

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.

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 waardebeoordeling 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 2014

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 31-3-2015	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 67 van de 12126 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Van de 67 beschikkingen zijn 60 al getaxeerd	

Voortgang bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen bezwaarschriften	30	
Aantal objecten onder bezwaar:	80	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,3%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	N.v.t.	
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 75 van de 80 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 93,75% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Gaan van de week nog de deur uit	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
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	ORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	254	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	0,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	2,1%	
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)	51,2%	
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	0	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

Waardevaststelling	BEVINDING	ORDEEL
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	ORDEEL
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	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Voldaan aan criteria

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal ontvangen beroepschriften	17	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Kwaliteit bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Voldaan aan criteria
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
Afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	
Afstemming NHR-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op het NHR	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Procesmatige werkzaamheden

Bouwmutaties	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m september 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	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken	6-4-2015 (bron vragenlijst oktober 2015)	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	15-10-2015 (bron vragenlijst oktober 2015)	
Vastlegging controles	Er is geen onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt
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 (nog) niet naar behoren	Verbeterpunt
Juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
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 naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Controle objectkenmerken wordt dit jaar opgepakt met bijbehorend onderzoek, conclusies en maatregelen. Vorig jaar wel inventarisatie geweest alle bijgebouwen	

Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	ORDEEL
Opgave marktontwikkeling van alle verkochte woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	2,1%	
Opgave marktontwikkeling alle woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	2,1%	

Permanente marktanalyse	BEVINDING	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m juli 2015	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	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	

Niet-woningen

Marktontwikkeling niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling niet-woningen tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015	1,5%	

Marktanalyse courante niet-woningen	BEVINDING	OORDEEL
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m juli 2015	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Modelmatige waardebeoordeling	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	Wordt in Excel bijgehouden maar dat is gelet op de inrichting ook modelmatig.	

Kwaliteitscontroles taxaties incurant	BEVINDING	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
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 2014.....	11
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013.....	13
8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012.....	15
9. Kwaliteit bezwaarafhandeling	17
10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties.....	18
11. Verwerking bouwmutaties	20
12. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	21
13. Woningen	25
14. Niet-woningen.....	27
15. Gecontroleerde objecten	31

4. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 28 januari 2015 zijn als aandachtspunten benoemd:

- 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.

Bevindingen tijdens deze inspectie:

Nu er inmiddels ruim een jaar is verstreken zijn er geen achterstanden meer in het verzenden van beschikkingen noch in de afhandeling van bezwaarschriften naar deze bovengenoemd waarde peildata.

Wel zijn er weer achterstanden in de verzending van de beschikkingen naar waardepeildatum van 1 januari 2014

Een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken wordt dit jaar echt opgepakt. De plaatselijk bekende taxateur heeft wel veel objecten op het netvlies en weet de wetenswaardigheden te benoemen.

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.

	SITUATIE
Aantal WOZ-objecten (exclusief gebruikscodes 80)	11687
Systeem WOZ-administratie	Gouw-IT
Systeem modelmatige waardebeoordeling woningen	Gouw IT (Gouw5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf
Systeem modelmatige waardebeoordeling niet-woningen	Gouw IT (Gouw5)
Betrokken ondersteunende dienstverlener bij waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2014

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) 2015 (waardepeildatum 1 januari 2014).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2015 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2015 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2015 verzonden moeten zijn.

WAARDEVASTSTELLING	SITUATIE	
	Aantal	Dagtekening
Totaal aantal verzonden beschikkingen:	9629	
Totaal aantal WOZ-objecten waarvoor een beschikking is verzonden:	N.v.t.	31-3-2015
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten:	12126	
Percentage nog te verzenden WOZ-beschikkingen tijdens deze inspectie	0,6%	
Aantal objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden op datum inspectie:	67	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-3-2015	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2015 en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2015	Niet voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 67 van de 12126 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,6% 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 waardepeildatum 1 januari 2014 zijn tot nu toe ontvangen?	30	
Percentage bezwaarschriften:	0,3%	
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	80	
Heeft u naast deze aantallen ook nog bezwaren van groot zakelijk gerechtigden (bijvoorbeeld een woningbouwvereniging)?	Nee	
Zo ja, tegen hoeveel objecten hebben de groot zakelijk gerechtigden, mogelijk bezwaar aangetekend, buiten het bovenstaande aantal?	N.v.t.	
Percentage objecten onder bezwaar:	N.v.t.	
Percentage afgehandelde bezwaarschriften?	6,7%	
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift is afgehandeld?	6,3%	
Wanneer zijn, volgens de huidige planning van de gemeente, de bezwaarschriften tegen de initiële WOZ-beschikkingen afgehandeld?	14 februari 2016	

WOZ-objecten onder bezwaar	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is ingediend	75	5	80
Aantal objecten waarvoor no-cure-no-pay bedrijven een bezwaar hebben ingediend	0	0	0
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:			5

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er is voor 75 van de 80 objecten het bezwaar afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 93,75% van alle objecten	Afgehandeld voor 31 december 2015	Voldaan aan criteria

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2013

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) 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2014 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in 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
Aantal WOZ-objecten waarvoor nog een beschikking moet worden verzonden:	0	

Op basis van deze kengetallen 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 2014	Voldaan aan criteria

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:	0,9%
Voor hoeveel WOZ-objecten is een bezwaarschrift ontvangen:	254
Percentage objecten onder bezwaar:	2,1%
Percentage objecten waarvoor het bezwaarschrift nog moet worden afgehandeld?	0,0%

AFGEHANDELDE BEZWAARSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld:	159	95	254
- Beschikking is gehandhaafd (Stuf-WOZ code status beschikking = 11)*	55	69	124
- Waarde is verminderd (Stuf-WOZ code status beschikking = 12)*	97	23	120
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde belanghebbende)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (verkeerde objectafbakening)	0	0	0
- Beschikking is vernietigd (Stuf-WOZ code status beschikking = 02)* (overig)	7	3	10
- Anders (o.a. ingetrokken)	0	0	0
- Ambtshalve verminderd	0	0	0
- Waarde verhoogd	0	0	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: 65,4% Niet-woningen: 27,4%
- Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten)			Woningen: 1,1% Niet-woningen: 1,0%

* 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	Onbekend maar weinig	Onbekend maar weinig	Onbekend maar weinig

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2014	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten):	1,0%	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 2013.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften:	0	0	0
Aantal nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

8. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2012

8.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2012 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2013. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2013 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 2012.

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 2013	Voldaan aan criteria

8.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2012.

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?	100,0%

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2012	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 nog af te handelen beroepschriften:	0	0	0

9. 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
Heeft u de resultaten uit de laatste bezwaarafhandeling geëvalueerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Wat zijn de opvallende zaken en eventuele leerpunten uit de laatste bezwaarafhandeling	Geen spannende zaken
Heeft u hiervoor het beoordelingsprotocol bezwaarafhandeling gebruikt?	Nee
Indien dit niet is gebruikt hoe heeft de evaluatie dan plaatsgevonden?	Interne overleg
Welke conclusies heeft u uit de evaluatie getrokken?	Geen
Welke maatregelen heeft u naar aanleiding van de evaluatie genomen?	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?	Jarenlang bezetting gecreëerd WOZ loket. Kwam geen hond. Op aanslag wel geëntameerd om te bellen
Hoeveel potentiële bezwaarschriften heeft u voorkomen door deze maatregelen (door uitleg of ambtshalve in behandeling nemen)?	Geen
Met hoeveel van de belanghebbenden wordt er contact opgenomen (in procenten) nadat bezwaar is ingediend?	30%
Wanneer neemt u contact op met belanghebbenden?	Afhankelijk van de grieven
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?	20%

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	De kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de uitspraken is naar behoren	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

10. De WOZ in het stelsel van basisregistraties

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Het stelsel van basisregistraties is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door eenmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de andere basisregistraties goed geregeld is. In de onderstaande tabellen gaan we in op een aantal basisregistraties waarbij het belangrijk is dat er een goede afstemming met de WOZ is.

10.1. Afstemming BAG-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hoe ver bent u met de afstemming van de WOZ op de BAG?	Nagenoeg helemaal bij. Op lijst om aangesloten te worden op landelijke voorzieningen
Heeft u het beoordelingsprotocol BAG-WOZ gebruikt om de voortgang en afstemming te controleren?	Nee
Zo nee, hoe heeft u dan de BAG-WOZ koppeling gecontroleerd?	specifieke BAG-WOZ applicatie
Welk percentage verblijfsobjecten is gekoppeld?	>90%
Welk percentage panden is gekoppeld?	>90%
Welk percentage WOZ-deelobjecten is gekoppeld?	>90%

VRAAG	SITUATIE
Zijn de bovenstaande categorieën voor meer dan 90% gekoppeld?	Ja
Indien dit niet het geval is, wanneer is het wel het geval volgens planning?	N.v.t.
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in adressering tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in bouwjaren tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG uitgelijst?	Ja
Zijn de verschillen in grootte tussen de WOZ en de BAG opgelost?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten, panden en WOZ-deelobjecten	Zowel voor de verblijfsobjecten, de panden als de WOZ-deelobjecten is meer dan 90% gekoppeld	> 90% gekoppeld	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaren en grootte (indien van toepassing)	Voldaan aan criteria

10.2. Afstemming BRP-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle natuurlijke personen een BSN-nummer?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hebben alle natuurlijke personen die niet binnen de gemeente wonen, een afnemersindicatie?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

10.3. Afstemming NHR-WOZ

VRAAG	SITUATIE
Hebben alle niet-natuurlijke personen een RSIN-nummer?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is de tenaamstelling die in de WOZ wordt gehanteerd gelijk aan de tenaamstelling zoals die is geregistreerd in het NHR?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

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 WOZ
Worden daarbij ook de overige primaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Worden daarbij ook de overige secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Hoe worden de gegevens die betrekking hebben op de bouwmutatie en de overige primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	Ter plaatse

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
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 september 2015	Alle bouwvergunningen verwerken t/m september 2015	Voldaan aan criteria
Inhoudelijke verwerking bouwmutaties	De bouwmutaties worden op een juiste wijze verwerkt. Hierbij worden tegelijkertijd alle andere kenmerken 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?	6-4-2015
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?	17% (geen onderzoek aanwezig)
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?	15-10-2015
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?	0% (geen onderzoek aanwezig)
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	<ul style="list-style-type: none"> • BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerken • vergelijking met externe bronnen (zoals Funda) • vergelijking met actuele luchtfoto's • vergelijking met (actuele) foto's objecten (ook Streetview, cyclorama's oblique luchtfoto's) • controles ter plaats bij permanente processen (bezwaarafhandeling, marktanalyse, bouwmutaties etc.)
Is er een vastlegging beschikbaar van de uitgevoerde controles?	Nee! Nieuwe WOZ-coördinator niet bekend namelijk geen overdracht geweest.
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	2500
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	N.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	2500
Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25	21,4%
Komt deze percentages overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Nee
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Nee
Heeft u verklaring waarom u de laatste vijf jaar niet alle objecten heeft gecontroleerd?	Reorganisatie, geen invulling vacatures (bron vragenlijst)
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?	Geen onderzoek
Hoeveel objecten zijn in het onderzoek betrokken?	Geen

VRAAG	SITUATIE
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Geen
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van uw onderzoek?	Geen

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	6-4-2015	Verbeterpunt
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken	15-10-2015	
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig?	Er is geen onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt

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"> •aan de hand van vraagprijisgegevens, •met behulp van inlichtingenformulieren, •met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia, •soms worden verkochte panden ter plaatse gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	Ja
Wordt het domino-effect onderzocht?	Ja
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Meldingen via de BAG na luchtfoto controle. ,
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
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 Bijhouding objectkenmerken 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)?	Geen plan

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	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is (nog) niet naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde 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.	Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria

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 verkoopcijfers drastisch gedaald. Hierdoor is het nóg belangrijker om de verkoopcijfers 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 vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer 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 2015	t/m september 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2015	t/m juni 2015	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?	Alle woningen verkocht na juni 2015 zijn wel beoordeeld op gevolgen maar nog niet gekwantificeerd etc. Hetzelfde geldt voor de vraagprijzen
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?	Er wordt een herinnering verzonden

VRAAG	SITUATIE
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?	Dit wordt bewaakt
Kunt u inschatten in welk percentage van alle verkopen een wijziging of verbetering heeft geleid tot een hogere waarde dan het verkoopcijfer?	Onbekend, wel speelt erfpacht, voormalige huurwoningen
Hoe worden deze wijzigingen/verbeteringen geregistreerd in de marktanalyse (codering)?	62
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	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 (Gouw 5)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Welke veranderingen zijn er ten opzichte van de vorige waardering in het model aangebracht?	Geen
Hoe gaat u in het model om met verschillen in ligging?	Waarde gebied en liggingsfactor

VRAAG	SITUATIE
Hoe gaat u in het model om met verschillen in onderhoudstoestand?	K,L,O zijn rekenfactoren
Indien u met verschillen in ligging en onderhoudstoestand rekent, welk percentage gebruikt als het verschil 1 bedraagt?	L-1, 20% kavelwaarde K-1, 10% code 1100 O-1, 10% code 1100
Indien u met negatieve onderdelen werkt, heeft u ook positieve onderdelen?	Deels
Indien u met negatieve onderdelen werkt, hoe bepaalt u de hoogte hiervan?	Door de taxateur afhankelijk van de waarnemingen
Met welke frequentie?	Jaarlijks
Hoe heeft u er voor gezorgd dat bij identieke kenmerken er sprake is van een identieke waarde?	Groep
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 juli 2015	t/m juni 2015	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse huurcijfers	t/m juli 2015		

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?	Verkoopcijfers maar in feite te weinig daardoor ook gebruik 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 incurante 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 (Gouw 5)
Wie richt dit model in?	Gemeente zelf
Is er sprake van een modelmatige waardebeoordeling?	Nee
Zo nee, hoe gebeurt dit dan?	Vanuit Excel maar dit is ingegeven daar pragmatische overweging en alles wordt in lijn getaxeerd.
Heeft u een overzicht van de huur- en koopprijzen 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 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?	Overleg met afdelingen. Verder geen belangrijke incurante objecten aanwezig

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

15. Gecontroleerde objecten

15.1. 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?	Kleine achtertuin en erfpacht.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Zou niets toevoegen
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Luchtfoto gaf voldoende aan de kleine achtertuin
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
Is er sprake van domino-effect?	Nee
Opmerking(en)	Goed in bestand verwerkt met Liggingscode 2

Object onder bezwaar: Bosrandweg 293A	
Wat is de beslissing op het bezwaarschrift?	Gegrond (eigen verkoopcijfer)
Is het resultaat verwerkt in de WOZ-administratie?	Woningen verkocht na 10 jaar. BTW constructie vervalt. Massale aanbod voor hele park prijzen dalen.
Op welke plaats in de uitspraak staat de beslissing?	Vooraan
Is er contact geweest met de belanghebbende?	Nee
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
Is het object bezocht?	Nee
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.
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?	N.v.t.
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Opmerking(en)	Dit jaar hele park aangepast i.v.m. aflopende 10 jaar termijn. Er zijn ook meerdere transacties geweest.

15.2. Verwerking bouwmutaties

Wij hebben om een indruk te krijgen van de verwerking van de bouwmutaties en de controle op de objectkenmerken een aantal bouwdoSSIERS ingekeken waarbij we een vergelijking maken tussen de gegevens volgens de bouwtekening en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

	GEGEVENS VOOR MUTATIE	GEGEVENS NA MUTATIE	BAG
INHOUD / OPPERVLAKTE	464m3	N.v.t.	N.v.t.
LIGGING	Gemiddeld	N.v.t.	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	N.v.t.	
BOUWVERGUNNING HEEFT BETREKKING OP	Nieuwbouw woning (12 stuks met zonnecollectoren).		

VRAAG	SITUATIE
Is het gedeelte waarop de bouwvergunning betrekking had op een juiste wijze verwerkt?	Ja
Zijn de andere onderdelen gecontroleerd?	N.v.t.
Zijn de andere objectgegevens gewijzigd naar aanleiding van deze controle?	N.v.t.
Zo ja, welke onderdelen zijn gewijzigd?	Van bouwkavel naar nieuwbouw woning.
Is er sprake van domino-effect?	Ja
Bevindingen onderzoeker Waarderingskamer	Bouwtekeningen waren niet voorhanden. Vandaar keuze voor deze nieuwbouw woning
Komen de bevindingen van de onderzoeker overeen met de daadwerkelijke verwerking en controle van de gemeente?	Ja
Zo nee, wat is hier de verklaring voor?	N.v.t.

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Verwerking bouwmutatie	De bouwvergunning is op een juiste wijze verwerkt in de WOZ-administratie en de overige gegevens zijn gecontroleerd en indien nodig aangepast	De bouwmutatie is op een juiste wijze verwerkt, de overige kenmerken zijn gecontroleerd en juist

15.3. Juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de kwaliteit van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken een aantal objecten geselecteerd waarbij we een vergelijking maken tussen externe gegevens, binnengemeentelijke gegevens en de geregistreerde gegevens in de WOZ-administratie.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Geen		
SOORTOBJECT	1115	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	1994	1994	1994
INHOUD / OPPERVLAKTE	1697m3	1373m3/346m2	347m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Object was geblokkeerd. Inhoud globaal nagerekend met WOZ 360 en de uitkomst is 1618m3.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Er rust thans nog een agrarische bestemming op		
SOORTOBJECT	Agrarisch object met woonhuis	Vrijstaande woning	
BOUWJAAR	2011	2011	Onvermeld
INHOUD / OPPERVLAKTE	Woning+diverse. schuren	1574m3/.400m2	Onvermeld
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Niet gecontroleerd	Bovengemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	De vraagprijs van 975000 is aanzienlijk hoger dan de WOZ waarde, maar daarin is een gedeelte opgenomen als uitgezonderde agrarische cultuurgrond
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Woontij woning (voormalige huurwoning)		
SOORTOBJECT	2^1	2^1	
BOUWJAAR	1956	1967	1956
INHOUD / OPPERVLAKTE	311m3	275m3	83m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Juiste bouwjaar niet direct te achterhalen.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	De objectkenmerken in de WOZ-administratie komen niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Slechte woning, van buitenaf waarneembaar		
SOORTOBJECT	Vrijstaand	Vrijstaand	
BOUWJAAR	1948	1948	1948
INHOUD / OPPERVLAKTE	277m3	261m3/63m2	88m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Staat op controlelijst gemeente		
SOORTOBJECT	Bungalow	Vrijstaand	
BOUWJAAR	1964	1965	1971
INHOUD / OPPERVLAKTE	388m3/457m3 WOZ360	375m3/123m2	170m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	Staat op controlelijst gemeente onder meer vanwege inhoud berekening
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Op basis van de aanwezige informatie kunnen we geen conclusie trekken over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken.

	WOZ	iWOZ	BAG
BIJZONDERHEDEN	Geen		
SOORTOBJECT	1188	bovenwoning	
BOUWJAAR	1977	1977	1977
INHOUD / OPPERVLAKTE	138m3	125m3/53m2	45m2
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG	SITUATIE
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	N.v.t.
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	Nee

BEOORDEELD	NORM	CONCLUSIE
Juistheid en volledigheid objectkenmerken WOZ-object	Objectkenmerken moeten juist en volledig zijn. Verschillen tussen verschillende bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Er zijn geen grote verschillen tussen de objectkenmerken in de WOZ-administratie en de objectkenmerken uit de externe bronnen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.
VRAAG	SITUATIE	
Zijn deze voorbeelden maatgevend voor de werkwijze?	Ja	