

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/  
uitvoeringsorganisatie: Alphen aan den Rijn

Datum: 5 oktober 2016

Datum rapport: 22 oktober 2016

---

### 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 uw 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 de normatiek die op de site [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl) 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 bij de gecontroleerde onderwerpen goed verloopt.

Om dit oordeel in stand te houden, verwachten we wel dat u de komende periode de secundaire kenmerken optimaliseert en hiermee rekent. We zullen dit in 2017 komen toetsen.

### Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader 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 deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

### Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons 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 gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

### 3. Managementsamenvatting per onderwerp

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

#### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
	Verzenddatum: 29-2-2016	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 98 van de 53295 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,2% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Gemaakte afspraken / adviezen	De resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzenden	

- de nog te beschikken niet-woningen betreffen voor het grootste gedeelte één winkelcentrum waarvan de objecten nog onder bezwaar zijn voor het heffingsjaar 2015. De gemeente heeft overleg met de gemachtigde die het bezwaar heeft ingediend tegen de onderhavige objecten. De gemeente heeft inmiddels externe ondersteuning ingehuurd om de afhandeling van het bezwaar te bespoedigen. De gemeente heeft de gemachtigde een ultieme termijn van 15 oktober 2016 gesteld.

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	446	
Aantal objecten onder bezwaar	614	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,2%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 460 van de 614 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 74,9% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- de bezwaren zijn taxatie-technisch gereed

**Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014**

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 26 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	1022	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,8%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,0%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 52 van de 1022 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 94,9% van alle objecten.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	53,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	1,0%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	15	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

- de 51 openstaande bezwaren niet-woningen hebben betrekking op 1 winkelcentrum

- Het aantal bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2015 is substantieel gedaald

**Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013**

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 5 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,3%	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	n.v.t.	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	16	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We adviseren u om het proces rondom de bezwaarafhandeling (snellere afhandeling) en de leesbaarheid van de uitspraken (kortere uitspraken met minder juridische tekst) te evalueren.	

### 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
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2015	
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
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	15-12-2015	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken ( kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	15-12-2015	
Aantoonbaar onderzoek 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 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 in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken 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
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de komende periode meer aandacht besteedt aan het opsporen van ondergemiddelde en bovengemiddelde panden	

## Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016	1,0%	

Permanente marktanalyse woningen	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m augustus 2016 / augustus 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2016	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 woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Het taxatiemodel is nog niet op een dusdanige wijze ingericht dat er op een modelmatige wijze rekening wordt gehouden met de verschillen in de secundaire objectkenmerken. Hierdoor moeten individuele objecten individueel worden aangepast, maar zijn de onderlinge waardeverhoudingen onvoldoende geborgd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de komende periode meer gebruik gaat maken van de secundaire kenmerken	

- we hebben hierbij rekening gehouden met het feit dat de eindwaarden correct zijn

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 2015 en 1 januari 2016	-1,3%	

<b>Marktanalyse courante niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2016	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

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

<b>Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen</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	

<b>Functionele afschrijving incourante objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Kwaliteitscontroles taxaties incourante en agrarische objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Uitvoering kwaliteitscontroles	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	