



## 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 op onderdelen verbeterd moet worden.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2012 en 2013;
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- het afhandelen van de resterende bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2011, 2012 en 2013.

### 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:

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

### 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 is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- 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 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	OOORDEEL
	Verzenddatum: 28-2-2014	Voldaan aan criteria
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 40 van de 11367 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	De nog te verzenden (en overigens ook de nog af te handelen bezwaarschriften) betreffen dezelfde categorie objecten. Hiervoor is afzonderlijke deskundigheid ingehuurd.	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OOORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	Onvermeld	
Aantal objecten onder bezwaar:	280	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	n.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,5%	

<b>Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 126 van de 280 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,0% van alle objecten.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Voor de bezwaarschriften is het taxatie technische advies beschikbaar. Door een gemachtigde zijn vele bezwaarschriften ingediend voor het zelfde complex, waarvan de uitspraak spoedig wordt verzonden.	

### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

<b>Waardevaststelling</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie	Er moet nog voor 12 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Bezwaarafhandeling en beroepen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Aantal objecten onder bezwaar:	324	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,8%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 3 van de 324 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	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)	24,9%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,7%	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	17	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

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)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,7%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 309 van de 314 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 98,4% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard
Aantal ontvangen beroepschriften	10	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	1	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Procesmatige werkzaamheden

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren. De vastlegging in de WOZ administratie is een aandachtspunt	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Tijd reserveren door de taxateur om alle objectkenmerken aan te passen zeker die van de belendende percelen en domino's na te gaan.	

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2014	Geen oordeel
Uitvoering verwerking (ver)bouwmutaties	Niet gecontroleerd	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	Aandachtspunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevangen	
Vastlegging controles	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	ORDEEL
Juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken ( kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

## Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-2,0%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	0,1%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	ORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m augustus 2014	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Objecten met aanwezig marktinformatie worden onderzocht en resultaten vastgelegd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	BEVINDING	ORDEEL
Uitvoering modelmatige waardebeoordeling	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Niet-woningen**

<b>Marktontwikkeling niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013	-1,2%	
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014	-2,4%	

<b>Marktanalyse courante niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m augustus 2014	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Modelmatige waardebeoordeling</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>Kwaliteitscontroles taxaties incurant en agrarisch</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd aangezien deze de vorige inspectie op orde was	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	



## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp .....	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	10
5. Beheer WOZ-administratie .....	10
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	10
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011.....	15
9. Interne beheersing.....	17
10. Kwaliteit bezwaarafhandeling .....	17
11. Verwerking bouwmutaties .....	18
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	19
13. Woningen .....	23
14. Niet-woningen.....	26
15. Opmerkingen .....	29
16. Gecontroleerde objecten .....	30

## 4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 23 oktober 2013 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

## 5. Beheer WOZ-administratie

In de WOZ-administratie liggen alle gegevens vast voor de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Vanuit deze administratie worden zowel de belanghebbenden als de afnemers geïnformeerd. Alleen een volledige WOZ-administratie kan waarborgen dat elke belanghebbende een correcte WOZ-beschikking krijgt. Bij het beheer van de WOZ-administratie is de bewaking van de volledigheid daarom van groot belang.

	2013	2014
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscode 80)	11589	11674
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT	
Systeem modelmatige waardebepaling woningen	Gouw IT	Gouw IT
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebepaling woningen	SMQ	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebepaling niet-woningen	Gouw IT	Gouw IT (Gouw 5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebepaling niet-woningen	SMQ	Gemeente zelf

## 6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

### 6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2014 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2014 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	9469	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	11327	28-2-2014
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	11367	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,4%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	40	

Op basis van deze kengetallen komt de Waarderingskamer tot het volgende oordeel.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen is verzonden met dagtekening: 28-2-2014	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2014	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 40 van de 11367 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,4% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Achterstand

## 6.2. Bezwaarafhandeling

De Waarderingskamer benadrukt dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties. De Waarderingskamer geeft daarom geen oordeel over dit percentage.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	TOTAAL
Hoeveel bezwaarschriften tegen één of meer beschikkingen met waardeprijsdatum 1 januari 2013 zijn tot nu toe ontvangen?	Onvermeld
Hoeveel zijn er hiervan afgehandeld?	Onvermeld
Percentage bezwaarschriften:	Onvermeld
Percentage afgehandelde bezwaarschriften	Onvermeld
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	280
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Ja, recreatiepark
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	Niet direct bekend. Deskundigen ingehuurd op bezwaren nu af te handelen. Over uitstel van de uitspraken is gecorrespondeerd met belanghebbenden.
Percentage objecten onder bezwaar:	2,5%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	45,0%
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	Februari 2015

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	181	99	280
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	18	6	24
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	92	34	126

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 126 van de 280 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 45,0% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2014	Achterstand

## 7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

### 7.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2013 (waardepeildatum 1 januari 2012).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2013 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2013 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2013 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	12	

Op basis van deze kengetallen komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Er moet nog voor 12 objecten (0,1%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2013	Achterstand

### 7.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	2,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	324
Percentage objecten onder bezwaar:	2,8%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	99,1%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	238	83	321
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	190	51	241
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	48	32	80
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)			0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)			0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)			0
- Anders (o.a. ingetrokken)			0
- Ambtshalve verminderd			0
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)			Woningen: 0,5% Niet-woningen: 1,5%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 20,2% Niet-woningen: 38,6%

\* hiermee wordt bedoeld beschikkingsregels

BEZWAARSCHRIFTEN NO CURE NO PAY	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Tegen hoeveel objecten is een bezwaar ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld

Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 3 van de 324 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2013	Aandachtspunt
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling	Voldoende gebruik signalen	Correcties doorvoeren	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	0,7%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2012.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	15	2	17
Aantal beroepschriften ingediend door een "no cure no pay" bedrijf	0	0	0
Aantal gegronde beroepschriften	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal beroepschriften waarbij een compromis is gesloten	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal ongegronde beroepschriften	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

## 8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

### 8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2011 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2012. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2012 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2011.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	0	

Op basis van dit kengetal komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen:	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2012	Voldaan aan criteria

## 8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2011.

ONTVANGEN BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE
	Totaal
Percentage bezwaarschriften:	2,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	314
Percentage objecten onder bezwaar:	2,7%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	98,4%

Op basis van deze kengetallen komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er is al voor 309 van de 314 objecten het bezwaar afgehandeld. Dit is 98,4% van alle objecten waarvoor een bezwaar is ingediend.	Afgehandeld voor 31 december 2012	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2011.



ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	6	4	10
Aantal gehonoreerde beroepschriften	2	2	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN NO CURE NO PAY BEDRIJVEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	Onvermeld	Onvermeld	Onvermeld

## 9. Interne beheersing

U bent verantwoordelijk voor het correcte verloop van de diverse werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ. Daarvoor zullen er in de organisatie diverse interne beheersingsmaatregelen zijn getroffen, gericht op de interne controle en het eventueel bijsturen van de uitvoering.

De Waarderingskamer hecht er grote waarde aan dat u in ruime mate aandacht besteedt aan de interne controle en de interne beheersingsmaatregelen. Daarom hebben wij ook een Handreiking interne beheersingsmaatregelen beschikbaar gesteld. Hieronder zullen wij enkele onderwerpen bespreken.

## 10. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

VRAAG	SITUATIE
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Geen

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de gemeente inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een

proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

VRAAG	SITUATIE
Welke maatregelen zijn genomen zodat belanghebbenden bij onduidelijkheden geen bezwaar hoeven aan te tekenen?	Inloop dag georganiseerd. Speelt minder, eilandbewoners weten de weg naar het gemeentehuis te vinden, belanghebbenden van recreatiewoningen moeilijker te bereiken. .
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Onbekend
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	50%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven. Veel recreatiewoningen die voor de verhuur op stand moeten blijven en bij bezoek treft je de huurder, hetwelk de afspraken bemoeilijkt
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden alleen op administratieve wijze afgehandeld?	70%
Hoeveel procent (geschat) van de ingediende bezwaren worden met een name ter plaatse en/of een in pandige opname afgehandeld?	30%

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren. De vastlegging in de WOZ administratie is een aandachtspunt	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Aandachtspunt

## 11. Verwerking bouwmutaties

De bouwvergunningen zijn een belangrijke bron én mogelijkheid om de actualiteit en volledigheid van de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie te controleren. Daarnaast kan een op het oog kleine verbouwing zoals het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant van woning een belangrijk signaal zijn dat er meerdere aspecten van de woning zijn gewijzigd waarvoor geen vergunningen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld het moderniseren van de woning of een dakkapel aan de achterzijde van de woning). Wij vinden het daarom belangrijk dat bij een bouwvergunning alle geregistreerde gegevens (primaire en secundaire

objectkenmerken) worden gecontroleerd. U dient daarnaast ook te onderzoeken of het verwerken van deze bouwvergunning tevens geldt voor meerdere panden.

VRAAG	SITUATIE
Wie verwerkt de bouwvergunningen (hiermee bedoelen we het bepalen van de inhoud / oppervlakte ten behoeve van de WOZ-administratie)?	De afdeling BAG-WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet	Per 10-12-2014 is dit proces opgepakt.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	Per 10-12-2014 is dit proces opgepakt.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Zo nodig ter plaatse.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Tot en met welke maand zijn de objectkenmerken van de bij bouwactiviteiten betrokken objecten, waarvan de bouw is afgerond, in de WOZ-administratie verwerkt?	t/m december 2014	Alle bouwvergunningen verwerken t/m september 2014	Geen oordeel
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	Niet gecontroleerd	De bouwvergunningen zijn op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	

## 12. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

## 12.1. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles worden uitgevoerd.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de bewaking (IC) van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de primaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	Verrichte controles: Woning stichting nu 1300 woningen afgestemd tijdens regulier processen. Echt een beoordeling nog niet aanwezig. Volgend jaar wel m.b.v. Excel waarin de gecontroleerde objecten zijn vermeld en de aard van de mutaties
Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer primaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	N.v.t.
Wanneer heeft u voor het laatst een beoordeling gemaakt van de juistheid en volledigheid van de registratie van de secundaire objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	N.v.t.
Wat was volgens deze laatste door u uitgevoerde beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer secundaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?	N.v.t.
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken</li> <li>• vergelijking met externe bronnen (zoals Funda)</li> <li>• vergelijking met actuele luchtfoto's</li> <li>• vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's)</li> <li>• controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)</li> </ul>
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	Niet voldoende vastgelegd, gaan dit wel oppakken
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014?	Onbekend
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	Niet altijd vastgelegd in record soort 25 daarom geen betrouwbaar percentage te vermelden
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	N.v.t.
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja (1300 objecten)
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Deels
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 januari 2009 tot 15 april 2014?	Onbekend
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?	Nee
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Straks in Excel
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	N.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	N.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevraagd	Aandachtspunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	Voortdurend controle, betere vastlegging mee aangevraagd	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	Aandachtspunt

### 12.1.1 Bijhouding objectkenmerken tijdens permanente processen

Om de objectkenmerken te optimaliseren is het belangrijk dat u de signalen die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en de bouwmutaties gebruiken. Daarnaast dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie te controleren of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden. Dit kan door bijvoorbeeld vergelijking van luchtfoto's of door periodiek op een efficiënte wijze de objectgegevens op een andere manier te controleren.

VRAAG	SITUATIE
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aan de hand van vraagprijgegevens,</li> <li>• met behulp van inlichtingenformulieren,</li> <li>• met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia,</li> <li>• soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd</li> </ul>
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	Afhankelijk van de grieven worden de objectkenmerken administratief of ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Luchtfoto detectie BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?	Ja
Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?	Ja

### 12.1.2 Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken in de WOZ-administratie (naast permanente processen)

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken van WOZ-objecten controleren die langer dan vijf jaar niet zijn gecontroleerd in het kader van marktanalyse, bezwaarbehandeling of bouwvergunning (bijvoorbeeld vergunningsvrije bouw)?	Plan wordt dit jaar gemaakt en daaraan wordt uitvoering gegeven

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de processen is naar behoren Verbetering vastlegging is mee gestart	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren. Verbetering vastlegging is mee gestart.	panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Aandachtspunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde 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 soms verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

### 13. Woningen

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt, met een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken en met een intensieve kwaliteitscontrole.

### 13.1. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Door de recessie is het aantal verkooptcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkooptcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgcijfers moeten plaatsvinden om het verkooptcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens meer te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2014	t/m juli 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2014	t/m juni 2014	Voldaan aan criteria

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat doet u als een woning in slechte toestand of met een bijzondere omstandigheid wordt verkocht en het inlichtingenformulier dat u heeft gestuurd, wordt niet geretourneerd?	Niet besproken
Hoe monitort u "slechte" of "gedateerde" verkochte panden waarvan de eigenaar aangeeft dat deze niet direct na aankoop worden opgeknapt maar wellicht wel in de toekomst?	Niet besproken
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkooptcijfer?	Niet besproken
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	Niet besproken
Worden bij een nieuwe herwaardering de marktgegevens van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja



VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Objecten met aanwezig marktinformatie worden onderzocht en resultaten vastgelegd	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

## 13.2. Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT
Wie richt dit model in?	SMQ
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Niet besproken
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Niet besproken
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	Wordt bijgehouden en zijn reken- en indicatiefactoren
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	Niet besproken
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Nee
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	Niet besproken
Met welke frequentie?	Niet besproken
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Door controles op de herwaardering en het sterk groep gericht werken.
Kunt u dit tonen in een controlelijst?	Ja

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

## 14. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen bij de bouw van opstallen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

### 14.1. Courante niet-woningen

#### 14.1.1 Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2014	t/m juni 2014	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m augustus 2014		

VRAAG	SITUATIE
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingen-formulieren om bij verkopen van courante niet-woningen de voor de marktanalyse relevante gegevens te achterhalen?	Ja
Wordt dit bij huurtransacties gedaan?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de vraag(huur)prijzen verzameld in de periode 1 januari 2011 tot en met de datum van deze inspectie?	Ja
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	Door verkoopcijfer te delen door huurwaarde en/of gebruik making van de taxatiewijzer

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze markt cijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

## 14.2. Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Uit deze objectgegevens en specifieke omstandigheden moet de functionele afschrijving worden bepaald voor incourante objecten. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Immers hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau, aansluiting op stichtingskosten, een juiste onderlinge waardeverhouding en de juiste toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

VRAAG	SITUATIE
Welk model gebruikt u bij de waardebeoordeling?	Gouw IT
Wie richt dit model in?	Door de plaatselijk bekende externe taxateur
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Ja
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	N.v.t.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopcijfers die zijn gebruikt bij de inrichting van het model?	Ja
Zo nee, hoe is het model dan ingericht?	N.v.t.
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Ja
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Door de plaatselijk bekende externe taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	N.v.t.

Op basis van het bovenstaande komen wij tot het volgende oordeel:

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling niet woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

### 14.3. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Echter het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de functionele afschrijving bepaald?	Op basis van feiten en waarnemingen, aparte deskundige taxateur heeft deze opdracht

Op basis het bovenstaande en onze eventuele deelwaarneming komen wij tot het volgende oordeel:

---

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	Wij hebben hoogte van de functionele afschrijving niet gecontroleerd	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Geen oordeel

## 15. Opmerkingen

De achterstanden zijn genoegzaam bekend en betreffen een bepaalde categorie objecten met een stagnatie in de bezwaarschriften en daardoor ook in de verzending van de beschikkingen. Gemeente heeft deskundigen ingehuurd met de opdracht schoon schip te maken.

## 16. Gecontroleerde objecten

### 16.1. Kwaliteit bezwaarafhandeling

Mede aan de hand van de onderstaande object(en) is beoordeeld hoe de bezwaarafhandeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden:

Object onder bezwaar: <input type="text"/>	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrond
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Te veel grond toegekend aan de woning. Woning gekocht in mei 2013 en dan is het wel opmerkelijk dat de WOZ waarde daar aanzienlijk boven ligt. Grond bij eengezinswoning moet zijn tuin bij meergezinswoning. Grond is nu gezet op 20m <sup>2</sup> (was 105m <sup>2</sup> ). Waarde was 207000 en nu 183000.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Object voldoende bekend en ging over grond
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hiervoor.
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Zie hieronder
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	Nummer 19 abusievelijk niet aangepast in grondopper vlakte

Object onder bezwaar: <input type="text"/>	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Geground
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Verkoopcijfer 257000 op 26-10-2012. In analyse niet gekwantificeerd of iets dergelijks. WOZ is verlaagd van 272000 naar 257000. Taxateur geeft aan ook hogere verkoopcijfers/WOZ waarden in zelfde appartementen gebouw. Parkeerplaats in kelder i.p.v. op bouwlaag 0. Geregistreerde "Berging/schuur inpandig" is gewoon de opbergruimte.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Eigen verkoopcijfer
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zie hierboven
Is er op alle grieven ingegaan?	Ja
Wat vindt de betrokken medewerker zelf van de leesbaarheid?	Goed
Hebben de bevindingen invloed op de belendende percelen en zijn deze al aangepast?	Nee. Jurisprudentie eigen verkoopcijfer hier doorslaggevend.
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Zie boven

Object onder bezwaar: <input type="text"/>	
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Verkoopcijfer 6-6-2014 voor 240000. WOZ beschikt 277000 en verlaagd naar 240000. In WOZ administratie Factor Onderhoud was voldoende aangepast naar matig (conform advies taxateur). Factor Kwaliteit in uitspraak wel als ondergemiddeld betiteld, maar niet in WOZ administratie verwerkt. Stond overigens ook niet in advies van taxateur.

## 16.2. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Tegelijkertijd met dit onderzoek was er het Onderzoek naar de Kwaliteit van de Taxaties (OKT) daarbij zijn diverse objecten gecontroleerd op objectkenmerken. De conclusies verwoord in dit rapport zijn daarop gestoeld.