

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Stichtse Vecht
Datum:	24 augustus 2017
Datum rapport:	15 september 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 dringend verbeterd moet worden.

Wij adviseren een onderzoek in te stellen of de huidige formatie toereikend is om alle werkzaamheden tijdig en op een juiste wijze uit te voeren. U kunt hiervoor gebruik maken van de bij de Waarderingskamer bekende benchmarkgegevens.

Gelet op de geconstateerde aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2017 worden verzonden een onderzoek uitvoeren naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

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
	Verzenddatum: 31-3-2017	Niet voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 517 van de 31872 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 1,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u zo spoedig mogelijk de resterende beschikkingen verzendt	

* een groot aantal van de resterende beschikkingen heeft betrekking op Bisonspoor (249 objecten), een aantal heeft betrekking op de hoogspanningsmasten

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	328	
Aantal objecten onder bezwaar	676	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen):	1,0%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,2%	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 150 van de 676 objecten waartegen bezwaar is aangetekend het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 22,2% van alle objecten.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verzoeken u zo snel mogelijk de achterstand in de afhandeling van de bezwaarschriften (met name niet-woningen) in te lopen	

* een aantal bezwaren zijn taxatie-technisch al gereed

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2015

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden	Er moet nog voor 74 objecten (0,2%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzendt	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar	1148	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,6%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,6%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 215 van de 1148 objecten waartegen bezwaar is aangetekend het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 81,3% van alle objecten.	Achterstand*
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	19,4%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,8%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* één bezwaarschrift heeft betrekking op 201 objecten. Dit bezwaarschrift is 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 101 objecten (0,3%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de resterende beschikkingen zo spoedig mogelijk verzendt	

* de objecten (met name de woningen) die nog beschikt moeten worden zijn voor een groot gedeelte al gewaardeerd. Echter door de conversie lukt het niet om deze objecten te beschikken.

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	1,1%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog 201 van de 751 objecten waartegen bezwaar is ingediend het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 73,2% van alle objecten.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard*
Aantal ontvangen beroepschriften	20	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

* de openstaande objecten betreffen 1 bezwaar dat inmiddels taxatie-technisch is afgehandeld.

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepzaken en uitspraken	De bezwaarafhandeling is procedureel juist. De taxatie- technische onderbouwing van de waarde na bezwaar werd niet altijd onderbouwd door marktcijfers en/of de onderlinge waardeverhoudingen zijn door de resultaten uit de bezwaarafhandeling niet meer geborgd bij de door ons gecontroleerde dossiers.	Verbeterpunt*
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u bezwaren in principe alleen vermindert als er echt een reden is, die is te herleiden tot een aanpassing aan de kenmerken of groepen. We adviseren u om alle panden waartegen beroep is ingesteld te bezoeken. Doordat dit momenteel niet gebeurt is BSWW genoodzaakt om waarschijnlijk meer zaken te schikken dan nodig.	

* we hebben een beperkte deelwaarneming gedaan en ons oordeel deels op basis hiervan gevormd

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
Gemaakte afspraken / adviezen	De planning is dat dit gebeurt in september 2017	

WOZ in het stelsel van basisregistraties

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
Afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat de verschillen in grootte tussen de BAG en de WOZ worden opgelost bij het oplossen van de uitval van de 3D-controle.	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand*
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	De gemeente had een dusdanige achterstand dat een inhoudelijke controle niet mogelijk was	
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de achterstanden in Stichtse Vecht en Weesp zo spoedig mogelijk inloopt. We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd vanwege de achterstanden	

* De informatie komt niet door doordat de BAG-WOZ koppeling sinds februari 2017 niet werkt

Woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, ligging)	Maart 2017	Voldaan aan criteria
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	Maart 2017	
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 objectkenmerken worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht.	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 niet naar behoren.	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de 20% die nog moet gecontroleerd worden inzet bij de grootste fouten uit de 3D-controle van Thorbecke.	

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	Nog niet bekend	

Permanente marktanalyse woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m juni 2017 / juni 2017	Voldaan aan criteria
	Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m mei 2017	Voldaan aan criteria
	Uitvoering marktanalyse	De wijzigingen moeten nog onderzocht worden	Achterstand
	Gemaakte afspraken / adviezen	De verbouwingen na aankoop moeten nog vanaf 2016 in de taxaties worden verwerkt. We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1-1-2017 in ieder geval de verbouwingen tot en met juni 2017 controleert en daar waar nodig verwerkt in de taxaties.	

- de betrokken medewerker heeft de intentie om de werkwijze van Wijdmeren toe te gaan passen. Deze voldoet aan de vereisten van de Waarderingskamer

Modelmatige waardebeoordeling woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Niet gecontroleerd
	Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Kwaliteitscontroles taxaties woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
	Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Niet-woningen

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen		BEVINDING	OORDEEL
	Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt

Resultaten interne controle objectkenmerken courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017	0,0%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2016	Achterstand
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2016	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse voor herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 moest nog worden opgestart	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	We zullen dit onderdeel aan het eind van het jaar controleren	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

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.	Niet gecontroleerd

Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	

Resultaten interne controle objectkenmerken incourante niet-woningen en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat het plan dat is opgesteld om jaarlijks 20% van alle objecten te controleren ook voor de niet-woningen gaat gelden. Het aantal niet-woningen onder bezwaar is hoog en naar onze mening is een optimalisatieslag dan ook op zijn plaats.	

Kwaliteitscontroles taxaties incourante en agrarische objecten	BEVINDING	OORDEEL
Uitvoering kwaliteitscontroles	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We hebben dit onderdeel niet gecontroleerd omdat we aan het eind van het jaar een apart onderzoek zullen uitvoeren	