

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/
uitvoeringsorganisatie: Oosterhout uitgevoerd door gemeente Breda

Datum: 23 februari 2012

Datum rapport: 29 februari 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 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:

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

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
Voortgang verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 25-2-2012 Nog 1,3% van de beschikkingen moet nog worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken	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	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	1057 (waaronder 214 pro forma van een grote belanghebbende)	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaaraafhandeling	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)	37,7%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,4%	Voldaan aan criteria
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	

Bezwaaraafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,5%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	22	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	3	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Overige permanente werkprocessen

Voortgang WOZ-processen	BEVINDING	OORDEEL
Aanlevering (ver)bouwmutaties	Aangeleverd t/m december 2011	Voldaan aan criteria
Verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2011	
Verwerking gebruikersmutaties	Verwerkt t/m januari 2012	Voldaan aan criteria
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
Volledigheid gegevenslevering aan RBD en waterschap	Het aantal objecten stemt nagenoeg overeen	Voldaan aan criteria
Volledigheid gegevenslevering aan CBS	Nog geen vergelijking mogelijk	Geen oordeel
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
Interne controle bijhouding fysieke objectkenmerken	De bijhouding van de fysieke objectkenmerken is naar behoren	Voldaan aan criteria
Interne controle bijhouding ligging en toestandsfactoren	De bijhouding van de ligging en toestandsfactoren is naar behoren	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.)	De gemeente of het samenwerkingsverband is zich aan het oriënteren hoe men, naast de permanente processen, periodiek onderzoek gaat doen naar de kwaliteit van de fysieke objectkenmerken.	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	De gemeente of het samenwerkingsverband is zich aan het oriënteren hoe men, naast de permanente processen, periodiek onderzoek gaat doen naar de kwaliteit van de ligging en toestandsfactoren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,5%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	0,8%	

Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2011 / december 2011	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m december 2011	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Volledig	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Kwaliteitscontroles woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-2,2%	

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
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Incourante objecten en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is hoger dan verwacht op basis van de daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Volledig	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren de gemeente om onderzoek te doen of de functionele afschrijving zoals deze in de WOZ-administratie is geregistreerd, overeenkomt met de daadwerkelijke situatie.	