

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Gemeente/ uitvoeringsorganisatie: | Gemert-Bakel |
| Datum: | 25 juli 2017 |
| Datum rapport: | 9 augustus 2017 |

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 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. |
| | |

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 waardebepaling 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 2016

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|--|
| Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen | Verzenddatum: 28-2-2017 | Voldaan aan criteria |
| | Er moet nog voor 78 van de 14281 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,5% van de objecten een beschikking moet worden verzonden. | Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Eind augustus 2017 zijn alle beschikkingen verzonden. | |
| | | |

| Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Aantal ontvangen bezwaarschriften | 188 | |
| Aantal objecten onder bezwaar | 280 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen): | 1,9% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 2,0% | |
| Voortgang bezwaarafhandeling | Er is voor 186 van de 280 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 66,4% van alle objecten. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden | Alle beschikkingen zijn verzonden | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|-----------|---------|
| Aantal objecten onder bezwaar | 294 | |
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 1,6% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 2,1% | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--------------------------------|----------------------|
| 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) | 41,2% | |
| Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten) | 1,1% | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 12 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 4 | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

| Waardevaststelling | BEVINDING | OORDEEL |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden | Alle beschikkingen zijn verzonden | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Bezwaarafhandeling en beroepen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--------------------------------|----------------------|
| Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen) | 2,6% | |
| Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten) | 3,0% | |
| Voortgang afhandeling bezwaarschriften | Alle bezwaren zijn afgehandeld | Voldaan aan criteria |
| Aantal ontvangen beroepschriften | 9 | |
| Aantal nog af te handelen beroepschriften | 0 | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Kwaliteit bezwaarafhandeling | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken | De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden. | Voldaan aan criteria |

| Kwaliteit bezwaarafhandeling | BEVINDING | OORDEEL |
|-------------------------------|-----------|---------|
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

LV WOZ

| Afstemming WOZ in stelsel | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|--|
| Percentage panden met en/of zonder verblijfsobject gekoppeld | Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld | Voldaan aan criteria |
| Aangesloten op de LV WOZ | De gemeente of uitvoeringsorganisatie is nog niet aangesloten op de LV WOZ | Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard |
| 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 |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Procesmatige werkzaamheden

| Bouwmutaties | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties | Verwerkt t/m maart 2017 | 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 | |
| | | |

Woningen

| Resultaten interne controle objectkenmerken | BEVINDING | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging) | 1-10-2016 | Voldaan aan criteria |
| Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) | 1-10-2016 | |
| Aantoonbaar onderzoek objectkenmerken | Er is onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat", echter de resultaten kunnen niet direct worden aangetoond. | Aandachtspunt |
| 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 naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |
| Marktontwikkeling woningen | BEVINDING | OORDEEL |
| Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017 | Onbekend | |
| | | |

| Permanente marktanalyse woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties | Verwerkt t/m juni 2017 / juni 2017 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse | Geanalyseerd t/m juni 2017 | Voldaan aan criteria |
| Uitvoering marktanalyse | De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt, maar komen onvoldoende tot uitdrukking in de waarde | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Modelmatige waardebeoordeling woningen | 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 woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Uitvoering kwaliteitscontroles | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

Niet-woningen

| Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|----------------------|
| Bijhouding objectkenmerken | De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Marktontwikkeling niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---|-----------|---------|
| Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017 | Onbekend | |
| | | |

| Marktanalyse courante niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| Voortgang marktanalyse verkoopcijfers | Verwerkt t/m juni 2017 | Voldaan aan criteria |
| Voortgang marktanalyse huurcijfers | Verwerkt t/m juni 2017 | |
| Uitvoering marktanalyse | De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

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

| Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen | BEVINDING | OORDEEL |
|--|--|--------------|
| Uitvoering modelmatige waardebeoordeling | Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover. | Geen oordeel |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Bijhouding objectkenmerken | De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Functionele afschrijving incourante objecten | BEVINDING | OORDEEL |
|--|---|--------------|
| Bepaling functionele afschrijving | Wij hebben de hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd | Geen oordeel |
| Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | |

| Kwaliteitscontroles taxaties incurante en agrarische objecten | | BEVINDING | OORDEEL |
|---|--------------------------------|---|----------------------|
| | Uitvoering kwaliteitscontroles | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| | Gemaakte afspraken / adviezen | Geen | |
| | | | |