen oordeel |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen. | |
| | | |