

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES VAN DE NIET-WONINGEN

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	15 januari 2016	
Datum rapport:	26 januari 2016 (concept) 8 februari (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam: [naam] [naam]	Functie: Marktanalist Kwaliteitsmedewerker WOZ

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van niet-woningen naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van de resultaten van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Deze objecten zijn met de medewerkers van de gemeente / uitvoeringsorganisatie besproken.

Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft minder dan 90% van de incurante niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken	Zie hoofdstuk 3.	
Objectkenmerken	Omdat het project de basis op orde is nog loopt, is de kwaliteit van de objectkenmerken van niet-woningen tijdens dit onderzoek niet specifiek behandeld. Voor de beoordeling van proces van het bijhouden en controleren van de objectkenmerken wordt verwezen naar het onderzoeksrapport bij het onderzoek van 18 december 2015.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Vanwege het ontbreken van de vertaaltabel voor de gehanteerde bruikbaarheidscodes van de PMA hebben we over dit onderdeel van het proces geen oordeel kunnen vormen.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De afgelopen tijd heeft de gemeente zichtbaar tijd gestoken in het verbeteren van het proces rond de waardering niet-woningen. Deze verbeteringen zijn gaande, maar hebben er tot op heden al wel toe geleid dat er goede eindcontroles worden uitgevoerd. Met deze controles worden afwijkingen opgespoord en de waardering wordt waar nodig geblokkeerd. Afsproken is dat in de eerste helft van 2016, nadat de beschikkingen zijn verstuurd, een nieuwe controle zal worden uitgevoerd waarin alle objecten nogmaals zullen worden beoordeeld.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Gelet op het feit dat tijdens het onderzoek bleek dat relatief veel (circa 10%) niet-woningen waarover wij vragen hadden nog geblokkeerd waren. Hierdoor konden wij ons geen volledig beeld vormen van de kwaliteit van de taxaties en de werking van de "eigen" kwaliteitscontroles van de gemeente. Daarom hebben wij afgesproken dat in de eerste helft van 2016 een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zal worden uitgevoerd, waarbij ook de waardering van de objecten die nu nog geblokkeerd zijn, gecontroleerd zal worden. Overigens bleek uit het onderzoek dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van de niet-woningen die niet geblokkeerd waren, voldoende was.	
Algemene afspraken	Afgesproken is dat de objecten die nu geblokkeerd zijn zullen worden onderzocht voordat de waarde ervan geschikt wordt. Afgesproken is ook dat in de eerste helft van 2016 een nieuw onderzoek kwaliteit taxaties zal worden uitgevoerd. Wij zullen u te zijner tijd een afspraak hiervoor maken en u informeren over de aanlevering van bestanden.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL

Wij hebben inmiddels het College van Burgemeester en Wethouders geïnformeerd over het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Courante niet-woningen.....	8
6. Incourante niet-woningen	14
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	18
Toelichting op de besproken objecten	21
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	23
Toelichting op de besproken objecten	25

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Aangezien het programma "de basis op orde" nog loopt hebben we tijdens dit onderzoek de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken van niet-woningen niet specifiek beoordeeld. Wij zullen de voortgang en de resultaten van het programma "de basis op orde" ook in 2016 volgen. Voorafgaand aan de volgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2016) zullen wij toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken verder is geoptimaliseerd en volledig voldoet aan onze kwaliteitseisen. Indien dit niet het geval is, kunnen wij dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de niet-woningen.

Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van niet-woningen is gebleken dat relatief veel objecten die een afwijkende waarde (of waardeontwikkeling) de status "in onderzoek" hadden. Dit duidt er op dat de juiste kwaliteitscontroles zijn uitgevoerd, waarbij onwaarschijnlijkheden door de gemeente Amsterdam zelf zijn opgemerkt. Wij constateren dat op het moment van ons onderzoek bij de courante niet-woningen circa 7% van de objecten om deze reden geblokkeerd was. Bij de incurante objecten was dit percentage geblokkeerde objecten circa 16%. Daarmee voldoet de gemeente Amsterdam voor de categorie incurante objecten niet aan onze kwaliteitseis dat ten minste 90% van de objecten moet zijn getaxeerd en gecontroleerd. In totaal was de inschatting van de gemeente dat 91,7% van de niet-woningen op het moment van onderzoek getaxeerd en gecontroleerd was.

Om een volledig beeld van de kwaliteit van de taxaties te krijgen zal daarom in de loop van 2016 een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties worden uitgevoerd, waarbij er van uitgegaan wordt dat vrijwel alle objecten op dat moment zijn gewaardeerd, gecontroleerd, en beschikt.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten "waar wij op letten". Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Tijdens de voorbereiding is gebleken dat de gehanteerde pma-bruikbaarheidscodes niet overeen komen met de gebruikelijke codering. Daarnaast bleek dat er objecten geleverd zijn die eigenlijk niet hadden moeten worden geleverd, omdat deze nog in onderzoek waren. Hierdoor zijn objecten in de bestandsanalyse betrokken, die eigenlijk buiten beschouwing gelaten hadden moeten worden.

5. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen is doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers

VRAAG	SITUATIE
Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?	Ja
Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?	Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Er worden door de gemeente bruikbaarheidscodes gehanteerd die afwijken van de gebruikelijke	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
	coderingen. De avond voorafgaand aan het onderzoek hebben we hiervoor een vertaal tabel ontvangen. Hierdoor hebben wij geen gedegen onderzoek kunnen uitvoeren naar de uitvoering van de PMA	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015	juni 2015	Vanwege het ontbreken van de vertaaltabel voor de gehanteerde bruikbaarheidscodes van de PMA hebben we over dit onderdeel van het proces geen oordeel kunnen vormen.
Verwerking huurtransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015		
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • de resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt, • de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	0,3%	-2,2%
Waardeontwikkeling kantoren	0,0%	-0,2%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	0,0%	4,7%
Waardeontwikkeling winkels	4,5%	2,4%
Waardeontwikkeling horeca	3,5%	-1,6%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;

- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Modelmatige waardebeoordeling

Groepsindeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?	De groepsindeling is tot stand gekomen op basis van waardegebieden, bouwperiode, soort object en een nadere indeling in locaties.
Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Deels
Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Deels

Bepaling kapitalisatiefactoren

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	De kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, De kapitalisatiefactoren zijn daarnaast bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	De kapitalisatiefactoren worden met behulp van het taxatiepakket bepaald en onderbouwd.
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De resultaten zijn vastgelegd in het taxatiepakket.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
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.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	Door de inrichting van het model, waarbij de huurwaarden en kapitalisatiefactoren primair door het model worden bepaald en vervolgens worden vertaald naar de groepen, wordt de consistentie grotendeels ondervangen. Als eindcontrole vindt er een beoordeling plaats waarin ook de consistentie wordt gecontroleerd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Op basis van de bestandsanalyse wordt geconcludeerd dat over het algemeen de waarden zich goed verhouden tot vraagprijzen. In voorkomende gevallen zijn grote afwijkingen geconstateerd. Deze objecten zijn tijdens het onderzoek besproken. Gelet op de afwijkende coderingen kan geen oordeel worden gevormd	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	over de aansluiting op geanalyseerde vraagprijzen.	
Reactie gemeente	Er is door een ongelukkige loop van omstandigheden pas kort voor het onderzoek een vertaaltabel voor de bruikbaarheidscodes toegezonden.	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Er worden door de gemeente bruikbaarheidscodes gehanteerd die afwijken van de gebruikelijke coderingen. De avond voorafgaand aan het onderzoek hebben we hiervoor een vertaal tabel ontvangen. Hierdoor hebben wij geen gedegen onderzoek kunnen uitvoeren naar de uitvoering van de PMA. Hierdoor was het ook lastig om de aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers te beoordelen. Voor zo ver wij de analyse van de verkoopcijfers konden controleren, zagen we geen grote afwijkingen.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Nu de vertaaltabel bekend is, zal bij een volgend onderzoek hierover een oordeel kunnen worden gevormd.	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Weinig huurtransacties in het bestand (1080 in 2014 en 2015, waarvan 440 bruikbaar). Voor zo ver wij de analyse van de huurcijfers konden controleren, zagen we geen grote afwijkingen.	Geen oordeel
Reactie gemeente	Het lage aantal transacties wordt door de gemeente niet herkend.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Bij 320 cnw's geen waarde. 42 cnw's hebben een waarde van € 500. Dalers 8,7% en stijgers 5,7% meer dan 5% van gemiddelde.	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	De cijfers worden herkend.	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de onderlinge waardeverhoudingen	De spreiding van de kapitalisatiefactoren is over het algemeen logisch. Daarnaast zijn de onderlinge verhoudingen van de kapitalisatiefactoren in de meeste gevallen logisch.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	n.v.t.	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

6. Incourante niet-woningen

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	-1,5%
Waardeontwikkeling ander incurant	-1,5%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objecten zijn gecontroleerd in het kader van bezwaarschriften, vooroverleg en eventuele andere signalen. Daarnaast is begonnen projectmatig jaarlijks categorieën incurante objecten en toegepaste functionele correcties te controleren. Per categorie incurante objecten kijkt de gemeente dan steeds wat de specifieke risico's zijn voor deze categorie. Ook worden in het kader van het verbeterproject "de basis op orde" de komende tijd gericht objectkenmerken gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
<p>Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, • er is gecontroleerd of de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie, • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
<p>Zijn deze controles vastgelegd?</p>	<p>Deels</p>

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Op basis van de bestandsanalyse is sprake van een irreëel klein aantal objecten waarbij een correctie voor functionele veroudering is toegepast.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Hoewel geprobeerd wordt het aantal correcties te beperken, wordt het lage aantal niet herkend. Mogelijk komt dit door de levering en verwerking van de bestanden.	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Op basis van de bestanden en door in TIOX te vergelijken wordt geconcludeerd dat goed wordt aangesloten op kengetallen uit de taxatiewijzers.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit wordt herkend.	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	Op basis van de bestandsanalyse wordt	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
	een waarde ontwikkeling van -3,4 % gezien. Daarbij is sprake van een grote spreiding. 20,1% van alle objecten heeft een waardeontwikkeling kleiner dan -8,4%. 4,1% van de objecten heeft een waardeontwikkeling groter dan 1,6%.	
Reactie gemeente	De cijfers worden herkend. De oorzaak is mogelijk gelegen in het feit dat een aanzienlijk deel van de objecten (ongeveer 16%) nog in onderzoek is.	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object heeft een hoge huurwaarde in verhouding tot de huurprijs. Dit is er door de gemeente in de eindcontrole uitgehaald en het object wordt nog onderzocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres] en [adres]. De objectkenmerken zijn onduidelijk, het object wordt nog onderzocht.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen de objecten [adres], [adres] en [adres]. Uit deze vergelijking blijkt dat de huurwaarde van het betreffende object te hoog is.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De consistentie met andere objecten is aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Gelet op de vraagprijs is het object te hoog gewaardeerd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De nieuwe waarde kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt van de huurwaarde van [adres] en [adres] In controle door de gemeente er uit gehaald ivm consistentie.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
-------	---------

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De huurwaarde kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	De vraagprijs van het object in de advertentie is irreëel hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog geblokkeerd en in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van vrijwel gehele sloop/renovatie, dit kan onder andere met een vergunningsaanvraag worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.

TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek. De vraaghuur is laag in verhouding tot de huuwaarde.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is een vergelijking gemaakt tussen objecten aan de [adres] en [adres]. De waarde van nr 29d zou verhoudingsgewijs te laag zijn.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardering van dit object is nog niet afgerond.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraag(huur)prijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

De gemeente heeft na afloop van de herwaardering zichtbaar veel energie gestoken in het doen van goede controles. Dit heeft er toe geleid dat er bij veel objecten geen oordeel over de WOZ-waarde kon worden gegeven, omdat deze nog in onderzoek was. We vinden het positief dat de gemeente deze controles uitvoert en zijn er van overtuigd dat deze controles een wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de taxaties. Wel maken we ons zorgen over

de voortgang van de herwaardering, daar in korte tijd nog ongeveer 10% van de niet-woningen zullen moeten worden gecontroleerd en gewaardeerd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is geselecteerd omdat volgens de geleverde bestanden er geen grond zou zijn gewaardeerd. Dit bleek onjuist, of na het aanleveren van het bestand alsnog te zijn gebeurd. De toegepaste correctie voor functionele verhouding kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde ontwikkeling kan worden verklaard.

ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waarde ontwikkeling kan worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gesplitst.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is nog in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Toelichting op de besproken objecten

Tijdens de controle is gebleken dat minder dan 90% van de objecten is gewaardeerd en gecontroleerd. De waarden van objecten dit wel waren gewaardeerd en gecontroleerd waren aannemelijk.

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER CONCEPTRAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Gemeente: Amsterdam

Onderzoek uitgevoerd door: [naam] (startgesprek)
[naam]
[naam] (eindgesprek)
[naam]
[naam]
[naam]

Datum: 13 augustus 2015 (startgesprek)
8 oktober 2015 (onderzoeksdag)
26 november 2015 (eindgesprek)

Datum rapport: 30 oktober 2015 (concept)
8 januari 2016 (definitief)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	[naam] (eindgesprek)	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Afdelingshoofd CP&A
	[naam]	Senior medewerker niet-woningen
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Senior medewerker bezwaar
	[naam]	Taxateur WOZ
	[naam]	Senior medewerker bezwaar
	[naam]	Werkvoorbereider
	[naam]	Marktanalist
	[naam] (start- en eindgesprek)	Programmamanager
	[naam]	Gegevensspecialist Belastingen
	[naam]	Taxateur WOZ
[naam] (startgesprek)	Afdelingshoofd WHT	
[naam]	Marktanalist	

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij gemeenten waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/woz-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij van ten minste vier vooraf geselecteerde onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen de gemeente Amsterdam en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

Per geselecteerd onderdeel van het WOZ-proces geven wij een oordeel. Deze oordelen gezamenlijk leiden tot een eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces.

Zowel voor de beoordeling van de afzonderlijke onderdelen van het WOZ-proces als voor het eindoordeel zijn "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" de mogelijke beoordelingen.

Het oordeel per onderdeel van het WOZ-proces is gebaseerd op de mate waarin de organisatie voldoet aan de verschillende beoordelingscriteria. In bijlage 1 zijn deze oordelen

weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de gemeente Amsterdam een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de organisatie hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
		<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1.	Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties	■*		
2.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen	■*		
3.	Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole cnw's	■*		
4.	Bezwarenafhandeling		■	
5.	Gegevenslevering aan afnemers	■		
Eindoordeel		■		

* In het kader van het verbeterprogramma "WOZ basis op orde" wordt al gewerkt aan maatregelen die er toe zullen leiden dat de interne beheersing van dit onderdeel van het WOZ-proces verbetert.

Conclusie en adviezen

De interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente Amsterdam moet op onderdelen verbeterd worden. Onze conclusies sluiten aan op de diverse verbeterprogramma's die de gemeente zelf al heeft opgestart.

Wanneer wij de interne beheersing van de WOZ-uitvoering in de gemeente Amsterdam vergelijken met onze standaard beoordelingscriteria zien wij bij de meeste onderwerpen nog grote verschillen. Wij concluderen hier uit dat de interne beheersing van het WOZ-proces op dit moment nog niet op het gewenste niveau is. In het rapport gaan wij dieper in op de geconstateerde verschillen.

Dat de interne beheersing nu nog niet volledig voldoet aan onze eisen komt overeen met de planning van de diverse verbeterprogramma's. Belangrijker is daarom de vraag of de verbeterprogramma's wel voldoende voortgang hebben om binnen de afgesproken termijn wel volledig "in control" te zijn.

Alhoewel ons onderzoek zich niet heeft gericht op het vinden van de oorzaak van de tekortkomingen, is het aannemelijk dat deze voor een deel worden veroorzaakt door het verbeterproces waarin de organisatie zich nu bevindt. In het kader daarvan zijn er organisatorische aanpassingen geweest, worden werkprocessen opnieuw ingericht, is het management dat verantwoordelijk is voor de aansturing van het WOZ-proces grotendeels gewijzigd en worden er twee grote verbeterprogramma's uitgevoerd.

De conclusie dat het WOZ-werkproces in Amsterdam aan veranderingen onderhevig is, is een understatement. Dat dit ten koste gaat van reguliere beheersingsprincipes is wellicht logisch, maar ook risicovol. Daarom is het op het eerste plaats van belang dat de organisatie zich bewust is van deze risico's. De reeds in gang gezette en de nog voorziene verbetermaatregelen moeten de beheersing van de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen in de nabije toekomst verder waarborgen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat de organisatie streeft naar een uniforme werkwijze. Dit baseren wij bijvoorbeeld op het feit dat er voor de registratie van objectkenmerken werkinstructies zijn opgesteld. In het kader van het verbeterplan zijn er werkinstructies opgesteld en nu worden de medewerkers er in getraind om deze instructies systematisch toe te passen.

Amsterdam heeft zelf ook de tekortkomingen gesignaleerd en verbeteringen in gang gezet. De volledige keten is echter nu nog onvoldoende "in control".

Concreet zijn wij van mening dat Amsterdam de interne beheersing van het WOZ-proces kan verbeteren door:

- het verder vormgeven van het WOZ-werkproces en door daarbij expliciet aandacht te besteden aan de noodzakelijke beheersingsmaatregelen;
- ten minste één keer per jaar een onderzoek te doen naar de mate waarin de objectkenmerken in de WOZ-administratie juist zijn geregistreerd (dat wil zeggen overeen komen met de fysieke werkelijkheid);
- ten minste één keer per jaar een onderzoek te doen naar de resultaten van de bezwarenafhandeling en de lessen die hieruit kunnen worden geleerd voor de volgende herwaardering.

Reactie Amsterdam

"De gemeente Amsterdam waardeert het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze managementsamenvatting. In de onderzoeksrapportage wordt meermalen verwezen naar reeds in gang gezette verbeteringen van de dienst Belastingen gericht op de interne

beheersing van de dienst in het algemeen en de verbetering van het WOZ-proces in het bijzonder.

Het rapport bevestigt de noodzaak van deze maatregelen en de prioritering in de programmering van de verbeterprogramma's die lopen. Het onderzoek naar de interne beheersing levert een bijdrage aan de nadere prioritering van het verbeterprogramma 'WOZ basis op orde'. Er is vertrouwen dat de in gang gezette maatregelen over 2 jaar zullen leiden tot een adequate beheersing van het WOZ-proces."

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Samenvatting	4
2. Opzet onderzoek	8
2.1 Werkwijze	8
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	8
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen	9
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	10
3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen	11
3.1 Actuele ontwikkelingen	11
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	11
4. Bevindingen per proces	13
4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	13
4.2 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen	16
4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen.....	18
4.4 Bezwarenafhandeling	20
4.5 Gegevenslevering aan de afnemers	22
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria	24

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend startgesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ in de organisatie is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij op de onderzoeksdag de aspecten "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een slotgesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgfafspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen in beginsel de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", maken wij soms gebruik van deelwaarnemingen. Wij realiseren ons dat de resultaten hiervan minder betrouwbaar zijn dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert echter dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de

WOZ-uitvoering. De organisatie heeft altijd de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "kan worden verbeterd" (rood), "naar behoren" (oranje) of "goed" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie (elk oordeel is ten minste gebaseerd op twee waarnemingen en als deze waarnemingen tot andere conclusies leiden, doen wij aanvullend onderzoek) en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria, aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt, aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties zoveel mogelijk volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "niet volden", "deels voldaan" of "voldaan".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn in samenspraak met Amsterdam vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Beheer objectafbakening	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties, bewaking volledigheid en juistheid	Speerpunt in het toezicht van de Waarderingskamer en verbeterpunt van Amsterdam
<input type="checkbox"/>	Marktanalyse		
<input checked="" type="checkbox"/>	Modelmatige waardebeoordeling en Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling	Woningen en courante niet-woningen	Geselecteerd als twee afzonderlijke onderwerpen
<input checked="" type="checkbox"/>	Bezwarenafhandeling	Volledigheid, juistheid en tijdigheid	Willekeurig geselecteerd

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input type="checkbox"/>	Waardering objecten in aanbouw		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gegevenslevering aan de afnemers	Niet van toepassing	Geselecteerd naar aanleiding van signaal Belastingdienst

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van onze standaard beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen. Wel hebben wij de onderzoeksopzet enigszins aangepast omdat we voor het onderwerp "bijhouding objectkenmerken" vier (in plaats van twee) medewerkers hebben geïnterviewd. Wij hebben deze keuze gemaakt omdat tijdens het startgesprek duidelijk is geworden dat de verantwoordelijkheid voor de bijhouding van de objectkenmerken bij twee afdelingen (CP&A en WHT) is belegd.

Het bovenstaande betekent dat wij bewust de keuze hebben gemaakt om bij de gemeente Amsterdam, ondanks de lopende verbetertrajecten (zie paragraaf 3.1) dezelfde beoordelingscriteria toe te passen als bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces bij andere gemeenten of uitvoeringsorganisaties.

3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van de gemeente Amsterdam hebben tijdens het verkennende gesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die relevant zijn voor het onderzoek naar de interne beheersing. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- De organisatiestructuur van de gemeente Amsterdam is de afgelopen periode gewijzigd. De afdeling Belastingen (voorheen Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam) is nu een onderdeel van het cluster Dienstverlening en Informatie. Binnen Belastingen zijn er vier lijnafdelingen. De twee afdelingen waar de uitvoering van de Wet WOZ grotendeels plaatsvindt zijn: Waardering, Heffing, Toezicht (WHT) en Centrale Processen & Advies (CP&A).
- Het laatste jaar is, naast de hierboven beschreven organisatorische wijziging, het gehele management dat direct betrokken is bij de aansturing van de WOZ-uitvoering vervangen.
- Op dit moment voert de afdeling Belastingen vier programma's uit. Dit zijn:
 - o Basisregistratie WOZ (BR WOZ);
 - o Verbetering Informatievoorziening Belastingen (VIB);
 - o Verbeterprogramma Bewust beheersen;
 - o Programma WOZ - De basis op orde.
- De medewerkers van de gemeente zijn vaak zowel betrokken bij de uitvoering van de programma's als bij het reguliere werkproces.
- Naast de organisatorische wijziging en de wijziging van het management worden de werkprocessen van de afdeling Belastingen aangepast. Het doel hiervan om de risico's beter te kunnen beheersen. Zo worden er op dit moment voor veel onderdelen van het WOZ-proces werkinstructies geschreven (soms is dit een onderdeel van de hierboven genoemde programma's).
- Door verschillende oorzaken is er veel in- en externe aandacht voor Financiën/Belastingen binnen Amsterdam. Er is aandacht (geweest) van de gemeenteraad (raadsenquête), de lokale rekenkamer en de lokale ombudsman.
- In de gemeente Amsterdam is dit jaar weer sprake van een fors stijgende woningmarkt.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Op 22 januari 2014 hebben wij een voorbehoud gemaakt bij het instemmen met verzenden van de beschikkingen. Dit voorbehoud houdt in dat afspraken zijn gemaakt voor noodzakelijke verbeteringen. Hiervoor heeft de gemeente het "Programma WOZ - De basis op orde" opgesteld. Een deel van de verbeteringen moest klaar zijn voor de WOZ-beschikkingen van 2015. Het overige deel uiterlijk binnen een periode van 3,5 jaar. Als we uitgaan van de startdatum 1 juli 2014, heeft de gemeente nog circa 2 jaar om het verbeterprogramma geheel uit te voeren.

Tijdens de onderzoeken die wij sinds 2014 hebben uitgevoerd naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties is steeds naar voren gekomen dat de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in Amsterdam verbeterd moet worden. Tijdens dit onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces is de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken een van de geselecteerde onderwerpen (zie paragraaf 2.3).

4. Bevindingen per proces

4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de gemeente dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zichzelf ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid.

Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen. Op het systematische gebruik van signalen uit bezwaar- en beroepsprocedures als onderdeel van de interne beheersing gaan we uitgebreider in paragraaf 4.4 nader in.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van controles op de geregistreerde objectkenmerken tijdens de permanente marktanalyse. - Het opstellen van werkinstructies ten behoeve van een uniforme registratie van objectkenmerken. - De "WOZ-toets" die in de stadsdelen "Noord" en "West" draait waarbij circa 40.000 particuliere woningbezitters de objectkenmerken kunnen controleren. 	<ul style="list-style-type: none"> - De interne beheersing van het juist verwerken van omgevingsvergunningen in de WOZ-administratie. - De organisatie heeft geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken. - Het inbedden van een jaarlijkse controle in het werkproces waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht.

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Het expliciet trekken van conclusies en het treffen van (risicogerichte) maatregelen naar aanleiding van deze controle.
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd	

4.1.3 Conclusie

Wij concluderen dat de borging van de bijhouding van de geregistreerde objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden. We lichten hieronder onze bevindingen toe.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat er nog onvoldoende beheersmaatregelen zijn ingericht rondom het juist, volledig en tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen in de WOZ-administratie. Uit de interviews blijkt dat de controle op de volledigheid van de verwerking van de omgevingsvergunningen wel plaats vindt maar onduidelijk is hoe terugkoppeling hierover plaatsvindt. De medewerkers konden ons niet vertellen of er tekortkomingen zijn in de verwerking en bij eventuele tekortkomingen dit ook leidt tot verbetermaatregelen. Ten aanzien van een juiste en tijdige verwerking is ons niet duidelijk geworden of er controles worden uitgevoerd. Ook hiervan kon een terugkoppeling en/of verbetermaatregel niet worden aangetoond.

Ten aanzien van de beoordelen van de juistheid en volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken tijdens de permanente marktanalyse vinden wij het positief dat er door middel van het opzetten van nieuwe werkinstructies is geprobeerd een uniforme werkwijze te realiseren. Uit het onderzoek blijkt dat medewerkers deze instructies kennen en (alhoewel recentelijk opgesteld) ook daadwerkelijk toepassen tijdens de permanente marktanalyse.

Verder blijkt dat de gemeente Amsterdam regelmatig controles doet ter plaatse. Momenteel wordt een stadsdeel gecontroleerd maar het is de bedoeling de gehele stad binnen 3,5 jaar te controleren op een juiste en volledige registratie van de primaire en secundaire objectkenmerken (onder andere de SOC-codes en de KLO-cijfers). Het besef om de geregistreerde kenmerken te verbeteren is dan ook aanwezig. Op dit moment is er bij de verbetering van de objectkenmerken sprake van een integrale controle. Hierdoor is er geen sprake van een risicogerichte werkwijze.

Tijdens het onderzoek is duidelijk geworden dat de verbeterde KLO-cijfers nog geen rol spelen bij de komende herwaardering (naar waardepeildatum 1 januari 2015). Dit is een bewuste keuze van de gemeente om "jojo-effecten" te vermijden. Daarentegen is het jammer en wellicht ook zorgelijk dat belanghebbenden bij de komende herwaardering mogelijk worden geconfronteerd met een te hoge of te lage WOZ-waarde, terwijl de gemeente al op de hoogte is van de juiste secundaire kenmerken.

De kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in de WOZ-administratie moet een goede afspiegeling zijn van "wat op straat staat". Daarom vinden wij het van belang dat de organisatie zich ten minste één keer per jaar een beeld vormt van de mate waarin de objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Wij vinden daarom dat de gemeente Amsterdam zelf op basis van een representatief (kwantitatief) onderzoek moet kunnen aantonen dat de objectkenmerken die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties, in voldoende mate overeen komen met de fysieke werkelijkheid.

Het periodiek uitvoeren van een onderzoek naar de juiste registratie van de objectkenmerken kan de gerichtheid (doelmatigheid) van de uit te voeren eigen controles ten goede komen. Overigens moeten de resultaten (conclusies, verbetermaatregelen) van dit onderzoek ook waarneembaar zijn. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Wij geven de gemeente in overweging om het Beoordelingsprotocol objectkenmerken te betrekken bij het verder vormgeven van deze beheersingsmaatregel.

4.2 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole woningen

4.2.1. Inleiding

Het onderzoek heeft zich gericht op de maatregelen die de organisatie heeft genomen om te waarborgen dat de modelmatige waardebeoordeling en de bijbehorende kwaliteitscontrole van de WOZ-taxaties van de woningen tijdig en volledig plaatsvinden. Het belangrijkste doel hiervan is om te bereiken dat alle woningen tijdig voorzien zijn van een modelwaarde en dat deze modelwaarden tijdig worden gecontroleerd, zodat de waarden tijdig kunnen worden beschikt.

De kwaliteitsbewaking van de woningen geschiedt parallel aan de modelmatige waardebeoordeling. De kwaliteitsbewaking is dus geen activiteit die pas start "na afronding van de waardering". De kwaliteitsbewaking van de taxaties van woningen wordt opgesplitst in minimaal de volgende kwaliteitscontroles:

- controle aansluiting op marktniveau;
- controle onderlinge waardeverhoudingen;
- controle onderbouwing van de vastgestelde waarde.

4.2.2. Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De modelmatige manier van werken die de gemeente wil gaan toepassen. - De sturing van het management op percentage woningen dat modelmatig wordt getaxeed (zonder handmatig ingrijpen). - De wijze waarop het management de voortgang bewaakt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschrijving verantwoordelijkheden en de samenwerking tussen de verschillende teams en afdelingen. - Er is geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de taxaties van woningen. - Er is geen systematisch inzicht in de mate waarin van modelwaarden wordt afgeweken. - Inrichting werkproces en de kwaliteitscontroles (duidelijkheid, werkinstructies). - Duidelijkheid over het aantal keer dat het model wordt gedraaid (tijdige en systematische verwerking domino-effect). - Gebruik mogelijkheden waarderingsapplicatie.
<p>Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden [1]</p>	

- [1] Een aantal beoordelingscriteria komen nog aan de orde tijdens het slotgesprek. Wij verwachten niet dat dit invloed zal hebben op de beoordeling van dit aspect van de WOZ-uitvoering.

4.2.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van woningen op onderdelen verbeterd moet worden.

Tijdens het onderzoek is het ons duidelijk geworden dat dit deel van het WOZ-proces opnieuw wordt ingericht. Het doel van de gemeente is om te realiseren dat de waardebeoordeling zoveel mogelijk modelmatig plaatsvindt. Dat wil zeggen: met behulp van een geautomatiseerd taxatiemodel, op basis van de juiste objectkenmerken en zonder handmatige ingrepen en permanente overrules. Woningen waarbij de waardeontwikkeling (verschil tussen de oude WOZ-waarde en de geprognoseerde "nieuwe" waarde) afwijkt van een verwachte waardeontwikkeling, vallen uit. De taxaties van deze woningen worden door de taxateurs van de multidisciplinaire teams nader beoordeeld en de resultaten van deze beoordeling worden gebruikt om het taxatiemodel te optimaliseren. Deze beoogde werkwijze was op het moment van het onderzoek echter nog niet operationeel en waren er voor de medewerkers nog onduidelijkheden. Tijdens het eindgesprek hebben de medewerkers van de gemeente aangegeven dat het management team de werkwijze op de dag van het onderzoek definitief heeft vastgesteld.

Zo was er niet vastgelegd welke controles de taxateurs van de multidisciplinaire teams moeten uitvoeren. Dit kan er toe leiden dat er door de teams, of zelfs door de individuele taxateurs, een niet-uniforme werkwijze wordt toegepast.

Ook was op het moment van het onderzoek bij de medewerkers niet duidelijk of de resultaten van de individuele controles van de taxateurs in de multidisciplinaire teams nog konden worden gebruikt om voor de huidige herwaardering het taxatiemodel te verbeteren. Hierdoor ontstaat het risico dat verbeteringen alleen worden doorgevoerd bij individuele woningen die "toevallig" in de controlelijst staan. Eventuele verbeteringen worden dan niet systematisch voor het hele bestand doorgerekend.

Verder bleek tijdens het onderzoek dat het model op dit moment de aansluiting op het marktniveau nog onvoldoende borgt. Circa 3000 ratio's wijken substantieel af van "1,00". Dit vinden wij zorgelijk. Vanuit het beheersingsoogpunt is het wel positief te noemen dat de gemeente dit ook zelf had onderkend en een werkgroep heeft ingesteld om deze tekortkoming op te lossen. Tegelijkertijd laat dit zien dat het meer dan wenselijk is om het model per herwaardering in een aantal stappen te optimaliseren.

Met het oog op onze conclusie zullen wij bij de gemeente Amsterdam, net zoals vorig jaar, de resultaten van de waardebeoordeling van woningen (naar peildatum 1 januari 2015) beoordelen. Het is jammer dat wij daarbij nog onvoldoende kunnen steunen op de eigen beheersing van de gemeente. Wel hebben wij de uitdrukkelijke wens om het onderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium uit te voeren zodat er meer tijd is voor eventuele herstelacties.

4.3 Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen

4.3.1 Inleiding

Om tot een eindresultaat te komen bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen (cnw's) moeten verschillende stappen worden uitgevoerd en moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Deze stappen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie.

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de gemeente moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. De gemeente moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende controles onderdeel zijn van de kwaliteitscontroles:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de kwaliteit van taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat gemeenten alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, systematisch gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De opgestelde fotowijzer voor de afbakening van de courante niet-woningen is een goed hulpmiddel voor een eenduidige objectafbakening en is daarmee een goede basis voor de WOZ-taxaties. 	<ul style="list-style-type: none"> - Voor de waardebeoordeling en de kwaliteitscontrole van de cnw's moeten werkinstructies worden opgesteld. - Er is geen systematisch objectief beeld van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen. - Structurele kwaliteitscontroles op individueel en op overall niveau moeten worden ingericht. - Nut en noodzaak van systematische kwaliteitscontroles (bijvoorbeeld met

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
	<p>behulp van beoordelingsprotocollen) dient bij medewerkers onder de aandacht te worden gebracht en in het werkproces worden opgenomen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is bij medewerkers onduidelijk waarom voor het inrichten van drie "multidisciplinaire teams" is gekozen. - Er kan niet worden aangetoond hoe voor de cnw's een uniforme werkwijze van de multidisciplinaire teams geborgd wordt.
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd	

4.3.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van courante niet-woningen op onderdelen verbeterd moet worden.

De gemeente Amsterdam heeft onderkend dat het proces met betrekking tot modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking van de courante niet-woningtaxaties verbeterd dient te worden. Om dit te realiseren past de gemeente een werkwijze toe waarbij de cnw's per categorie (segment) worden verbeterd.

Met betrekking tot de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking van de courante niet-woningtaxaties is op dit moment geen sprake van interne beheersing.

Wij adviseren om prioriteit te geven aan het inrichten van een goede organisatiestructuur waarmee interne beheersing mogelijk is. Een essentiële stap hierbij is het opstellen van werkinstructies (voor de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van de cnw's). Ook dienen deze instructies met medewerkers te worden gecommuniceerd zodat zij weten op welke wijze het werkproces moet worden uitgevoerd. De werkinstructies spelen natuurlijk ook een rol bij het uniformeren van de werkzaamheden van de drie multidisciplinaire teams. Aandacht voor de interne beheersing is daarbij een absolute noodzaak.

Tijdens het nagesprek heeft de gemeente Amsterdam aangegeven dat er het afgelopen jaar voor de cnw's verschillende verbeteringen zijn doorgevoerd. Zo is er recent voor alle cnw's een werkinstructie vastgesteld.

4.4 Bezwarenafhandeling

4.4.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de organisatie aannemelijk kan maken dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeveranderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de organisatie waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet voorkomen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en dat individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop bezwaarschriften bij binnenkomst worden geclassificeerd en worden toegekend aan medewerkers. - De wijze waarop het management stuurt op werkvoorraden en doorlooptijden. - De wijze waarop bij het opstellen van de beslissingen sprake is van een combinatie tussen tekstblokken en maatwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van een eigen analyse naar de resultaten van de bezwarenafhandelingen.
Oordeel Waarderingskamer: Voldoende	

4.4.3 Conclusie

De interne beheersing van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is voldoende.

Naar onze mening is er sprake van een duidelijk werkproces met een voldoende niveau van interne beheersing. Wel vinden wij dat de gemeente Amsterdam meer lessen moet trekken uit de resultaten van de bezwarenafhandeling. Ook moet de gemeente voorkomen dat er qua beheersingsniveau verschillen ontstaan tussen de multidisciplinaire teams.

Het proces voor het afhandelen van de WOZ-bezwaren is er op ingericht om zoveel mogelijk bezwaarschriften in één keer "goed" af te handelen en om het aantal overdrachtsmomenten te beperken. Daarom wordt bij binnenkomst van de bezwaarschriften direct onderscheid gemaakt tussen xp1, xp2 en xp3 bezwaarschriften. De eerste categorie (xp1) worden een administratieve medewerker afgehandeld. De derde categorie (xp3) wordt altijd door een taxateur beoordeeld. xp2-bezwaarschriften zitten hier tussenin. Daarvan probeert de gemeente te "leren" om ze op een zo efficiënt mogelijke wijze af te handelen.

Ten opzichte van het verleden is een verbetering dat bezwaarschriften nu "als geheel" door een persoon worden beoordeeld en niet per grief.

In eerste instantie concludeerden wij uit de interviews dat er bij de multidisciplinaire teams, voor wat betreft de interne beheersing van de bezwarenafhandeling, op onderdelen geen sprake is van een uniforme werkwijze. In het nagesprek hebben de medewerkers van de gemeente Amsterdam benadrukt dat er sprake is van een uniforme werkwijze. De medewerkers hebben dit onderbouwd met de "business rules" die gelden voor het afhandelen van de bezwaarschriften en die voor alle teams gelijk zijn.

Overigens hechten wij wel veel belang aan een jaarlijkse evaluatie van de resultaten van de bezwarenafhandeling. Deze ontbreekt nog en hierdoor is de gemeente Amsterdam nog niet in staat om te leren van resultaten van de bezwarenafhandeling. Het is positief dat de medewerkers deze tekortkoming herkennen en hebben aangegeven dat deze binnen afzienbare tijd zal worden uitgevoerd.

4.5 Gegevenslevering aan de afnemers

4.5.1. Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op het tijdig, juist en volledig leveren aan de afnemers en het adequaat verwerken van terugmeldingen van de afnemers.

Wij verwachten dat de gemeente juiste en tijdige gegevens leveren aan de afnemers (Belastingdienst, waterschap en CBS). Dit is immers een voorwaarde voor een juiste en tijdige aanslagoplegging van de Belastingdienst en het waterschap. Ook omdat de WOZ-administratie een basisregistratie is, vinden wij het van belang dat organisatorisch is geborgd dat gemeenten de terugmeldingen (digimeldingen) van de afnemers, als daar aanleiding voor is, gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren.

4.5.2. Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	
<i>Wat gaat goed?</i>	<i>Wat kan beter?</i>
<ul style="list-style-type: none"> - De wijze waarop de juistheid en tijdigheid van de initiële levering wordt geborgd. - De controle op de inhoudelijke juistheid van de gegevens die worden geleverd. - De wijze waarop het management stuurt op kengetallen. 	<ul style="list-style-type: none"> - De borging van de juiste, volledige en tijdige gegevenslevering van de mutatiebestanden over voorgaande jaren [1].
Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden	

[1] Tijdens het onderzoek hebben de medewerkers van de gemeente Amsterdam aangegeven dat bij de organisatie reeds meerjarig bekend was dat er niet aan de normen werd voldaan. Sinds het 3e kwartaal van 2015 wordt er wel al meer informatie geleverd aan de afnemers. Verder wordt ingezet op spoedige aansluiting op de LV WOZ.

4.5.3 Conclusie

De interne beheersing levering van de WOZ-gegevens aan de afnemers (Belastingdienst en waterschappen) moet op onderdelen verbeterd worden.

Recent is in verschillende gremia aan de orde geweest dat de applicatie die Amsterdam nu gebruikt voor het voeren van de WOZ-administratie uitsluitend voor het lopende jaar afnemers kan informeren. Over voorgaande jaren kan de gemeente geen WOZ- gegevens

leveren aan de afnemers die voldoen aan het wettelijk vereiste formaat. De gemeente heeft dit altijd proberen op te lossen door de gegevens over voorgaande jaren op een alternatieve wijze aan de afnemers te leveren. Op basis van signalen van afnemers concluderen wij dat deze alternatieve gegevensstroom de afgelopen periode niet goed heeft gefunctioneerd, of niet meer goed aansloot bij hun werkprocessen. Dit wordt versterkt door het feit dat er bij de gemeente Amsterdam, door de verschillende achterstanden en verbeterprogramma's, ook relatief veel mutaties over de oude jaren relevant zijn voor de afnemers.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de kern van de oorzaak van het hierboven beschreven probleem in het verleden ligt. In 2005 is een (bewust) besluit genomen waardoor mutaties die betrekking hebben op voorgaande jaren niet automatisch aan de afnemers worden geleverd. Het is dus ook een bewust besluit geweest dat de gemeente hierdoor (als de situatie zich voordeed) niet voldeed aan de eisen die gesteld worden aan de gegevensleveringen.

Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente Amsterdam en daarom zijn wij tot de conclusie gekomen dat de beheersing van dit onderdeel van het WOZ-proces moet worden verbeterd.

Met het oog op de invoering van de Landelijke Voorziening WOZ hebben wij begrip voor de keuze van de gemeente om de huidige applicatie niet meer aan te passen voor wat betreft de gegevenslevering over voorgaande jaren. Het vergroot wel de urgentie om tijdig aan te sluiten op de landelijke voorziening en om, tot die tijd, extra beheersingsmaatregelen te nemen die moeten borgen dat de afnemers op een goede manier worden geïnformeerd.

In dat perspectief ondersteunen wij de voorgenomen maatregel van de gemeente om periodiek in overleg te treden met de afnemers van harte. Wij vinden dat het laat zien dat de gemeente nu proactief bezig is om de problemen met betrekking tot de levering van de WOZ-gegevens op te lossen.

Ook vonden wij de wijze waarop de gemeente Amsterdam de beheersing van de kwaliteit van de WOZ-gegevens van de initiële levering heeft vorm gegeven wel voldoende. De medewerkers van het team Gegevensregie zijn zichtbaar bezig om de kwaliteit van deze levering zoveel mogelijk te optimaliseren voordat de gegevens naar de afnemers worden gezonden. Dit is precies de werkwijze die wij voor ogen hebben.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bijhouding objectkenmerken	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het juist verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het volledig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		In het werkproces is opgenomen dat er maandelijks controles worden uitgevoerd die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de omgevingsvergunningen.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze woningen actueel en juist zijn.	
		De organisatie beoordeelt voorafgaand aan de herwaardering met behulp van alle beschikbare makelaarsadvertenties van niet-woningen of de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken van deze niet-woningen actueel en juist zijn.	
		In het werkproces is opgenomen dat tenminste één keer per jaar een controle wordt uitgevoerd waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken systematisch wordt onderzocht. Deze controle is overeenkomstig met of gelijkwaardig aan het Beoordelingsprotocol objectkenmerken.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Voor de controle/registratie van de primaire en van secundaire objectkenmerken maakt de gemeente gebruik van een werkinstructie (of een vergelijkbaar document) waarin is beschreven welke definities er gelden voor deze gegevens en hoe deze worden toegepast?	
		Ligt in deze werkinstructie vast hoe de definities en toepassing ervan zich verhouden tot landelijke standaarden, zoals de Fotowijzer woningen, soort-objectcodelijst, meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen, BAG-definitie bouwjaar?	
	Naleving	De maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	Geen oordeel
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	
		De maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen zijn waarneembaar en/of aannemelijk voor de laatste drie maanden.	Geen oordeel
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	
		De controles van de juistheid van objectkenmerken van niet-woningen obv makelaarsadvertenties zijn waarneembaar (of aannemelijk) voor de laatste drie maanden.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De resultaten van de jaarlijkse controle waarbij de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken wordt beoordeeld zijn waarneembaar.	
		De medewerkers zijn bekend met de werkinstructies en voor primaire en secundaire objectkenmerken en geven aan dat deze systematisch worden toegepast.	
	Effect	Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het juist verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Geen oordeel
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het volledig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	
		Uit de maandelijkse controles die betrekking hebben op het tijdig verwerken van de maandelijkse omgevingsvergunningen blijkt dat er geen tekortkomingen zijn , of er zijn maatregelen genomen om dit te verbeteren.	Geen oordeel
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Van drie willekeurig gekozen makelaarsadvertenties van niet-woningen kan de gemeente laten zien dat deze zijn gebruikt om de in de WOZ-administratie geregistreerde objectkenmerken te controleren. Op basis van de vergelijking zijn de juiste conclusies genomen en zijn (indien nodig) de juiste verbeteringen doorgevoerd. Daarbij is ook rekening gehouden met het domino-effect.	
		De gemeente heeft expliciet conclusies getrokken uit de jaarlijkse controle van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken en heeft (indien daar aanleiding voor is) realistische verbetermaatregelen geformuleerd.	
		De verbetermaatregelen leiden tot verbeterde objectkenmerken en daarmee tot een verbeterde modelmatige waardebeoordeling.	
		Uit een (beperkte) deelwaarneming bij drie objecten blijkt dat de primaire en secundaire objectkenmerken conform de eigen werkinstructie van de gemeente worden geregistreerd.	Niet beoordeeld

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles woningen	Inrichting	De werkwijze van de gemeente is er op gericht dat de WOZ-taxaties van woningen (grotendeels) op een modelmatige wijze worden bepaald.	[1]
		In het werkproces is opgenomen dat het taxatiemodel in verschillende stappen wordt geoptimaliseerd.	[2]
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	[3]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling (waarde oud-nieuw) centraal staat.	[3]
		Voor het vaststellen van de waarde worden per gemeente individuele controles uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staat.	[3]
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de waardeontwikkeling centraal staat.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.	Niet beoordeeld
		Het werkproces is zodanig ingericht dat resultaten van controles nog bij dezelfde herwaardering kunnen worden gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	
		In werkproces zijn controles opgenomen dat op 1 december alle woningen zijn getaxeerd en gecontroleerd.	
	Naleving	Het betrokken management stuurt op het percentage objecten waarvoor de waarde volledig modelmatig wordt bepaald.	
		Het taxatiemodel dat bij de huidige waardebepaling wordt gebruikt is op basis van kwaliteitscontroles geoptimaliseerd.	
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles naar de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt systematisch worden uitgevoerd.	[1]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd .	[1]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de individuele controles waarbij waardeontwikkeling centraal staat systematisch worden uitgevoerd.	[1]
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	Niet beoordeeld
		De organisatie maakt aannemelijk dat de eindcontrole waardeontwikkeling centraal staat, bij de laatste herwaardering is uitgevoerd.	Niet beoordeeld
		Voor het vaststellen van de waarde wordt per gemeente een eindcontrole uitgevoerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan.	Niet beoordeeld
		Het organisatie kan laten zien dat de resultaten van controles zijn gebruikt om het taxatiemodel te verbeteren.	
		De organisatie kan aantonen of aannemelijk maken dat de controles die betrekking hebben op de voortgang van de herwaardering maandelijks worden uitgevoerd.	
	Effect	De individuele controles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld [1]
		De individuele controles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld [1]

	Aspect	Beoordelingscriterium	Oordeel
		De individuele controles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen (gelijke objecten hebben gelijke waarde).	Niet beoordeeld [1]
		De eindcontroles waarbij de aansluiting van de nieuwe taxaties op de markt centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		De eindcontroles waarbij de waardeontwikkeling centraal staat leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		De eindcontroles waarbij de onderlinge waardeverhoudingen centraal staan leiden tot aanpassingen of tot de conclusie dat de taxaties voldoen.	Niet beoordeeld
		Er is sprake van een werkwijze waarbij woningen zoveel mogelijk op een modelmatige wijze worden getaxeerd. (Dit aantal groeit, maar mag in elk geval niet kleiner worden.)	[4]
		De vorige herwaardering is (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of er waren maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	
		De huidige herwaardering verloopt (voor wat betreft de waardebepaling van woningen) tijdig verlopen of zijn maatregelen genomen om achterstanden te beperken.	[Nagesprek]

- [1] Wij vonden het positief dat het management duidelijk aandacht besteed aan het percentage woningen waarvan de waarde op een modelmatige wijze wordt bepaald.
- [2] De medewerkers die wij hebben geïnterviewd herkennen wel dat het belangrijk is om het model in verschillende stappen te optimaliseren.

- [3] Deze controles zijn niet vastgelegd in een werkinstructie en ze worden alleen uitgevoerd voor de WOZ-objecten waarvan de waardeontwikkeling tussen de oude- en de geprognoseerde nieuwe WOZ-waarde veel afwijkt van de verwachting. Op het moment van het onderzoek konden we het effect van deze beheersingsmaatregel niet beoordelen omdat teams net begonnen waren met de kwaliteitscontroles.
- [4] De gemeente heeft aannemelijk gemaakt dat het percentage woningen dat modelmatig wordt getaxeerd de volgende herwaardering hoger zal zijn dan de huidige herwaardering. In de huidige herwaardering is het taxatiemodel van de woningen niet geoptimaliseerd.

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitsbewaking courante niet-woningen	Inrichting	In het werkproces is opgenomen dat signalen uit bezwaarschriften systematisch worden gebruikt om de kwaliteit van de taxaties van de courante niet-woningen te verbeteren.	
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er systematische individuele kwaliteitscontroles plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te verbeteren.	
		In het werkproces is opgenomen dat voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen van de cnw's er een systematische overall kwaliteitscontrole (conform Beoordelingsprotocol cnw's) plaatsvinden om de kwaliteit van de beschikkingen te	
	Naleving	De analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften, met betrekking tot de cnw's, is uitgevoerd.	
		Op basis van de analyse van de signalen vanuit bezwaarschriften zijn conclusies getrokken en zijn, indien nodig, maatregelen geformuleerd.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's systematische individuele kwaliteitscontroles worden uitgevoerd conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
		Uit vastleggingen kan worden waargenomen dat bij de cnw's een systematische overall kwaliteitscontroles wordt uitgevoerd, zijn conclusies getrokken en zijn indien nodig verbeteringen doorgevoerd.	
	Effect	De conclusies naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de analyse van de bezwaarschriften (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	
		De conclusies naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles sluiten aan op de conclusies.	
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische individuele kwaliteitscontroles (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	
		De conclusies naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op het onderzoek.	
		De maatregelen naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole sluiten aan op de conclusies.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De maatregelen die naar aanleiding van de systematische overall kwaliteitscontrole (zullen) worden uitgevoerd zijn adequaat en realistisch.	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
Bezwaren-afhandeling	Inrichting	De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend in hetzelfde jaar worden verzonden.	
		De interne beheersing van de gemeente borgt dat beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend binnen 6 weken worden verzonden.	
		Het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat de beslissingen door ten minste twee personen worden opgesteld.	[1]
		Het werkproces voor de taxatietechnische beoordeling van de WOZ-bezwaarschriften is zodanig ingericht dat in situaties waarbij de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde vermindert, altijd een taxatietechnische intercollegiale toetsing plaatsvindt.	[1]
		Er gelden richtlijnen en/of leesbaarheidseisen waaraan een beslissing op een bezwaarschrift aan moet voldoen. Deze komen grotendeels overeen met de eisen die de Waarderingskamer hierover heeft opgesteld.	
		Het werkproces voor de het bepalen van de nieuwe WOZ-waarde van gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften borgt dat alle waardeverminderingen kunnen worden herleid tot een aanpassing in de objectkenmerken en een modelmatige doorrekening hiervan.	
		Het werkproces van de gemeente borgt	[2]

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		dat bij waardeverminderingen ook een beoordeling van het domino-effect plaatsvindt.	
		Als vast onderdeel van het werkproces voor de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften voert de gemeente jaarlijks voor 1 november een systematisch onderzoek uit naar de resultaten van de bezwarenafhandeling. Dit onderzoek bevat ten minste de controles zoals beschreven in het Beoordelingsprotocol Bezwarenafhandeling	[3]
	Naleving	De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De organisatie toont aan dat de tijdigheid van de afhandeling van de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend een vast onderdeel is van de aansturing van het WOZ-proces.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is om de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften door ten minste twee personen te laten opstellen.	[1]
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij waardeverminderingen van meer dan 20% altijd een intercollegiale taxatie technische toetsing plaatsvindt.	[1]
		Het geautomatiseerde systeem van de gemeente waarmee de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften worden opgesteld, dwingt af dat de eigen richtlijnen voor de uitspraken op bezwaarschriften worden toegepast (OF de medewerkers maken aannemelijk dat de eigen richtlijnen van	

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		de gemeente systematisch worden toegepast).	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften de nieuwe waarde modelmatig wordt bepaald.	
		De medewerkers geven aan dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij gehonoreerde WOZ-bezwaarschriften eventuele domino-effecten bij andere WOZ-objecten systematisch worden beoordeeld.	[2]
		Uit een vastlegging blijkt dat een systematisch onderzoek naar de resultaten van de WOZ-bezwaarschriften het afgelopen jaar voor 1 november is uitgevoerd.	
	Effect	Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die tot en met 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	[4]
		Uit de vastleggingen van de gemeente blijkt dat het versturen van de beslissingen op de bezwaarschriften die na 15 november zijn ingediend volgens planning verloopt (of het afgelopen jaar volgens planning is verlopen) of er zijn maatregelen genomen om de planning alsnog te realiseren.	
		De gemeente kan van drie willekeurig gekozen WOZ-bezwaarschriften laten zien welke twee medewerkers zijn betrokken bij het opstellen van de beslissing.	[1]

	Aspect	Beoordelingscriteria	Oordeel
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen beslissing op een WOZ-bezwaarschrift, waarbij de waarde meer dan 20% is verlaagd, laten zien welke twee taxateurs hierbij zijn betrokken.	[1]
		De gemeente van drie willekeurig gekozen beslissingen op WOZ-bezwaarschriften laten zien dat de eigen richtlijnen met betrekking tot zijn toegepast.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift laten zien dat de nieuwe waarde modelmatig is bepaald.	
		De gemeente kan van een willekeurig gekozen gehonoreerd WOZ-bezwaarschrift van een woning laten zien dat het domino-effect is beoordeeld.	Niet beoordeeld
		Op basis van de resultaten van het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn conclusies getrokken.	[3]
		Op basis van de conclusies over het systematische onderzoek naar de resultaten van de afhandeling van de WOZ-bezwaarschriften zijn indien daar aanleiding voor is realistische verbetermaatregelen genomen.	[3]

- [1] Uit de interviews bleek dat de multidisciplinaire teams niet op dezelfde wijze werken. Bij één van de teams werden alle beslissingen door ten minste twee medewerkers gezien, terwijl bij het andere team slechts (gemiddeld) één op de vijftig beslissingen door meerdere personen werd gezien.
- [2] Dit is afhankelijk van de medewerker, het wordt niet (bijvoorbeeld geautomatiseerd) afgedwongen en er vindt ook geen controle plaats.
- [3] De medewerkers die wij hebben geïnterviewd erkennen dat dit een belangrijk verbeterpunt is.
- [4] Op 1 januari 2015 moest de gemeente Amsterdam nog voor 489 woningen en voor 365 niet-woningen het bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking die in 2014 is verstuurd, afhandelen. Op 15 april 2015 waren deze achterstanden weggewerkt.

	Aspect	Beoordelingscriteria	
Gegevenslevering aan de afnemers	Inrichting	Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd.	[1]
		Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd.	[1]
		Er zijn beheersingsmaatregelen in het werkproces opgenomen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden tijdig worden geleverd.	[1]
		In het werkproces is opgenomen dat terugmeldingen van de afnemers worden gebruikt om de WOZ-administratie te verbeteren.	
	Naleving	De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden tijdig worden geleverd zijn waarneembaar.	Geen oordeel [2]

	Aspect	Beoordelingscriteria	
		Het feit dat terugmeldingen van de afnemers worden gebruikt om de WOZ-administratie te verbeteren is waarneembaar (of aannemelijk).	
	Effect	De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden juist worden geleverd leiden tot een laag foutenpercentage.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd leiden aantoonbaar tot een volledige levering.	Geen oordeel [2]
		De beheersingsmaatregelen die moeten realiseren dat de gegevens aan de afnemers in initiële bestand en de maandelijkse mutatiebestanden volledig worden geleverd leiden aantoonbaar tot een tijdige levering.	Geen oordeel [2]
		De terugmeldingen van de afnemers leiden tot de verbeteringen van de WOZ-administratie.	

- [1] De rode kleur slaat op de gegevens over voorgaande jaren. Voor het huidige jaar (initiele levering en de mutatiebestanden) werkt de interne beheersing naar behoren.
- [2] Voor de gegevens over het huidige jaar zijn deze maatregelen waarneembaar, maar voor de gegevens die moeten worden geleverd over voorgaande jaren zijn deze niet waarneembaar. Omdat we dit bij de beoordeling van de "inrichting" al hadden vastgesteld, hebben we hier geen oordeel gegeven.

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
13.0180 NH

bijlage(n)
1

datum
15 januari 2013

betreft: status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Geachte heer

Hierbij berichten wij u dat uw gemeente begin 2013 kan overgaan tot het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen, zonder dat nog rapportages in het kader van ons toezicht zijn vereist.

De opgave die u ons op 11 januari 2013 heeft verstrekt geeft ons, in samenhang met de overige informatie over uw gemeente, vertrouwen dat uw gemeente de kwaliteit van de taxaties voldoende borgt. U treft de vastlegging van onze bevindingen aan in de bijlage.

Uw gemeente zal ongetwijfeld nog verdere controles en bewerkingen op de taxaties uitvoeren. Wij vertrouwen erop dat deze de aansluiting van de taxaties op de waarde in het economische verkeer verder ten goede zullen komen.

Wij berichten het feit dat wij het toezicht op de herwaardering hebben afgerond en dat u begin dit jaar WOZ-beschikkingen kunt verzenden ook aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente. Wij maken hiervan melding op de pagina die voor uw gemeente is ingericht op onze internetsite.

Wij wensen u veel succes bij de afronding van de herwaardering.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Taxaties 2012

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2012	SITUATIE AMSTERDAM	NORM	OORDEEL
WONINGEN			
• Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers			
Ratio A	0,97	Tussen 0,97 – 1,02	voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	0,00	Onderlinge afwijking maximaal 0,02	voldaan aan criteria
	Ratio flats, app.	0,97	
	Ratio boven, ben.	0,98	
Verhouding ratio A en ratio's per categorie	Ratio eengezins.	0,97	Tussen 0,97 – 1,02 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,05
	Ratio 2 onder 1 kap	0,97	
	Ratio vrijstaand	0,94	
	Ratio 1 ^e helft 2011	0,96	
Verhouding ratio A en ratio's per periode	Ratio 2 ^e helft 2011	0,98	Tussen 0,94 – 1,06 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling
	Ratio 1 ^e helft 2012	0,99	
Gebruik geanalyseerde verkoopcijfers bij analyse ratio's perioden en categorieën	Ratio's per periode: 77,5%	90% verkoopcijfers zijn gebruikt	niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
	Ratio's per categorie: 76,5%		
marktontwikkeling 2011 – 2012 (alle woningen)	-3,7%	afwijking niet meer dan 2 procentpunt	niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
marktontwikkeling 2011 – 2012 (verkochte woningen)	-1,3%		
Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen)	11412	gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen peildatum 2012	voldaan aan criteria
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2013	februari 2013	voldaan aan criteria

NIET-WONINGEN

• Markontwikkeling tussen 1-1-2011 en 1-1-2012

Alle niet-woningen	-1,4%		
Agrarische objecten	2,1%		
Winkels	2,4%		
Horeca	2,3%		
Kantoren	-6,4%	Realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Andere courante bedrijfsruimten	-0,7%		
Incourante commerciële objecten	2,1%		
Andere incurante objecten	2,1%		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2013	februari 2013	voldaan aan criteria

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
13.0318 RK

bijlage(n)
-

datum
23 januari 2013

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

U heeft ons gerapporteerd over de herwaardering die u in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2012. U trekt uit uw onderzoeken de conclusie dat de nieuwe WOZ-taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen.

Op basis van de door u gepresenteerde rapportage, de overige informatie waarover wij beschikken en eigen onderzoeken, delen wij deze conclusie. Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Dit betekent dat u zonder onze verdere inmenging kunt overgaan tot het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen. Wij melden dit op de pagina over uw gemeente op onze internetsite. De gemeentepagina is voor publiek toegankelijk.

Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Verder staan er op deze pagina enkele kengetallen over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente, waaronder de door uw gemeente opgegeven gemiddelde waardeontwikkeling van woningen. Volgens uw opgave zijn de WOZ-waarden van woningen met 3,7 % gedaald en van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,4 % en verstuurt uw gemeente de aanslagbiljetten met daarop de nieuwe WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2012 met dagtekening 28 februari 2013.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Wij vragen nog uw aandacht voor het volgende. De kwaliteit van de onroerende zaken (van de getaxeerde onroerende zaak) en de onderhoudstoestand zijn belangrijke aandachtspunten voor de verkoopbaarheid (verhuurbaarheid) en zijn in belangrijker mate van invloed op de marktwaarde dan in eerdere jaren het geval is geweest. Deze ontwikkeling op de woningmarkt komt ook in de WOZ-waarden tot uitdrukking. Wij raden u dan ook aan om deze aspecten te betrekken bij de laatste controles van de nieuwe WOZ-waarden die u naar verwachting de komende weken nog zult (laten) verrichten. Ook bij de voorbereiding van de communicatie met de belanghebbenden is dit een belangrijk aandachtspunt, omdat de toegenomen verschillen ook in de onderbouwing aan belanghebbenden verklaard zullen moeten kunnen worden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Gemeente Amsterdam
Gemeentebelastingen
Directeur Gemeentebelastingen Amsterdam
T.a.v. de heer drs.
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
13.0942 MK

bijlage(n)
1

datum
26 maart 2013

betreft: Toezicht grote gemeenten/samenwerkingsverbanden, interne beheersing uitvoering
Wet WOZ

Geachte heer

Onlangs hebben wij onderzoek gedaan naar de interne beheersing van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. Het definitieve rapport dat naar aanleiding van dit onderzoek is opgemaakt, treft u hierbij aan. De conceptrapportage hebben wij op 25 maart 2013 met uw medewerkers besproken en hun opmerkingen zijn in het definitieve rapport verwerkt. De managementsamenvatting van het rapport wordt op onze internetsite geplaatst.

Uit het door de Waarderingskamer uitgevoerde onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen in Amsterdam door het systeem (opzet, bestaan en werking) van interne beheersingsmaatregelen naar behoren wordt geborgd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50 64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

TOEZICHT WAARDERINGSKAMER
RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ

Gemeente: Amsterdam

Onderzoek uitgevoerd door:

Datum: 30 november 2012

Datum rapport: 24 januari 2013
25 maart 2013

Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	Sectormanager Gegevensbeheer, Waardebepaling en Heffing Teamleider Gegevensbeheer Vastgoed Teamleider Marktanalyse Coördinator Gegevensregie Teamleider Waardebepaling Teamleider Waardebepaling Marktanalist Marktanalist / kwaliteitmedewerker Marktanalist / kwaliteitmedewerker Marktanalist / kwaliteitmedewerker

Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij gemeenten waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/woz-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de opzet, het bestaan en de werking van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij de interne beheersing van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij de gemeente Amsterdam en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

1. Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGa), een onderdeel van de gemeente Amsterdam, een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de gemeente hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de opzet, het bestaan en de werking van de getroffen interne beheersingsmaatregelen.

Uit het door de Waarderingskamer uitgevoerde onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen in de gemeente Amsterdam door het systeem (opzet, bestaan en werking) van interne beheersingsmaatregelen **naar behoren** wordt gewaarborgd. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES	BEOORDELING				
	--	-	0	+	++
1. Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid			■		
2. Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling courante niet-woningen				■	
3. Waardebeoordeling incourante niet-woningen			■		
4. Bezwarenafhandeling			■		
EINDOORDEEL			■		

Conclusie en adviezen

Wij concluderen dat de uitvoering van de Wet WOZ naar behoren wordt geborgd door interne beheersingsmaatregelen. Er is sprake van een stabiele WOZ-uitvoering waarbij, zeker bij de waardebeoordeling, goede en duidelijk zichtbare kwaliteitscontroles worden uitgevoerd.

Wel adviseren wij de gemeente om meer specifiek aandacht te gaan besteden aan de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt vragen wij daarbij in het bijzonder aandacht voor de secundaire objectkenmerken. Om de interne beheersing te verbeteren, vinden wij het van belang dat de gemeente zich zelf jaarlijks een oordeel vormt over de mate waarin objectkenmerken juist zijn geregistreerd en vinden we dat de gemeente moet kunnen aantonen dat van elk WOZ-object tenminste één keer in de vijf jaren de objectkenmerken worden gecontroleerd.

Wij constateren dat het verbeteren van de werkprocessen rond de bezwarenafhandeling hoog op de agenda van de DBGA staat. De eerste resultaten daarvan beoordelen wij als positief. Wel zullen wij dit onderwerp blijven volgen.

Reactie gemeente Amsterdam

De verbetering van het proces rond de bezwaaraanhandeling is een speerpunt bij de DBGA. Dit verbeteringsproces zal ook het komend jaar hoge prioriteit houden. De eerste resultaten zijn bemoedigend, maar het is helaas niet gelukt om alle bezwaren voor het einde van het jaar af te handelen. Wij verwachten het restant over twee maanden te hebben weggewerkt, zodat met volle inzet de nieuwe instroom kan worden opgepakt.

Naast de verbetering van de werkprocessen rond de bezwarenafhandeling, staat ook de aandacht voor de objectkenmerken hoog op de agenda. In een tweetal projecten wordt op dit moment gewerkt aan een verbeterslag.

In de eerste plaats is dit het project Systeemdenken, waarbij de bezwaaraanhandeling centraal staat. In dit project is extra aandacht voor eventuele domino-effecten. De insteek is om per gebied, bij de afhandeling van de bezwaren ook de objectkenmerken van andere objecten in een buurt systematisch te controleren. Tegelijkertijd worden hierbij de makelaarsadvertenties en objectmutaties nagelopen. Bij dit project ligt ook sterk de focus op de secundaire objectkenmerken.

Daarnaast loopt het project Synchronisatie BAG-WOZ. Hierbij worden de oppervlakten en bouwjaaren van BAG en WOZ gelijkgetrokken. De objecten waarbij de verschillen groot zijn, worden gecontroleerd.

Er wordt nog nagedacht over verdere acties om de kwaliteit van de geregistreerde secundaire kenmerken te verbeteren. Graag willen wij hierover ook met de Waarderingskamer van gedachten wisselen.

Verder wordt momenteel ook de functionaliteit voor het registreren van controles aan het systeem toegevoegd, zodat wij beter inzichtelijk hebben op welke gebieden er gefocust dient te worden. Naar verwachting is deze functionaliteit op korte termijn beschikbaar.

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek.....	6
2.1 Werkwijze.....	6
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen	6
2.3 Geselecteerde processen	7
3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen.....	8
3.1 Actuele ontwikkelingen	8
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer	9
4. Bevindingen per proces	10
4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid	10
4.2 Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling courante niet-woningen.....	13
4.3 Waardebeoordeling incourante niet-woningen	15
4.4 Bezwarenafhandeling	17

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de kwaliteit van de interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend gesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ primair wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ in de gemeente is georganiseerd. Tevens wordt besproken op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij de "opzet", het "bestaan" en de "werking" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente.
3. Een afrondend gesprek met het management om de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en afspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Per geselecteerd onderwerp beoordelen wij de "opzet", het "bestaan" en de "werking" van de interne beheersingsmaatregelen en kennen wij een deelbeoordeling en eindoordeel toe.

Wij spreken over "opzet" wanneer wij in de procesbeschrijving/handboeken lezen of tijdens interviews horen hoe de organisatie volgens het verantwoordelijk management zou moeten zijn ingericht. Of de beoogde situatie in de praktijk "bestaat" wordt getoetst door met deelwaarnemingen vast te stellen dat een beschreven beheersmaatregel op een bepaald moment is nageleefd. De "werking" beoordelen wij door een efficiënte mix van waarnemingen in combinatie met cijferbeoordelingen, trendanalyses, enz.

Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het onderdeel "werking", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering.

De beoordeling van "de opzet", "het bestaan" en "de werking" van de interne beheersingsmaatregelen leidt tot een eindoordeel over het geselecteerde onderwerp. De eindoordeelen van de geselecteerde onderwerpen leiden tot een algemeen oordeel over de interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente.

De oordelen die kunnen worden toegekend zijn beschreven in de onderstaande tabel.

OORDEEL	--	-	0	+	++
DEELBEOORDELING	Dit onderdeel van de interne beheersing moet dringend worden verbeterd	Dit onderdeel van de interne beheersing moet worden verbeterd	Dit onderdeel van de interne beheersing is naar behoren geborgd	Dit onderdeel van de interne beheersing is goed geborgd	Dit onderdeel van de interne beheersing is zeer goed geborgd
EINDOORDEEL / ALGEMEEN OORDEL	De interne beheersing moet dringend worden verbeterd	De interne beheersing moet worden verbeterd	De interne beheersing is naar behoren geborgd.	De interne beheersing is goed geborgd.	De interne beheersing is zeer goed geborgd.

2.3 Geselecteerde processen

In het verkennende gesprek met de gemeente zijn vijf onderdelen van het WOZ-proces geselecteerd. De geselecteerde processen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Ook blijkt de relatie tussen deze processen en de beschrijving in de Waarderingsinstructie uit de tabel. Tenslotte is in de tabel beschreven waarom de processen zijn geselecteerd.

GESELECTEERD PROCES		WAARDERINGS- INSTRUCTIE	GESELECTEERD		TOELICHTING
			JA	NEE	
Algemene processen	Aansturing WOZ-proces	-		■	
	Vakbekwaamheid	Deel 2, paragraaf 4.2		■	
Beheer objectafbakening	Verwerking mutaties	Deel 1, paragraaf 1.1		■	
	Bewaking volledigheid en juistheid	Deel 1, paragraaf 1.2		■	
Bijhouding objectkenmerken	Verwerking mutaties	Deel 1, paragraaf 2.1	■		Het onderwerp objectkenmerken is een speerpunt van ons toezicht
	Bewaking volledigheid en juistheid	Deel 1, paragraaf 2.2	■		
Marktanalyse	Woningen	Deel 1, paragraaf 3.1		■	
	Niet-woningen	Deel 1, paragraaf 3.2		■	
Modelmatige waardebeoordeling	Woningen	Deel 1, paragraaf 4.1		■	
	Niet-woningen	Deel 1, paragraaf 4.2	■		incourant
Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling	Woningen	Deel 1, paragraaf 5.1		■	
	Niet-woningen	Deel 1, paragraaf 5.2	■		courant
Bezwarenafhandeling		Deel 1, paragraaf 6	■		Nav eerdere bevindingen
Waardering objecten in aanbouw		Deel 1, paragraaf 7		■	
Gegevenslevering aan de afnemers				■	

3. Actuele ontwikkelingen en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

De medewerkers van de DBGA hebben tijdens het verkennende gesprek inzicht gegeven in de belangrijkste actuele ontwikkelingen die relevant zijn voor de WOZ-uitvoering. Deze ontwikkelingen zijn:

Algemeen

- De financiële "ombuigingen" die in de periode van 2012 t/m 2014 moeten worden gerealiseerd treffen alle diensten van de gemeente Amsterdam. Volgens de huidige invulling daarvan betekent dit een afname van circa 19 fte voor de DBGA.
- Er zijn in 2011/2012 onderzoeken geweest van de Rekenkamer Amsterdam en van de Gemeentelijke Ombudsman Amsterdam naar de uitvoering van de Wet WOZ in de gemeente. Naar aanleiding van de resultaten van deze onderzoeken heeft de DBGA een verbeterplan opgesteld.
- Naar aanleiding van verschillende externe signalen en op basis van eigen inzichten wordt het werkproces voor het afhandelen van de WOZ-bezwaarschriften door de DBGA her-ontworpen. Daarbij speelt het concept "systeemdenken" een belangrijke rol. Het doel is om de doorlooptijden van de bezwaarschriften te verkorten en om de kwaliteit van de uitspraken te verbeteren. Dit zijn voor de belanghebbenden positieve effecten.
- De DBGA zal per 1 juli 2013 verhuizen naar een andere locatie. Daar zal ook het principe flexwerken worden geïntroduceerd. Het is de verwachting dat de organisatie hierdoor dynamischer wordt. Thuiswerken is voor medewerkers van de DBGA in incidentele gevallen toegestaan.
- Als gevolg van het vorige en het huidige regeerakkoord zullen de stadsdelen van de gemeente Amsterdam worden afgeschaft. Dit heeft effect op de wijze waarop de gemeente Amsterdam voor de inwoners aanwezig is in de stad.
- Onder andere als gevolg van de afschaffing van de stadsdelen is de dienstverlening naar de burger "gemeentebreed" een belangrijk thema. Er wordt in verschillende gremia nagedacht over de manieren waarop de gemeente in de stad aanwezig wil zijn. Dit kan consequenties hebben voor de centralisering/decentralisering van de gemeentelijke diensten en daarmee ook voor de DBGA.
- Er wordt nagedacht over de afstemming van de werkzaamheden van de DBGA met de werkzaamheden van de Dienst Basisinformatie (DBI), dit was voorheen de Dienst Persoons- en Geo-informatie (DPG). Ook de automatisering van de DBGA is afgestemd met de automatisering van de DBI.
- Het taxatiepakket Ortax wordt ook komende jaren door de DBGA gebruikt.
- De gemeente zal voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2012 in Amsterdam Zuid een pilot uitvoeren om de communicatie over de WOZ-beschikkingen te verbeteren. Er is bewust voor Amsterdam Zuid gekozen omdat in deze wijk sprake is van relatief veel eigenwoning bezit en omdat er hier relatief veel mondige burgers zijn.

Risico's

De medewerkers van de gemeente zien de volgende zaken als risico's bij de WOZ-uitvoering:

- de complexe discussies die op dit moment worden gevoerd over de bezuinigingen/ombuigingen en het is nog onduidelijk wat de uitkomsten van deze discussies zullen zijn;
- de aansluiting van de gemeentelijke WOZ-administratie op de Landelijke Voorziening WOZ (LVWOZ);
- de ontwikkelingen op de woningmarkt waardoor de WOZ-waardebepaling lastiger wordt.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken/rapportages van de Waarderingskamer

Op 12 december 2011 hebben wij het vorige onderzoek uitgevoerd naar de interne beheersing van het WOZ-proces. Hieruit bleek dat de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen in de gemeenten Amsterdam door het systeem van interne beheersingsmaatregelen goed wordt gewaarborgd.

Wij hebben destijds de gemeente aanbevolen om inspanningen te verrichten op het terrein van de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken. Daarom hebben wij dit onderwerp tijdens ons onderzoek opnieuw geselecteerd. De resultaten hiervan zijn beschreven in paragraaf 4.1.

4. Bevindingen per proces

4.1 Bijhouding objectkenmerken, verwerking mutaties en bewaking volledigheid en juistheid

4.1.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor kwalitatief goede WOZ-waarden. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de brongegevens van goede kwaliteit zijn.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de gemeente dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) een aantal aanvullende maatregelen worden genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Wanneer een juiste, tijdige en volledige verwerking van signalen van gewijzigde objectkenmerken onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie. Het gebruiken van signalen uit bezwaar- en beroepsprocedures hebben wij niet beoordeeld in het kader van dit onderwerp.

4.1.2 Bevindingen en beoordeling

Naar aanleiding van ons vorige onderzoek naar de interne beheersing van de WOZ-uitvoering heeft de gemeente schriftelijk gereageerd over dit onderwerp. Uit de reactie blijkt dat de afdeling Gegevensbeheer Vastgoed verantwoordelijk is voor de primaire objectkenmerken en dat de afdeling Waardebepaling verantwoordelijk is voor de secundaire objectkenmerken.

Voordat de WOZ-beschikkingen begin 2013 zullen worden verzonden, zal de gemeente van alle woningen de vraagprijzen nog vergelijken met de modelwaarde. Als er een groot verschil is tussen deze twee waarden, zal de gemeente beoordelen of de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de gegevens uit de makelaarsadvertentie. Tijdens het onderzoek hebben de medewerkers van de gemeente verteld dat vanaf 2013 de analyse van de informatie uit de makelaarsadvertenties eerder in het werkproces zal plaatsvinden. Nu gebeurt dat nog nadat een transactie heeft plaatsgevonden.

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

BEVINDINGEN		BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
Opzet	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een procesbeschrijving "onderhouden objectkenmerken" [1]. - In de procesbeschrijving wordt niet de relatie met de BAG gelegd [2]. - Mutaties van de primaire objectkenmerken worden zowel door de BAG als door de 			■		

	BEVINDINGEN	BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
	<ul style="list-style-type: none"> - bouwvergunningen aan de afdeling gegevensbeheer geleverd. - Jaarlijks vindt er overleg plaats met de woningcorporaties waarbij de primaire en secundaire objectkenmerken worden afgestemd. - Er is geen beheersmaatregel waarbij jaarlijks inzicht wordt gekregen in de mate waarin objectkenmerken juist zijn geregistreerd. 					
Bestaan	<ul style="list-style-type: none"> - Tijdens het onderzoek heeft de gemeente aannemelijk gemaakt dat de werkzaamheden worden uitgevoerd en worden verwerkt zoals onder "opzet" is beschreven. 			■		
Werking	<ul style="list-style-type: none"> - Uit de vergelijking van gegevens uit (recente) makelaarsadvertenties blijkt dat met name de secundaire objectkenmerken niet overeen komen met de WOZ-administratie [3]. - Bij de primaire objectkenmerken constateren wij maar weinig verschillen. Ook daarbij geldt [3]. 			■		
Oordeel	De mediaan van de bovenstaande oordelen.			■		

[1]: Ten opzichte van ons vorige onderzoek is deze beschrijving onveranderd. Dit is een bewuste keuze van de gemeente. Als de werkprocessen voor het bijhouden van de BAG-WOZ koppeling volledig zijn ingericht, worden de procesbeschrijvingen ook daarop aangepast.

[2]: De relatie met de BAG blijkt niet of nauwelijks uit de procesbeschrijving.

[3]: Dit was een deelwaarneming. Er kunnen op basis hiervan dus geen conclusies voor de gehele WOZ-administratie worden getrokken.

4.1.3 Conclusie

De geregistreerde objectkenmerken zijn de basis voor kwalitatief goede WOZ-beschikkingen. Niet alleen omdat juist geregistreerde objectkenmerken ervoor zorgen dat de uitkomst van het taxatiemodel betrouwbaarder is, maar ook omdat de juiste registratie ervan invloed heeft op het vertrouwen van de belanghebbenden. Ons uitgangspunt daarbij is "dat wat op straat staat ook in de WOZ-administratie moet staan".

In de huidige vastgoedmarkt hebben secundaire objectkenmerken (in Amsterdam "KLO-cijfers" (kwaliteit, ligging, onderhoud)) veel invloed op de waarde. Daarmee zijn ze ook van belang voor de WOZ-waardebepaling. Met behulp van een aantal vooraf geselecteerde makelaarsadvertenties konden wij relatief eenvoudig WOZ-objecten aanwijzen waarbij de secundaire objectkenmerken niet juist waren geregistreerd. Gezien de omvang van onze steekproef en gezien de grootte van Amsterdam hebben wij er echter voor gekozen om dit niet te laten meewegen in ons oordeel.

Er is met betrekking tot de primaire objectkenmerken sprake van een werkproces waarbij de afgelopen jaren (terecht) veel inspanningen verricht zijn om aan te sluiten op de BAG. Ook in het bestuurlijke rapport van de Rekenkamer Amsterdam (juni 2012) worden hierover een aantal opmerkingen gemaakt. In onze optiek zijn de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken en het ontbreken van een systematische beheersingsmaatregel om inzicht te krijgen in de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken nog wel belangrijke en relevante verbeterpunten.

Bijvoorbeeld door systematisch vast te leggen bij welke WOZ-objecten de objectkenmerken naar aanleiding van een makelaarsadvertentie worden aangepast, geeft de gemeente relatief eenvoudig inzicht in de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Indien noodzakelijk kunnen op basis hiervan gerichte maatregelen worden genomen om de geregistreerde objectkenmerken te verbeteren.

4.1.4 Advies

Wij adviseren de gemeente Amsterdam om:

- een beheersingsmaatregel in het WOZ-proces op te nemen waardoor de juistheid van geregistreerde objectkenmerken tenminste één keer per jaar inzichtelijk wordt gemaakt. Indien nodig moeten op basis van de resultaten verbetermaatregelen worden genomen. Het jaarlijks doorlopen van het Beoordelingsprotocol objectkenmerken (zie: www.waarderingskamer.nl) is een mogelijkheid om dit advies te realiseren.
- de aandacht voor het juist registreren van secundaire objectkenmerken te intensiveren. Het gebruiken van signalen uit makelaarsadvertenties en signalen uit bezwaarschriften kunnen hierbij een belangrijke rol spelen, maar wellicht zijn er ook aanvullende maatregelen (zoals veldcontroles) noodzakelijk. Bij het analyseren van makelaarsadvertenties is van belang dat eventuele domino-effecten worden onderzocht. Het is aan de DBGa om te bepalen bij welk team deze taak het beste kan worden belegd, wellicht is er nu nog sprake van onduidelijkheid hierover;
- de controle van de objectkenmerken op zo'n manier te registreren dat de gemeente kan aantonen dat van elk WOZ-object tenminste één keer in de vijf jaren de objectkenmerken worden gecontroleerd.

4.2 Kwaliteitsbewaking waardebeoordeling courante niet-woningen

4.2.1 Inleiding

De belangrijkste beoordelingen die de gemeente moet uitvoeren bij de kwaliteitsbewaking van de taxaties van niet-woningen houdt minimaal een steekproefsgewijze controle in van de taxatieverslagen. Hierbij staan tenminste de volgende punten centraal:

- controle op volledigheid taxatieverslag;
- controle taxatieopbouw per deelobject of voor het gehele object;
- controle waardeverhoudingen en aansluiting op marktniveau.

Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van de beheersingsmaatregelen van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat gemeenten alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.2.2 Bevindingen en beoordeling

Met de heren _____ en _____ zijn de bevindingen en adviezen van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden op 12 december 2011 nagelopen om te controleren of er veranderingen hebben plaatsgevonden en of de adviezen uit vorige onderzoeken van de Waarderingskamer zijn opgepakt. Daarnaast is er een steekproef gedaan bij de courante niet-woningen om de kwaliteit van de taxaties van deze categorie WOZ-objecten te beoordelen.

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

BEVINDINGEN		BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
Opzet	-				■	
					[1]	
	-					
Bestaan	-				■	
					[1]	
	-					

BEVINDINGEN		BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
	<ul style="list-style-type: none"> - toegevoegd als wel een ratio berekening bij huur- en kooptransacties. - Een vergelijking van de eigen controles met de controles van de beoordelingsprotocollen courante niet-woningen is gemaakt. De controles komen nu nagenoeg overeen. 					
Werking	<ul style="list-style-type: none"> - De huurprijzen uit de inlichtingenformulieren van de geselecteerde courante niet-woningen sluiten aan op de huurwaarde, waarbij afwijkingen verklaard kunnen worden. Onderlinge waardeverhoudingen zijn logisch (zie bijlage 1). - Bij de marktanalyse worden vraagprijzen met ZoekHuis systematisch gekoppeld aan objecten en bekeken en vergeleken met transacties of getaxeerde waarden en de geregistreerde objectkenmerken. - De gemeente heeft het gebruik van de zogenaamde KOUD-factoren geïmplementeerd in de taxatieapplicatie. De codes beïnvloeden het getaxeerde huur- en kapitalisatiefactor niveau. 				■	[1]
Oordeel	De mediaan van de bovenstaande oordelen.				■	

[1]: Wij hebben dit met een "+" beoordeeld vanwege de beheersing van de kwaliteitsbewaking van de waardebeoordeling bij de courante niet-woningen. De beheersing komt tot uitdrukking in de procesbeschrijvingen, de waargenomen controles en de waargenomen taxaties.

4.2.3 Conclusie

Wij beoordelen dit onderwerp als "goed". Uit het onderzoek is gebleken dat onze adviezen zijn opgevolgd. Dit heeft in onze optiek geleid tot verbeteringen. Zo is de consistentie van de onderlinge waardeverhouding (van de kapitalisatiefactor en huurwaarde) tussen objecten die in vooroverleg zijn geweest en objecten die niet in vooroverleg zijn geweest nu beter geborgd. Wij hebben in het algemeen geconstateerd dat de noodzakelijke beheersingsmaatregelen met betrekking tot dit onderwerp goed op orde zijn. Aan de hand van de uitgevoerde steekproef concluderen wij dat de kwaliteit van de courante niet-woning taxaties goed geborgd is.

4.2.4 Advies

Wij adviseren de gemeente zo door te gaan. Door de relatief grote omvang van de organisatie adviseren wij daarbij wel extra te (blijven) letten op de afstemming tussen de vele schakels in het WOZ-proces van de courante niet-woningen. Indien dit in mindere mate gebeurt kunnen er fouten in de administratie sluipen.

4.3 Waardebepaling incurante niet-woningen

4.3.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de uit te voeren kwaliteitscontroles op de taxaties van incurante niet-woningen.

Voor de incurante niet-woningen verwachten wij dat gemeenten gebruik maken van de aangereikte producten/hulpmiddelen zoals het WOZ-datacenter en de landelijke taxatiewijzers. Ook verwachten wij dat gemeenten aanvullende organisatorische maatregelen hebben genomen om de juistheid van de taxaties te waarborgen. Hieronder verstaat de Waarderingskamer onder andere het (door meerdere medewerkers) controleren van de taxaties, functiescheiding, het vierogenprincipe (bij vooroverleg en/of flattering taxaties), het goed inrichten van de werkprocessen en het omgaan met risico's.

Om de kwaliteit van de taxatiewijzers te kunnen waarborgen is het van belang dat er zoveel mogelijk nieuwbouwprojecten worden opgevoerd bij het WOZ-datacenter. De Waarderingskamer zal hier de komende periode extra op letten of dit ook daadwerkelijk gebeurt bij gemeenten.

4.3.2 Bevindingen en beoordeling

Met mevrouw [] zijn de bevindingen en adviezen van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden op 12 december 2011 nagelopen om te controleren of er veranderingen hebben plaatsgevonden en of de adviezen zijn opgepakt. Daarnaast is er een steekproef gedaan bij de incurante niet-woningen om de kwaliteit van de taxaties te controleren.

Voor het derde jaar gebruikt de gemeente Amsterdam nu TIOX. De gemeente heeft vanaf vorig jaar een inventarisatie met betrekking tot de onderbouwing van de functionele afschrijvingen gedaan. De gemeente zet de lijn door van het (gefaseerd) analyseren van de functionele afschrijvingen.

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

	BEVINDINGEN	BEOORDELING				
		-	-	0	+	++
Opzet	- Er is een uitgebreide procesbeschrijving "Waarderen".				■	
	- In de procesbeschrijving "Waarderen" zijn beheersingsmaatregelen opgenomen om de juistheid van de taxatiewaarden te waarborgen (controleren en flatteren van de modelwaarde). Controles geschieden door zowel de taxateurs als de teamleider.				[1]	
	- Er is een procesbeschrijving "Analyseren stichtingskosten".					

BEVINDINGEN		BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
Bestaan	-			■		
Werking	-			■		
Oordeel	De mediaan van de bovenstaande oordelen.			■		

[1]: Wij hebben dit met een "+" beoordeeld vanwege de beheersing van de kwaliteitsbewaking van de waardebeoordeling bij de incurante niet-woningen. De beheersing komt tot uitdrukking in de procesbeschrijvingen.

4.3.3 Conclusie

De werkwijze van de DBGA met betrekking tot de waardebeoordeling van incurante niet-woningen leidt tot goede resultaten. Een selectie van incurante niet-woningen toont wel aan dat de meeste objecten van deze selectie nog groepsgewijs beoordeeld gaan worden. De goede resultaten in combinatie met de duidelijk beschreven en zichtbare beheersingsmaatregelen aan de ene kant en het nog beoordelen van functionele afschrijvingen aan de andere kant, zorgen ervoor dat het eindoordeel net geen "goed", maar "naar behoren".

4.3.3 Advies

Wij adviseren de DBGA om de (gefaseerde) analyse van de functionele afschrijvingen voort te zetten.

4.4 Bezwarenafhandeling

4.4.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de gemeente kan aantonen dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld. Tevens verwachten wij dat de gemeente waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit voorkomt dat de fouten in de toekomst blijven doorwerken en ergernissen daarover bij de belastingplichtigen blijven bestaan.

4.4.2 Bevindingen en beoordeling

Bezwaarschriften worden bij de DBGA ingeboekt en "ontgriefd" door het team Bezwaar & Juridische Zaken. Bezwaren tegen de WOZ-beschikkingen worden, afhankelijk van de grieven, toegewezen aan medewerkers van het team Gegevensbeheer en/of het team Waardebepaling.

Sinds november 2011 is de DBGA bezig om het werkproces voor de afhandeling van de bezwaarschriften te verbeteren. Hierdoor is onder andere de gemiddelde doorlooptijd van een bezwaarschrift 20% afgenomen.

Ook heeft de Rekenkamer Amsterdam onderzoek gedaan naar de WOZ-uitvoering bij de DBGA. In het onderzoek van de Rekenkamer Amsterdam wordt uitgebreid aandacht besteed aan de bezwarenafhandeling. Naar aanleiding daarvan heeft de DBGA een verbeterplan opgesteld (Verbeterplan uitvoering van de Wet WOZ in Amsterdam). In dit verbeterplan wordt de aanbeveling van de rekenkamer om de nieuwe werkwijze omtrent de bezwarenafhandeling te evalueren (en eventueel bij te sturen) verder uitgewerkt.

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

BEVINDINGEN		BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
Opzet	-			■		
	-					
	-					
Bestaan	-			■		
	-					

	BEVINDINGEN	BEOORDELING				
		--	-	0	+	++
	<ul style="list-style-type: none"> - medewerker worden opgesteld en door de teamleider worden gefiatteerd is aannemelijk gemaakt. - De definitieve uitspraak wordt door het Team Bezwaar & Juridische zaken opgesteld en nog eens beoordeeld. - We hebben geen beheersingsmaatregel waargenomen waarbij jaarlijks onderzoek wordt gedaan naar de oorzaken van de WOZ-bezwaarschriften. 					
Werking	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeente heeft externe medewerkers (taxateurs) ingehuurd om de voortgang van de bezwarenafhandeling te waarborgen. - De DBGA beschrijft in het verbeterplan dat er ook specifiek voor de communicatie een verbeterplan is opgesteld. - De afgelopen jaren is het echter niet gelukt om alle bezwaarschriften binnen de wettelijke termijn af te handelen [1]. - Op 1 oktober 2012 was circa 55% van de bezwaarschriften afgehandeld, dit is onder de minimale norm van de Waarderingskamer (60%). - De uitspraken op de bezwaarschriften die wij hebben gezien beoordelen we als "naar behoren". - In sommige gevallen stuurt de teamleider een bezwaarschrift terug naar de medewerker. 			■	[2]	
Oordeel	De mediaan van de bovenstaande oordelen.			■		

[1]: De medewerkers geven dit aan. Deze conclusie komt overeen met de conclusie die de Rekenkamer Amsterdam trekt.

[2]: Een "0" omdat de gemeente in de oktoberinventarisatie heeft aangegeven dat de bezwaarschriften in december zijn afgehandeld en omdat de medewerkers tijdens het onderzoek hebben aangegeven dat deze planning nog realistisch is.

4.4.3 Conclusie

Wij beoordelen dit onderwerp met "naar behoren". Positief is dat de gemeente veel inspanningen verricht om de bezwarenafhandeling te verbeteren. Eveneens is het positief dat het verbeteren van de werkprocessen rond de bezwarenafhandeling zichtbaar hoog op de agenda van de DBGA staat. Tenslotte vinden wij het positief dat er goed inzicht in de voorraad bezwaarschriften en dat er maatregelen worden genomen om de bezwaarschriften tijdig af te handelen.

Met betrekking tot de kwaliteit van de uitspraken hebben wij géén representatieve steekproef genomen. De uitspraken die we hebben gezien leken ons van voldoende kwaliteit. Wel vonden we dat de uitspraken een juridisch karakter hebben en de vraag is hoe de ontvanger dat waardeert.

4.4.4 Advies

Wij adviseren de gemeente Amsterdam om:

- verder te gaan met het verbeteren van dit werkproces, daarmee bedoelen wij ook het uitvoeren van het reeds opgestelde verbeterplan met betrekking tot de communicatie;
- daarbij als speerpunten de snelheid van de bezwarenafhandeling en de kwaliteit van de bezwarenafhandeling aan te merken;
- het lerend vermogen van de organisatie te vergroten door jaarlijks systematisch onderzoek te doen naar de oorzaken van de bezwaarschriften;
- te bezien of de uitspraken op bezwaarschriften (nog) duidelijker kunnen worden geformuleerd zodat de ontvanger de beslissing beter begrijpt.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
13.1159 RK

bijlage(n)
1

datum
23 april 2013

betreft: Uitvoering Wet WOZ

Geacht college,

De Waarderingskamer volgt de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. Ons oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ publiceren wij op onze internetsite.

Op 18 januari 2011 (kenmerk 11.0272) hebben wij u gemeld dat ons oordeel luidde: dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente "goed" verloopt. Helaas moet ik u melden dat wij in verband met de tekortkomingen die wij tijdens het meest recente onderzoek hebben geconstateerd, ons oordeel in negatieve zin hebben moeten bijstellen.

Ons algemeen oordeel is nu dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente "naar behoren" verloopt. Voor een overzicht van de categorieën die wij bij ons algemeen oordeel gebruiken, verwijzen wij naar de bijlage.

Dit gewijzigde oordeel is ook aangepast op onze internetsite.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.54.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

BIJLAGE

Toelichting op algemeen oordeel over de uitvoering Wet WOZ

1. Inleiding

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Zij vormt zich een algemeen oordeel over de uitvoering van deze wet in een gemeente. De site van de Waarderingskamer vermeldt van elke gemeente dit algemeen oordeel. Daarnaast vermeldt de site enkele kengetallen over deze gemeente.

Een bij de gemeente uitgevoerde inspectie kan aanleiding zijn om dit oordeel te herzien. Ook andere informatie kan daartoe aanleiding geven. De Waarderingskamer beoordeelt met regelmaat of er aanleiding is om het oordeel te herzien. Van een wijziging van het oordeel wordt bericht gestuurd aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens wordt dit oordeel geactualiseerd op de site.

Het algemene oordeel is gebaseerd op informatie uit:

- een algemene inspectie ter plaatse bij een gemeente;
- de halfjaarlijkse opgave door een gemeente bij de voortgangsinventarisaties;
- specifieke onderzoeken bij een gemeente, zoals een volledigheidsonderzoek;
- andere signalen.

2. Inspectie ter plaatse

Tijdens een algemene inspectie ter plaatse vormt de Waarderingskamer zich een totaalbeeld van de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente. Tijdens een inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspecties zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd. Van de inspecties ter plaatse wordt een rapport van bevindingen opgesteld en aan de gemeente toegezonden. Daarin zijn eventuele aandachts- of verbeterpunten opgenomen en afspraken vastgelegd. De managementsamenvatting van het rapport van bevindingen wordt eveneens gepubliceerd op de pagina over de desbetreffende gemeente op de site van de Waarderingskamer.

Bij een algemene inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- beheer WOZ-administratie en bewaking volledigheid;
- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- gegevenslevering aan de afnemers;
- controle kwaliteit taxaties woningen en van taxaties niet-woningen.

3. De voortgangsinventarisatie

Bij de halfjaarlijkse voortgangsinventarisatie geven gemeenten inzicht in de voortgang van de werkzaamheden. Bij de inventarisatie in april ligt het zwaartepunt bij de verzending van beschikkingen en de bezwaarschriften. Bij de inventarisatie in oktober ligt het zwaartepunt bij de beschikbaarheid en kwaliteit van de nieuwe taxaties. Wij geven hierop een terugkoppeling, waarbij zonodig aandachts- of verbeterpunten worden benoemd. De kwaliteit van de nieuwe taxaties moet altijd gewaarborgd zijn, voordat een gemeente de nieuwe beschikkingen mag verzenden. Wanneer de kwaliteit van de nieuwe taxaties gewaarborgd is, wil dit niet zeggen dat de uitvoering van de Wet WOZ in zijn geheel volledig aan alle eisen voldoet. Het kan bijvoorbeeld zijn dat niet alle onroerende zaken in de administratie zijn vastgelegd, of dat een (een deel van) de taxaties te laat beschikbaar zijn. Het feit dat een gemeente de beschikkingen op basis van de nieuwe taxaties mag verzenden, wordt ook op de site van de Waarderingskamer vermeld.

Wanneer uit de voortgangsinventarisatie een beeld ontstaat dat afwijkt van het algemene oordeel dat wij van een gemeente hebben, kan dit aanleiding zijn voor een inspectie ter plaatse.

4. Specifieke onderzoeken

Naast de algemene inspecties ter plaatse voert de Waarderingskamer ook onderzoeken bij gemeenten uit die gericht zijn op één specifiek onderwerp. Zo worden bijvoorbeeld gerichte onderzoeken uitgevoerd naar de volledigheid van de WOZ-administratie of naar de kwaliteitsbewaking van nieuwe taxaties.

Deze onderzoeken worden deels uitgevoerd op basis van signalen over mogelijke problemen en deels steekproefsgewijs.

5. Oordeelscategorieën

De Waarderingskamer toetst de uitvoering van de wet aan vastgestelde normen en kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen zijn opgenomen in de WOZ-kiosk op onze site. Wij gaan zo zorgvuldig mogelijk om met de interne oordeelsvorming over de afzonderlijke onderdelen van de uitvoering op basis van deze eisen. Voor het vormen van het algemeen oordeel worden deze oordelen op de diverse onderdelen gewogen.

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een vijftal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed (meerdere jaren aaneengesloten);
- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering verloopt naar behoren;
- De uitvoering kan worden verbeterd;
- 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.

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
13.1579 NH

bijlage(n)
1

datum
28 mei 2013

betreft: Uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 25 april 2013 heeft verstrekt.

Eindoordeel aprilinventarisatie

Uit het overzicht van onderwerpen in de bijlage blijkt dat de beoordeelde aspecten van de WOZ-uitvoering in uw organisatie verbeterd kunnen worden. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat in deze voortgangsinventarisatie en daarmee in deze bijlage niet alle aspecten van de WOZ-uitvoering aan de orde komen.

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het belang van de gegevens voor ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de minister van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde minister en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2012 en 1 januari 2013

De verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013 is nog niet bekend bij uw gemeente. Dit gegeven is onder meer van belang voor de berekening van het

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

rekentarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2014. Wij verzoeken u ons te informeren zodra u wel een percentage kunt geven. Op dit moment rapporteren wij aan de beheerders van het gemeentefonds dat u nog geen inschatting hebt kunnen geven van de waardeontwikkeling.

Nog informatie aan te leveren

U heeft nog niet alle gevraagde informatie verstrekt. Wij verzoeken u daarom de volgende ontbrekende informatie nog toe te sturen aan info@waarderingskamer.nl, ter attentie van de heer _____ de verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2013 zodra dit beschikbaar is.

Tot slot

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2013.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2013
Gemeente Amsterdam

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2013	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	februari 2013	januari 2013	voldaan aan criteria
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	28 februari 2013	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	4718.65.10 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ- objecten	17207.26.34 ha		
Oppervlakte volgens GKS	21925.91.44 ha		
Oppervlakte volgens CBS	21933.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
PMA verwerkt t/m:	februari 2013	oktober 2012	voldaan aan criteria
Wijze van controle (primaire en secundaire) objectkenmerken	diverse		
Aantal objecten waarvoor in de periode 15 april 2012 tot en met 15 april 2013 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	niet bekend	20%	verbeterpunt

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2010

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	1104 (2,7‰ *)	132 (3,4‰ *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	110 (10,0%)	0 (0,0%)		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	211	45		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	0	0		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	143 (16,0%**) (0,4‰ *)	7 (8,0%**) (0,2‰ *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4 (3,6%***)	0 (n.v.t.***)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures	niet bekend (zie opmerking)	niet bekend (zie opmerking)		

* promillage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
 ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar
 *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2011

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	105 (0,0%**)	218 (0,6%**)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	12835 (3,1%***)	3638 (9,5%***)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	2646 (20,6%***)	50 (1,4%***)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	4057 (31,6%***)	1582 (43,5%***)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2012	5371 (41,8%***)	1332 (36,6%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2012.**	864 (6,7%***)	730 (20,1%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2013. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	40	0		
Gemiddelde afhandelingstermijn	229 dagen	173 dagen		
Percentage objecten waarvoor bezwaar is gehonoreerd	1,8%**	5,2%**	<2,5% won. <5% niet-won.	aandachtspunt
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	60,5%***	67,7%***		
waardevermindering van objecten waarvan de waarde na het bezwaar is verminderd	Gem. waarde voor bezwaar: €281.387,=	Gem. waarde voor bezwaar: €2.679.595,=		
	Gem. waarde na bezwaar: €243.618,=	Gem. waarde na bezwaar: €2.238.680,=		

- * In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10
 ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
 *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2013		28 februari 2013	voldaan aan criteria
Aantal nog te beschikken objecten	4081 (1,0%*)	4195 (11,0%*)	maximaal 3%	voldaan aan criteria
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	30 april 2013		31 mei 2013	voldaan aan criteria
Gebruik model taxatie-verslag woningen	ja		gebruik model	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	4941 (3,1%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	108 (2,2%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	6534 (1,6%*)	1743 (4,6%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	153 (2,3%****)	0 (0,0%****)		
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	december 2013		december 2013	voldaan aan criteria
Vormen van informele contacten met belanghebbende	diverse			
Aantal contacten eigenaren woningen	3400			
Bestandslevering aan Belastingdienst	22 februari 2013		28 februari 2013	
Bestandslevering aan Waterschap	22 februari 2013		28 februari 2013	voldaan aan criteria
Bestandslevering aan CBS	28 februari 2013		28 februari 2013	

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften

**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2013	NORM	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2012-2013)	niet bekend	realistisch percentage	niet bekend, achterstand
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2012-2013)	niet bekend		
Planning ondersteuning			
Systeem woningen	OrtaX	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	OrtaX	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Waardepeildatum 1 januari 2011

Uit uw opgave blijkt dat in uw gemeente relatief veel vastgestelde waarden van niet-woningen zijn verminderd naar aanleiding van de bezwarenbehandeling. Daarom is het extra belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarfase gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren. Wij verzoeken u hier extra aandacht aan te schenken in de kwaliteitscontroles van de komende herwaardering. Dit geldt met name voor de objecten die zijn verminderd in de bezwaarfase en voor objecten waarvan de beschikking is vernietigd.

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Waardepeildatum 1 januari 2010

Uitsplitsing naar belastingjaar, soort object, etc. niet mogelijk. Het totaalbedrag in 2011 was €130.000

We nemen uw opmerking mee bij de analyse van de voortgangsinventarisatie.

Waardepeildatum 1 januari 2011

Uitsplitsing naar belastingjaar, soort object, bezwaar of beroep en indiener niet mogelijk. Het totaalbedrag aan proceskosten in 2012 was ongeveer 425.000

We nemen uw opmerking mee bij de analyse van de voortgangsinventarisatie.

Waardepeildatum 1 januari 2013

Eind dit jaar zal worden overgegaan op een nieuw vastgoed-registratiesysteem

We hebben kennis genomen van uw opmerking.

WAARDERINGSKAMER

Gemeente Amsterdam
Gemeentebelastingen, Sector Vastgoed
T.a.v. de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
13.1829 RK

bijlage(n)
-

datum
17 juni 2013

betreft: Onderzoek effect leegstand op waarde commercieel vastgoed

Geachte heer

Zoals bekend is de markt voor commercieel vastgoed, kantoren, winkels etc. sterk in beweging. Eén van de belangrijke ontwikkelingen betreft de leegstand. Deze leegstand heeft natuurlijk ook gevolgen voor de (WOZ-)waarde.

Op dit moment doet de Waarderingskamer een onderzoek naar de effecten van leegstand en gebouwkenmerken op de waarde. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Deze analyse wordt gericht op kantoren in de regio rond Amsterdam. Wij vragen uw medewerking aan dit onderzoek door het beschikbaar stellen van alle beschikbare informatie over leegstand, gebouwkenmerken en huurprijzen van kantoren in het gebied waarvoor u de WOZ-taxaties uitvoert.

U kunt er op vertrouwen dat de informatie die u ons () verstrekt vertrouwelijk zal worden behandeld. In de rapportage zullen geen individuele marktgegevens worden weergegeven. De gegevens zullen niet voor andere onderzoeken van de Universiteit worden gebruikt en heeft ons een geheimhoudingsverklaring gegeven. Ook de Waarderingskamer gebruikt deze gegevens uitsluitend voor het genoemde onderzoek en dus niet voor op toezicht gerichte activiteiten.

Ik hoop dat u door het verstrekken van de gevraagde informatie wilt meewerken aan dit onderzoek en vanzelfsprekend ontvangt u na afronding van het onderzoek het opgestelde rapport.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam



Gemeente Amsterdam
Dienst Belastingen

Bijlmerplein 395
Postbus 23475
110 DZ Amsterdam

Waarderingskamer
Ter attentie van
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

Uw kenmerk: 13.1829 RK

Amsterdam, 17 juni 2013

Geachte heer

In reactie op uw brief van 17 juni 2013 met opgemeld onderwerp, laat ik u het volgende weten.

In uw brief vraagt u om mijn medewerking voor uw onderzoek naar de effecten van leegstand en gebouwkenmerken op de waarde. Die medewerking zeg ik u met alle plezier toe.

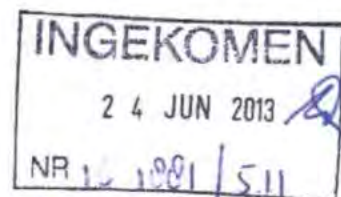
Er hebben ondertussen al gesprekken plaatsgevonden met een aantal van mijn medewerkers en en zijn er afspraken gemaakt over gegevenslevering om het onderzoek te kunnen doen. Ook zijn er afspraken gemaakt met de heer over verantwoordelijkheid en geheimhouding.

Het doen van onderzoek naar marktwerking en marktontwikkelingen staat bij mij persoonlijk en bij mijn organisatie hoog in het vaandel. Wij nodigen dan ook van harte uit om met ons te klankborden en voor het vragen van advies.

Met vriendelijke groet,

Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

sectormanage, gegevensbeheer, waardebepaling en heffing



rk sv

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
13.2608 NH	1	24 oktober 2013

betreft: Herwaarderen Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2013 / terugkoppeling
halfjaarlijks onderzoek naar voortgang uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. We gebruiken de informatie die u ons op 14 oktober 2013 heeft verstrekt.

Eindoordeel oktoberinventarisatie

Uit het overzicht van onze bevindingen in de bijlage blijkt dat de beoordeelde aspecten van de WOZ-uitvoering in uw organisatie kunnen worden verbeterd. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat in deze voortgangsinventarisatie en daarmee in deze bijlage niet alle aspecten van de WOZ-uitvoering aan de orde komen.

Status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Uw planning is erop gericht om circa 31 december 2013 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We dringen erop aan deze planning te blijven volgen. Dit is belangrijk om te kunnen borgen dat u de beschikkingen binnen de wettelijke termijn kunt nemen.

Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op onze site. Wij hebben ook enige tijd nodig om de beoordeling te kunnen

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 'S-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 'S-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

WAARDERINGSKAMER

uitvoeren in een periode met een grote piekbelasting. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Uw gemeente kan deel uitmaken van de groep van circa honderd gemeenten die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de consistentie van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw gemeente is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2013
Gemeente Amsterdam

Onderstaande kengetallen zijn ontleend aan de opgave van de gemeente naar de stand van 1 oktober 2013. Het oordeel van de Waarderingskamer is gebaseerd op geldende regelgeving, de Waarderingsinstructie en de normatiek, zoals vermeld in de WOZ-Kiosk.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Voortgang taxeren (modelmatig)	99,6%	97,4%		
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties	77,2%	0,0%	controles afgerond voor 1 december 2013	voldaan aan criteria
Datum afronding kwaliteitscontroles (min. 90% gecontroleerd)	1 december 2013	31 december 2013		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2014	28 februari 2014	februari 2014	voldaan aan criteria
Marktonwikkeling 2012-2013	-5,0%	-1,9%	realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Marktonwikkeling 2012-2013 verkochte woningen	-3,6%			

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2013			
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	406813	33973		
Aantal nog te beschikken objecten	1137 (0,3%*)	1766 (4,6%*)	0**	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	8282 (2,0%*)	3493 (9,2%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1587 (19,2%***)	155 (4,4%***)		
Geplande datum waarop alle bezwaren zijn afgehandeld	December 2013		geplande einddatum vóór 31 december 2013	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 1 oktober 2013	2558 (30,9%***)	961 (27,5%***)	meer dan 60 procent afgehandeld	
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	0,8%*	4,8%*	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	42,6%***	68,0%***		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	13,9%****	0,6%****		

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
 ** In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.
 *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar.
 **** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf".

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2011

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	29 februari 2012			
Aantal nog te beschikken objecten	85 (0,0%)	191 (0,5%)	0*	voldaan aan criteria
Percentage objecten waarvoor nog een bezwaarschrift moet worden afgehandeld per 1 oktober 2013	169 (0,0%)	198 (0,5%)	0*	voldaan aan criteria

* In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

PERMANENTE PROCESSEN

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2013	NORM / RICHTLIJN	OORDEEL
PMA verwerkt t/m	augustus 2013	maart 2013	voldaan aan criteria
Opgave kengetallen PMA i.r.t. voortgang	consistente opgave	consistente opgave	
Aantal beschikbare verkoopprijzen van woningen	8293 (2012) 4709 (2013)		
Bouwmutaties verwerkt t/m:	augustus 2013	juli 2013	voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	augustus 2013	juni 2013	voldaan aan criteria
Aantal unieke objecten waarvoor het afgelopen jaar de objectkenmerken zijn gecontroleerd	21669 (4,4%)	20%	verbeterpunt

BAG-WOZ

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2013		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	december 2013		90% gekoppeld vóór 1 januari 2014	voldaan aan criteria
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ-deelobject	94,5%			
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	85,0%			

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Algemeen

De Stuf 25 velden worden bijgehouden sinds april 2013. De genoemde getallen bij vraag 7 zijn van de afgelopen 6 maanden.

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden. Dit heeft niet geleid tot een wijziging van het oordeel.

Waardepeildatum 1 januari 2011

Uitsplitsing naar belastingjaar, soort object, bezwaar of beroep en indiener is niet mogelijk. Het totaalbedrag voor kalenderjaar 2012 was ongeveer 425.000 euro

Wij nemen uw opmerking mee bij de analyse van de bezwaarafhandeling.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam
Inspectie uitgevoerd door: Dhr. en dhr.
Datum: 3 januari 2014
Datum rapport: 25 februari 2014

Gesprek gevoerd met: Naam: Dhr., Dhr., Dhr., Mevr., Dhr., Functie: Teamleider Gegevensbeheer Vastgoed/WOZ, Sectorhoofd Gegevensbeheer, Waardebepaling en Heffing, Teamleider Marktanalyse, Teamleider Waardebepaling, Marktanalist/taxateur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2013. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de

normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2013	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken is op onderdelen nog niet naar behoren	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken is op onderdelen nog niet naar behoren	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	Wij hebben dit onderdeel tijdens het onderzoek niet behandeld.	Geen oordeel
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	Wij hebben tijdens dit onderzoek geen taxatieverslagen beoordeeld, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt*
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2013	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen - U voert een extra kwaliteitscontrole naar de consistentie van de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen. U corrigeert daar waar nodig, - U voert een extra kwaliteitscontrole uit naar de onderlinge waardeverhouding en corrigeert daar waar nodig, - U controleert de besproken objecten waarvan de waarde niet aannemelijk kon worden gemaakt nog extra en past deze daar waar nodig aan. Dit doet u tevens voor de soortgelijke objecten, - De objectkenmerken dienen de feitelijke situatie weer te geven waarin de objecten zich bevinden. Bij het vastleggen van deze	
Gemaakte afspraken / adviezen		

**Resultaten interne controle kwaliteit
taxaties herwaardering wpd 1-1-2013****SITUATIE****OORDEEL**

kenmerken is van groot belang dat dit voor alle objecten op overeenkomstige wijze geschiedt (dit geldt ook voor kwaliteit, luxe, onderhoud, uitstraling en voorzieningen). Het op een andere wijze vastleggen en in het taxatiemodel gebruiken van bepaalde objectkenmerken (voor objecten die verkocht zijn), leidt tot inconsistente taxatiewaarden. Wij verzoeken u daarom zo spoedig mogelijk te bekijken of de objectkenmerken nog wel de feitelijke situatie weergeven.

- U controleert de courante niet-woningen die een grote waardeontwikkeling ondergaan.

* De functionele afschrijving is een aandachtspunt bij Amsterdam. Deze was in het verleden te hoog en dat is voor sommige categorieën nog steeds het geval. De groepen hogescholen en universiteiten zijn inmiddels gecorrigeerd, de ziekenhuizen en verzorgingshuizen zijn in 2013 gecontroleerd en daar waar nodig aangepast. Voor 2014 wordt een nieuwe categorie aangepakt. de categorie sport is momenteel voor een gedeelte in vooroverleg. Op nieuwe panden wordt niet afgeschreven.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Voorafgaand aan het onderzoek heeft de gemeente Amsterdam voor de controle van de woningen een Excel-bestand ter beschikking gesteld. In dit Excel bestand wordt de marktinformatie summier weergegeven. Aan de onderzoekers was niet duidelijk of het een vraag- of verkoopcijfer betrof en of het als marktcijfer als bruikbaar was beoordeeld. De gemeente geeft dit namelijk aan met een teken in plaats van een codering. Bij het vooraf selecteren van objecten die tijdens het onderzoek worden besproken was dit een probleem. Tijdens het onderzoek is de werkwijze door de gemeente Amsterdam toegelicht. Wij adviseren u om de aanduidingen zoals deze in de Waarderingsinstructie zijn opgenomen te gaan gebruiken. Met aanduidingen als vorige vastgestelde waarde te laag of te hoog alsmede de reden (bijvoorbeeld onjuiste objectkenmerken) kan eerder worden verklaard waarom de beschikte WOZ-waarde niet aansluit bij het verkoopcijfers en dit kan ook bijdragen aan meer inzicht in het segment van woningen waar mogelijke verbeteringen te realiseren zijn. Wellicht dat deze werkwijze ook kan leiden tot beperking van het aantal overrules.

Tijdens het onderzoek is herhaaldelijk gebleken dat bij rijwoningen met een recent bouwjaar en bij meergezinswoningen ondanks de gelijkheid in objectkenmerken de waarde niet gelijk was. Zeker voor rijwoningen van een recent bouwjaar (waarbij verschillen in secundaire objectkenmerken nog nauwelijks aan de orde zijn) mag dit toch wel verwacht worden. Voor deze woningen was de afwijking niet uit het geleverde Excel bestand te verklaren maar ook na raadpleging van de gemeentelijke bestanden werd dat niet direct altijd duidelijk. Wel werd vaak naar voren gebracht dat er sprake was van een overrule. Naar verwachting zal dit nog veel meer voorkomen in de oudere bouw. De gemeente gaf aan het aantal overrules van circa 260.000 nu te hebben teruggebracht naar tussen de 80.000 tot 100.000. Er wordt dus aan bestandsverbetering gewerkt en er is al veel verbeterd.

Op zich kan het plaatsen van een (eenmalige) overrule begrijpelijk zijn maar voorwaarde is wel dat dit elk jaar wordt geactualiseerd en nagegaan moet worden of het euvel, dat destijds leidde tot de waarde-aanpassing buiten de modelwaarde berekening, zich nog in dezelfde mate manifesteert. Voor de nieuwe herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014 moeten de circa 80.000 tot 100.000 geplaatste overrules worden gecontroleerd. Deze mogen alleen dan nog in de administratie voorkomen en meegewogen worden als de overrule nog gerechtvaardigd is en uit de huidige marktcijfers of de daadwerkelijke "straatwerkelijkheid" blijkt. Als een oplossing hiervoor is door de gemeente genoemd de cyclus waardebepaling waarbij elk kwartaal de waarde in beeld komt en objecten die daarvan afwijken aan een nader onderzoek worden onderworpen.

Uit ons onderzoek hebben wij de indruk, aan de hand van enkele constatering en de door gemeente uiteengezette werkwijze, dat de verkochte woningen goed aansluiten op de WOZ-waarde. Controles hierop hebben plaats en daarbij worden ook (recente) vraagprijzen betrokken. Door deze werkwijze sluiten de taxaties van de verkochte woningen weliswaar goed aan op die verkoopcijfers, maar er moet ook volop aandacht zijn voor het taxeren met correcte onderlinge waardeverhoudingen. Immers twee nagenoeg identieke woningen kunnen een andere waarde krijgen, omdat bij de ene woning het verkoopcijfer de getaxeerde waarde

is, terwijl bij de andere woning de taxatie is gebaseerd op meerdere verkoopcijfers of dat de oude waarde (rekening houdend met de trend) een factor van belang is. In een aantal gevallen wordt dit "kunstmatig aansluiten op het verkoopcijfer" door de gemeente onderbouwd met de melding dat de belastingrechter een van het verkoopcijfer afwijkende taxatie niet accepteert. Hoewel wij geen voorstander zijn van deze individuele aanpassingen, hebben wij wel begrip voor dit standpunt maar alleen als deze aanpassing een tijdelijk karakter heeft. Echter het gevaar bestaat dat ook bij toekomstige herwaarderingen woningen in identieke gevallen niet gelijk worden behandeld, terwijl er dan geen sprake meer is van recente verkoopprijzen die dit zouden "rechtvaardigen".

Wij hebben verder tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden. Dit geldt voor zowel de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, locatie, type / soort object en registratie overige objectdelen) als de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen). Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

De objecten genoemd in bijlage 2 zijn voorafgaand aan het onderzoek geselecteerd en een aantal daarvan (kort) besproken. Van de geselecteerde objecten is geen bestand achter gelaten. Op 29 januari jl. is telefonisch contact geweest de heer [naam] en aangegeven is dat als de gemeente verklaringen kan geven voor de verschillen dit natuurlijk meegenomen wordt in de definitieve rapportage. Tijdens het onderzoek zelf was de verklaring veelal dat er een overrulle was geplaatst maar de reden daarvan kon niet direct worden achterhaald.

Na het verzenden van de beschikkingen zullen wij contact met u opnemen en een afspraak maken om nader te vernemen welke stappen u onderneemt om de bovengenoemde punten te verbeteren voor de herwaardering naar waardepeildatum van 1 januari 2014.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	5
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	8
5. Resultaten interne controle objectkenmerken.....	8
6. Woningen	12
7. Courante niet-woningen.....	21
8. Incourante niet-woningen.....	25
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten juistheid en volledigheid objectkenmerken..	29
Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	34
Bijlage 2: gecontroleerde taxatieverslagen woningen:	43
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	44
Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:.....	54

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten "waar wij op letten" Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP

Algemene bevindingen aangeleverde bestanden

BEVINDING

Voorafgaand aan het onderzoek heeft de gemeente wel Excel bestanden toegezonden met informatie. In het onderzoek is dan ook uitgegaan van deze Excel bestanden, waarbij een aantal objecten is bevraagd en nagegaan is of de WOZ waarde en de objectkenmerken in voldoende mate correspondeert met de beschikbare gegevens uit het gemeentelijke bestand en andere gegevens bronnen zoals bijvoorbeeld Funda.

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling 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 juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken 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.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de 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

Wanneer is voor laatste keer een onderzoek gedaan of de objectkenmerken in de WOZ-administratie een juiste weergave zijn van "wat op straat staat"?

Hoe vaak wordt er in deze gemeente een onderzoek gedaan naar de actualiteit en volledigheid van de objectkenmerken?

Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?

Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?

Bij welk percentage van het aantal gecontroleerde objecten zijn er verschillen geconstateerd dan wel zijn er zaken naar aanleiding van de controle gewijzigd?

Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?

SITUATIE

In 2013 in het kader van de BAG-WOZ koppeling. Het betreft dan de primaire objectkenmerken. Een aantal medewerkers berekent het aantal m2 op dezelfde wijze en de verleende omgevingsvergunningen zijn goed toegankelijk. Dat bij gelijke woningen het aantal m2 ook gelijk moet zijn wordt ook in de controle betrokken.

Voor de secundaire objectkenmerken is nog geen concreet plan. De gemeente heeft wel een plan om elk kwartaal (cyclus) de waarde te becijferen en daaraan conclusies te verbinden, waardoor omissies in de objectkenmerken veelal in beeld zullen komen. Met de woningcorporaties, goed voor circa 200.000 objecten, vindt een uitwisseling plaats.

De gemeente heeft dit in gang gezet

De gemeente kijkt wel naar het beoordelingsprotocol maar geeft hieraan zijn eigen invulling.

N.v.t

Niet bekend

Nog niet getrokken

BEOORDEELD

Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

SITUATIE

Er is aantoonbaar onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"

OORDEEL

Voldaan aan criteria

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

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?

Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?

Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?

Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?

Op welke wijze zijn de controles van de objectkenmerken vastgelegd?

Percentage objecten waarvan de controle is vastgelegd in recordsoort 25

Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?

Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?

Is dit percentage hoger dan 20%?

SITUATIE

- aan de hand van vraagprijgegevens
- met behulp van inlichtingenformulieren
- met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia

Ja

Ja

Weet niet, dit gebeurt op een andere afdeling

Ja past namelijk binnen modelmatig waarde-proces

Ja past namelijk binnen modelmatig waarde-proces

Door luchtfotodetectie

Ja

Ja

Ja

- Controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX).
- Memovelden in de administratie

4,4%

Nee

>20% (bestanden woningcorporaties)

Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG

Hoe heeft u vanaf 1 januari 2012 de juistheid en volledigheid van de bestaande primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar en aanwezigheid bijgebouwen, enz), en de secundaire objectkenmerken (kwaliteit/luxe, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie gecontroleerd? Kortom is wat er in de WOZ-administratie staat een juiste en volledige weergave van wat er daadwerkelijk in het veld staat. Hiermee doelen we op de objecten die niet tijdens de processen zijn bekeken!!!

SITUATIE

- BAG-WOZ-koppeling met vergelijking BAG-kenmerkenvergelijking 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.)
- controles ter plaatse als onderdeel van systematisch controle project

VRAAG

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)?

Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?

SITUATIE

De primaire kenmerken zijn vooralsnog de verantwoordelijkheid van de afdeling gegevensbeheer vastgoed.

De secundaire kenmerken zijn vooralsnog de verantwoordelijkheid van de afdeling waarden.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Van de objecten die door ons tijdens het onderzoek zijn geselecteerd waren de geregistreerde gegevens in de WOZ administratie soms te veel afwijkend, zonder dat daarbij direct een afdoende verklaring kon worden gegeven.
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Van de objecten die door ons tijdens het onderzoek zijn geselecteerd waren de geregistreerde gegevens in de WOZ administratie nog te veel afwijkend, zonder dat daarbij direct een afdoende verklaring kon worden gegeven.
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse.

Op basis van het bovenstaande 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 is op onderdelen nog niet naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken is op onderdelen 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 kan op onderdelen worden verbeterd.	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.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	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.	Verbeterpunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

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 nog 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.

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?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Inlichtingenformulieren waarvan de beantwoording niets kan toevoegen worden achterwege gelaten.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Ter plaatse indien nodig
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Dit wordt bewaakt
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja

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

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Tijdens het onderzoek is een aantal keer geconstateerd dat het marktgegeven in overwegende mate bepalend was voor de hoogte van de WOZ waarde maar dat identieke of gelijke objecten niet op dezelfde wijze zijn doorgerekend. Ook is geconstateerd dat de geplaatste overrules niet altijd eenmalig zijn en blijven hangen waardoor er naar diverse waardepeildata verschillen in waarde gaan ontstaan die te herleiden zijn naar een in het verleden geplaatste overrule. De gemeente heeft aangegeven hieraan al de nodige verbeteringen in gang te hebben gezet zodat er gewerkt wordt aan het beginsel dat bij gelijke objectkenmerken de WOZ waarde ook gelijk is.

KENGETALLEN PMA		2012	1e helft 2013	2 ^e helft 2013
A.	Totaal aantal verzamelde verkooptransacties:	10897	4539	1792
B.	Aantal verkooptransacties van A dat kan worden gekoppeld aan een WOZ-object:	8880	3655	1491
C.	Aantal verkooptransacties van B dat kan worden gekoppeld aan een woning:	8303	3337	1382
D.	Aantal verkooptransacties van C, waarvan het verkoopcijfer is vergeleken met de geldende WOZ-waarde:	7888	3237	1351
E.	Aantal verkooptransacties van D, waarvan het verkoopcijfer "overeenkomstig" de geldende WOZ-waarde is:	6387	2458	499
F.	Aantal verkooptransacties van D, waarvan het verkoopcijfer afwijkt van de geldende WOZ-waarde en waarvan het verschil is verklaard en gekwantificeerd:	1365	580	164
G.	Aantal verkooptransacties van D, waarvan het verkoopcijfer afwijkt van de geldende WOZ-waarde, maar waarvan het verschil nog niet is verklaard en gekwantificeerd:	73	178	681
H.	Aantal verkooptransacties van D, waarvan het verkoopcijfer afwijkt van de geldende WOZ-waarde, maar waarvan het verschil niet verklaard en gekwantificeerd kan worden	63	21	7

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2013		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2013	juni 2013	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Wij hebben dit onderdeel tijdens het onderzoek niet behandeld.		Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2013. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft u de controles naar de kwaliteit van de taxaties afgerond?	december 2013
Wanneer heeft het taxatiebureau de taxaties aangeleverd?	N.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	N.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	N.v.t.

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

VRAAG	SITUATIE
Gemiddelde marktontwikkeling alle woningen van 1-1-2012 tot 1-1-2013 volgens de vragenlijst:	-5,0%
Marktontwikkeling naar 2013 wordt onderbouwd door:	vastgestelde/gefietteerde waarde voor alle woningen
Gemiddelde marktontwikkeling alle woningen van 1-1-2012 tot 1-1-2013 volgens de bestandsanalyse:	Niet van toepassing
Marktontwikkeling verkochte woningen van 1-1-2012 tot 1-1-2013 volgens de vragenlijst:	-3,5%
Marktontwikkeling verkochte woningen van 1-1-2012 tot 1-1-2013 volgens de bestandsanalyse:	Niet van toepassing
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,5%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	Niet van toepassing
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2013 of de vragenlijst taxaties 2013.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2013 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,97	Niet van toepassing	Tussen 0,97 – 1,02 afhankelijk van periode	Voldaan aan criteria
Ratio B	0,98	Niet van toepassing	Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Tussen 0,94 en 1,00	Voldaan aan criteria
Ratio 1 ^e helft 2012	0,952	Niet van toepassing	Tussen 0,96 en 1,02	Voldaan aan criteria voor 2012
Ratio 2 ^e helft 2012	0,978	Niet van toepassing	Tussen 1,00 en 1,06	Niet voldaan voor 1 ^e helft 2013
Ratio 1 ^e helft 2013	0,996	Niet van toepassing	90% verkoopcijfers gebruikt	Geen oordeel
Gebruik geanalyseerde verkoopcijfers bij analyse ratio's perioden	Ratio's per periode: 79,1%		90% verkoopcijfers gebruikt	Geen oordeel
Gebruik geanalyseerde verkoopcijfers bij analyse ratio's categorieën	Ratio's per categorie: 78,1%		90% verkoopcijfers gebruikt	Geen oordeel
KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2013 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,973	Niet van toepassing		Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0,973	Niet van toepassing	Tussen 0,97 – 1,02 voor de categorie vrijstaand en recreatie is	Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0,974	Niet van toepassing	de range 0,94-1,05	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0,981	Niet van toepassing		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0,937	Niet van toepassing		Voldaan aan criteria (na afronding)

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;

- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	<p>Dit onderdeel is tijdens het onderzoek slechts in beperkte mate gecontroleerd. Uit het geleverde Excel bestand konden de vraagprijzen niet worden herkend. Wel is een aantal objecten geselecteerd die op FUNDA te koop stonden en de aldaar genoemde objectkenmerken zijn vergeleken met de geregistreerd objectkenmerken in de WOZ en zijdelings in de BAG. Bij deze vergelijking is ook gekeken naar het verschil in vraagprijs en WOZ waarde. De daaruit geconstateerde verschillen gaven aan dat deze controle nog niet geheel was afgerond.</p>
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	<p>We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. In zijn algemeenheid sluiten de verkoopcijfers goed aan bij de WOZ waarde. Daarbij hoort wel de kanttekening dat wanneer het gerealiseerde verkoopcijfer daadwerkelijk de marktconforme waarde weergeeft dit dan ook voor identieke of gelijke objecten moet gelden.</p>
De consistente waardeontwikkeling	<p>We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. De verschillen worden door de gemeente nagelopen en geanalyseerd.</p>
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	<p>We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Zoals hiervoor weergegeven is het beginsel bij gelijke objectkenmerken een gelijke waarde een belangrijk uitgangspunt. Soms kiezen de gemeente er bewust voor om hier van af te wijken met als argument dat de jurisprudentie aangeeft dat het eigen verkoopcijfer in beginsel gelijk is aan de WOZ waarde. Er wordt dan handmatig in het model ingegrepen door bijvoorbeeld het plaatsen van een eenmalige overrule. Wanneer dit incidenteel gebeurt en er zijn geen andere verkoopcijfers van identieke of gelijke objecten die het verkoopcijfers in een rechtsgang voldoende weerspreken dan is de eenmalige overrule begrijpelijk. Wanneer deze overrule blijft hangen en in meerdere waardepeildata de boventoon voert leidt dat op tot ongewenste waardeverhoudingen. Goede nota is genomen dat de gemeente hier de nodige verbeteringen in heeft aangebracht en nog gaat aanbrengen.</p>

GEANALYSEERD ONDERWERP		BEVINDING		
De onderlinge waardeverhoudingen		We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Voorwaarde hiervoor is dat de primaire en secundaire objectkenmerken juist zijn en er geen onverklaarbare overrules meer aanwezig zijn. Goede nota is genomen dat de gemeente hier de nodige verbeteringen in heeft aangebracht en nog gaat aanbrengen.		
De verwerking van de resultaten uit de bezwaarafhandeling		We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Tijdens het onderzoek is dit onderdeel niet gecontroleerd		
De modelmatige waardebepaling		We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. Voor een juiste modelwaarde moeten de primaire en secundaire objectkenmerken juist zijn en er geen onverklaarbare overrules meer aanwezig zijn. Goede nota is genomen dat de gemeente hier de nodige verbeteringen in heeft aangebracht en nog gaat aanbrengen.		
BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND	ORDEEL DEELWAARNEMING
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Verbeterpunt

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND	ORDEEL DEELWAAR- NEMING
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen	Geen oordeel*	Verbeterpunt
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Geen oordeel	Verbeterpunt
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt	Geen oordeel*	Niet gecontroleerd

* het oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen en door deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Door het ontbreken van de onderbouwingen hebben we dit onderdeel niet kunnen controleren. Op basis van het bovenstaande komen wij tot de volgende oordelen:

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	Wij hebben tijdens dit onderzoek geen taxatieverslagen beoordeeld, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Geen oordeel

7. Courante niet-woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse (PMA) van courante niet-woningen is een belangrijk deelproces binnen de uitvoering van de Wet WOZ. Door de recessie is het aantal transacties gereduceerd. Hierdoor is het van belang dat de gemeenten de vraagprijzen ook gebruiken om te controleren of de modelwaarden aansluiten op de markt.

VRAAG

Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?

Is er per locatie of waardegebied een liggingsindicatie bekend?

Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?

Kunt u de vastlegging aantonen?

Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?

Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?

Kunt u de vastlegging aantonen?

Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?

Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)

Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?

Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?

Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?

SITUATIE

Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden

Ja, deze binnen een waardegebied is er voor alle courante niet-woningen een liggingsindicatie bekend

De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.

Ja

de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van

De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.

Ja

Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel vindt plaats aan de hand van de secundaire objectkenmerken.

Ja

De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door transacties, hierbij wordt ook gekeken naar de leegstand

Ja

	SITUATIE
Gebruik vraagprijzen van niet verkochte courante niet-woningen	Ja
Gebruik vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen	Ja

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	Niet van toepassing

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2013		
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2013	juni 2013	
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2013		Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Wanneer heeft de gemeente de controles naar de kwaliteit van de taxaties afgerond?	december 2013
Wanneer heeft het taxatiebureau de taxaties aangeleverd?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG

Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?

Zijn deze controles vastgelegd?

SITUATIE

- Alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
 - Alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
 - Voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld,
 - De resultaten uit de bezwaaraanpakking zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt,
 - De bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.

Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2012 TOT 1-1-2013	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	-1,4%	-
Waardeontwikkeling kantoren	-6,4%	-
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	-0,7%	-
Waardeontwikkeling winkels	2,4%	-
Waardeontwikkeling horeca	2,3%	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	Niet van toepassing
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	Niet van toepassing
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Niet van toepassing
De consistente waardeontwikkeling	Niet van toepassing
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	Niet van toepassing
De onderlinge waardeverhoudingen	Niet van toepassing
De verwerking van de resultaten uit de bezwaarafhandeling	Niet van toepassing
De modelmatige waardebepaling	Niet van toepassing

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND	ORDEEL DEELWAAR- NEMING
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt	Geen oordeel	Voldaan aan criteria

* het oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle courante niet-woningen en door deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden

8. Incourante niet-woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

De permanente marktanalyse (PMA) van courante niet-woningen is een belangrijk deelproces binnen de uitvoering van de Wet WOZ. Door de recessie is het aantal transacties gereduceerd. Hierdoor is het van belang dat de gemeenten de vraagprijzen ook gebruiken om te controleren of de modelwaarden aansluiten op de markt.

	SITUATIE	NORM	oordeel
Verwerking stichtingskosten	t/m November 2013		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m November 2013	juni 2013	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse			Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	Wij hebben dit onderdeel tijdens het onderzoek niet behandeld.		

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Geen speciale acties. Bij bijzonderheden worden wel altijd de bouwtekeningen opgevraagd.
Wanneer heeft de gemeente de controles naar de kwaliteit van de taxaties afgerond?	december 2013
Wanneer heeft het taxatiebureau de taxaties aangeleverd?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	- Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, - Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast, - Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, - Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja
Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de dieldeling?	Ja
Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?	Ja

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebepaling is het van belang dat de gemeente controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2012 TOT 1-1-2013	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	0,0%
Waardeontwikkeling ander incurant	0,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Niet van toepassing
De aansluiting van de taxaties op de stichtingskosten	Niet van toepassing
De toepassing van de taxatiewijzers	Niet van toepassing
De hoogte van de functionele afschrijving	Niet van toepassing
De consistente waardeontwikkeling	Niet van toepassing

GEANALYSEERD ONDERWERP

BEVINDING

De verwerking van de resultaten uit de bezwaarafhandeling

Niet van toepassing

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND	ORDEEL DEELWAAR- NEMING
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Bepaling functionele afschrijving	Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Geen oordeel	Aandachtspunt**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel	Voldaan aan criteria
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt	Geen oordeel	Voldaan aan criteria

* het oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle incurante niet-woningen en door deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden

** De functionele afschrijving is een aandachtspunt bij Amsterdam. Deze was in het verleden te hoog en dat is voor sommige categorieën nog steeds het geval. De groepen hogescholen en universiteiten zijn inmiddels gecorrigeerd, de ziekenhuizen en verzorgingshuizen zijn in 2013 gecontroleerd en daar waar nodig aangepast. Voor 2014 wordt een nieuwe categorie aangepakt. de categorie sport is momenteel voor een gedeelte in vooroverleg. Op nieuwe panden wordt niet afgeschreven.

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten juistheid en volledigheid objectkenmerken

Wij hebben om een indruk te krijgen van de juistheid en volledigheid van de primaire en 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	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT	kantoor en appartement	herenhuis, tussenwoning	
BOUWJAAR	1899	voor 1906	1905
INHOUD / OPPERVLAKTE	knt=229m ² app=301m ²	1904m ³ /680m ²	188m ²
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Bovengemiddeld	Bovengemiddeld	
VRAAG	SITUATIE		
	Relevante weergave advertentietekst: Rijksmonument (woning, appartement, kantoor) staat recent te koop voor € 2.880.000 en beschikt over een achtertuin, lift, grote balkons en dakterras.		
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	In de WOZ administratie zijn dit 2 objecten (kantoor en appartement) er is geen afzonderlijke grond toegekend, geen lift en geen Rijksmonument geregistreerd. De totale WOZ waarde is € 1.363.000 en blijft (te) ver achter op de vraagprijs.		
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	De gemeente heeft zonder nader onderzoek geen verklaring voor de verschillen. In BAG slechts 1 verblijfsobject met een te gering aantal m ² (en bouwjaar wijkt af, zoals vele objecten in de WOZ die als bouwjaar nog staan op 1899).		
	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 (deels) niet overeen met de objectkenmerken uit de externe bronnen. Er was geen (aannemelijke) verklaring voor de verschillen.	

parkeerplaats)	(met	WOZ	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT		2 appartementen	Appartement in Rijksmonument	
BOUWJAAR		1899	1680	1685
INHOUD / OPPERVLAKTE		104+268=372m2	1110m3/370m2	104+268=372m2
LIGGING		Niet gecontroleerd	Bovengemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND		Niet gecontroleerd	Bovengemiddeld	

VRAAG

SITUATIE

Relevante weergave advertentietekst: Appartement in Rijksmonument, mogelijkheid dakterras van 15m2, lift tot 2e verdieping, nieuwe fundering, vrij indeelbaar en gedeeltelijk casco oplevering met een vraagprijs van € 1.995.000.

Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?

In de WOZ administratie zijn er 3 objecten namelijk kantoor (263m2) en een voor- en achterhuis met respectievelijk 104m2 en 268m2, tezamen 372m2 Deze oppervlakte komt overeen met de advertentietekst van 370m2. Kennelijk gaan de WOZ en BAG uit van 2 appartementen terwijl deze samengetrokken zijn in de vraagprijs van 1 appartement maar met 2 woonkamers en 2 cv ketels et cetera. Het voorhuis heeft een WOZ waarde van € 508.500 en het achterhuis € 1.197.500.

Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?

De gemeente heeft als verklaring voor het verschil in bouwjaar dat de WOZ nog moet worden bijgewerkt voor met name de bouwjaar 1899 (staat voor alle woningen vanvoor 1900). De lift is niet geregistreerd in de WOZ. Vraagprijs en WOZ waarden corresponderen

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	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT	bedrijfsruimte	beneden woning	
BOUWJAAR	1899	1906-1930	1898
INHOUD / OPPERVLAKTE	105m2	92m2	95m2

	WOZ	FUNDA / JAAP	BAG
LIGGING	Gemiddeld	Gemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	
VRAAG	SITUATIE		
	Relevante weergave advertentietekst: unieke kans woning te realiseren in voormalige bedrijfsruimte met een vraagprijs van € 235.000.		
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?	In de WOZ administratie thans nog geregistreerd een bedrijf, maar opmerkelijk is wel dat de omzetting al wel bekend is en aanwezig is in de werkvoorraad.		
Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?	De gemeente gaat de WOZ waarde van de bedrijfsruimte ad € 90.000 nog bezien nu het te koop wordt aangeboden als woning. 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. Bouwjaar onjuist en zonder nader onderzoek verder geen oordeel. Conclusie. Echter er was een aannemelijke verklaring voor de verschillen. Juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is aannemelijk.	
Achtergracht 19	WOZ	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT	3 WOZ objecten	Grachtenpand	
BOUWJAAR	1899	1726	1005
INHOUD / OPPERVLAKTE	56+150+65= 226m ²	1100m ³ /400+22= 422m ²	56+150+65=226m ²
LIGGING	Gemiddeld	Bovengemiddeld	
GEMIDDELTE ONDERHOUDSTOESTAND	Gemiddeld	Gemiddeld	

VRAAG

SITUATIE

Relevante weergave advertentietekst: geheel pand, grotendeels leeg, nieuwe fundering 2012, bestaat uit: souterrain op bg, bel-etage en 1e verdieping (leeg opgeleverd), 2e en 3e verdieping alsmede zolder (verhuurd).

Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?

In de WOZ administratie en BAG 3 objecten met gelijke oppervlaktes. Geen tuin en verschillend bouwjaar (zie hiervoor) in de WOZ administratie. Het verschil in aantal m2 is opvallend hoog (226m2 versus 400m2).

Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?

De gemeente heeft als verklaring voor het verschil in bouwjaar dat de WOZ nog moet worden bijgewerkt voor met name de bouwjaren 1899 (staat voor alle woningen van voor 1900). Over het verschil in aantal m2 kan zonder nadere berekening geen uitsluitel worden gegeven/

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. Bouwjaar is onjuist en aantal m2 geen oordeel.

	WOZ	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT		vrijstaande dijkwoning	
BOUWJAAR	1899	voor 1906	2005
INHOUD / OPPERVLAKTE	76m2	170m3/65+40m2	53m2
LIGGING	Gemiddeld	Bovengemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND	Ondergemiddeld	Ondergemiddeld	

VRAAG

SITUATIE

Relevante weergave advertentietekst: monument, schitterend uitzicht, beperkte woonruimte, kluswoning, 219m2 erfpacht, diverse verbouwingmogelijkheden -maar nog zonder monumenten afstemming.

Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen?

In WOZ administratie is er een bezwaarschrift bekend, hetwelk betrekking had op de beperkte woonruimte en dit is verwerkt in een beperking van het aantal m2 vanwege de zolder. De WOZ waarde is € 262.000.

De WOZ en de BAG wijken af in bouwjaar en aantal m2 zonder afdoende verklaring

De gemeente heeft als verklaring voor het verschil in bouwjaar dat de WOZ nog moet worden bijgewerkt voor met name de bouwjaren 1899. Over het verschil in aantal m2 kan zonder nadere berekening geen uitsluitel worden gegeven.

VRAAG		SITUATIE	
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.	[[insp14377[situatie]]	
	WOZ	FUNDA / JAAP	BAG
SOORTOBJECT	in aanbouw	nieuw appartement	
BOUWJAAR	in aanbouw	2013	
INHOUD / OPPERVLAKTE	180m2	507m3/188m2	180m2
LIGGING		Gemiddeld	
GEMIDDELDE ONDERHOUDSTOESTAND		Gemiddeld	
VRAAG		SITUATIE	
Wat was de verklaring van de betrokken medewerker voor de grote verschillen? Zijn de objectgegevens gewijzigd sinds voorgaande herwaardering?		In WOZ 60% gereed op 1 januari 2013. Geen aangeleverde waarde in Excel bestand voor dit nummer. Moet nog gebeuren	
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. Bouwjaar is onjuist en aantal m2 geen oordeel.	

Bijlage 2: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). Indien we op onderdelen hebben geconstateerd dat wij vragen hebben dan hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	653000, 645500, 565000, 649000
MODELWAARDE	620000, 754500, 537000, 616500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	nr 9 op 9-5-2012 voor 900000
TOELICHTING	Het betreft 4 repeterende bungalows (code 1113) met bouwjaren 1966, 1975, 1975, 1968 met een grootte van 256, 181, 181, 250 m ² . De prijzen € per m ² zijn: 1607, 3021, 1607, 1607. De KLO factoren zijn voor alle vier gelijk: 606. Niet direct te verklaren is waarom het verkoopcijfer van nr 9 afwijkt van de WOZ waarde en de prijs € per m ² voor nummer 8 zo sterk afwijkt (+1414 per m ²).
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk als verkoopcijfer marktconform is
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	266000, 264000, 347000
MODELWAARDE	250500, 249000, 299500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	nr 43 op 1-2-2012 voor 385000
TOELICHTING	Het betreft 3 corridorflats (code 1189) met zelfde bouwjaar 1988 en gelijke oppervlakte 104m ² . De KLO factoren zijn voor nr 43: 606 en voor 121 en 161: 666. De prijzen per m ² zijn: 2122, 2122 en 2584. Niet direct te verklaren is waarom het verkoopcijfer van nr 43 zo sterk afwijkt van de WOZ waarde en de verschillende gehanteerde prijzen per m ²
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk als verkoopcijfer marktconform is
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	275000, 318000
MODELWAARDE	291500, 279500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	N.v.t.
TOELICHTING	Het betreft 2 corridorflats (code 1189) met zelfde bouwjaar 1988 en gelijke oppervlakte 87m ² . De KLO factoren staan op 666 en 606. De prijzen per m ² zijn: 3306 en 2661. Niet direct te verklaren is waarom er verschillende gehanteerde prijzen zijn per m ² . NB Dit geldt ook voor andere niet met name genoemde objecten aan de (dat bij gelijke objectkenmerken de waarde niet gelijk is)
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	322000, 353500
MODELWAARDE	280000, 340500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	N.v.t.
TOELICHTING	Deze 2 rijwoningen van 2012 met een oppervlakte van 122m2 en dezelfde KLO factoren :666 hebben een prijs per m2 van 1955 versus 2173. Niet direct te verklaren is waarom deze prijzen per m2 afwijken.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	640000, 586000, 734500, 660500
MODELWAARDE	593500, 679000, 650000, 778000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	nr 94 op 2-1-2012 voor 870000
TOELICHTING	Het betreft 4 drive-in woningen(code 1138) met als bouwjaren 1999 (voor nr 94) en 2000 (voor de overige) met een grootte van 170, 153, 179, 179 m2. De KLO factoren zijn allemaal: 676. De prijzen € per m2 zijn: 3200, 4173, 3195, 4114. Niet direct te verklaren is waarom het verkoopcijfer van nr 94 afwijkt van de WOZ waarde en de verschillende gehanteerde prijzen per m2. Dit leidt er bijvoorbeeld toe dat woningnummer 70 t.o.v. 24 een 128000 hogere WOZ waarde heeft met als enig verschil volgens het aangeleverde Excel bestand; 2m2 meer kaveloppervlakte voor nummer 70!. Ook de verschillen in de oude waarde en de nieuwe versus de oude waarde zijn hier opmerkelijk.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	356500, 323000
MODELWAARDE	281000, 350000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	n.v.t.
TOELICHTING	Het betreft 2 rijwoningen met als bouwjaar 2012 en 141m2 oppervlakte De KLO factoren staan op 666. De prijs per m2 is: 1437 respectievelijk 2165. Blijkens een aantekening in het bestand is nr 422 van de woningbouw. Niet direct te verklaren is waarom er verschillende prijzen per m2 worden gehanteerd en de vreemde verhoudingen in waarde oud en nieuw.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	387500, 347500
MODELWAARDE	371500, 446500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	nr op 30-9-2013 voor 575000
TOELICHTING	Het betreft 2 corridorflats (code 1189) met als bouwjaar 2010. De grootte is: 119 versus 113 m2 met een gehanteerde prijs van 2896 en 3730 per m2 waardoor voor de kleinere flat nr 113 een aanzienlijk hogere WOZ waarde (75000) wordt vastgesteld. Niet direct te verklaren is waarom het verkoopcijfer zo afwijkt van de WOZ waarde en de onderlinge waardeverhoudingen in de nieuwe (en oude) waardepeildata.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk als verkoopcijfer marktconform is
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		481000
MODELWAARDE		558000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS		vc op 12-3-2013 voor 500000
TOELICHTING	De hogere WOZ waarde dan het verkoopcijfer is niet direct te verklaren evenmin de stijging t.o.v. de oude WOZ waarde. NB meerdere waarde dalingen en stijgingen uit het geleverde Excel bestand zijn niet direct te verklaren. Zie ook bijvoorbeeld de huisnummers 4 en 87 met een waardedaling van ca 5% voor nummer 87 en een stijging van nr 4 met ca 21%.	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk als verkoopcijfer marktconform is	
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		292000, 292000
MODELWAARDE		278500, 322000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS		N.v.t.
TOELICHTING	Deze rijwoningen met als bouwjaar 2012, 129m2 oppervlakte, kavelgrootte 97m2, gelijke KLO factoren 666, blijkens aantekening van de woningbouw, hebben naar de nieuwe waardepeildatum nu wel een groot verschil in waarde bij gelijke objectkenmerken. Niet direct te verklaren is waarom de prijzen per m2 (1866 versus 2201) zo verschillen.	
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk	

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	253000, 264500, 249000, 253000
MODELWAARDE	301500, 252500, 267500, 301500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	
TOELICHTING	Het betreft hier 4 rijwoningen, bouwjaar 2012, met dezelfde KLO factoren: 666. Berekening in Excel bestand m2 x €/m2: (nr 8 117m2 x 0) (nr 13 128m2 x 1649) (nr 14 117m2 x 1900) (nr 22 117m2 x 0). Niet direct te verklaren is waarom de prijzen per m2 zo verschillen, het model met een vermenigvuldiging met 0 toch een andere uitkomst krijgt dan 0 en waarom er zoveel verschillen zijn in de onderlinge waardeverhoudingen alsmede in de verschillende waardepeildata.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	280000, 280000
MODELWAARDE	354500, 268000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	N.v.t.
TOELICHTING	Betreft 2 rijwoningen van 2012, oppervlakte 112m2, KLO 666. Gelijke kaveloppervlakte. Prijzen per m2 gehanteerd: 2675 en 1905. Niet direct te verklaren is waarom de prijzen per m2 zo sterk afwijken. Oude waarde was wel gelijk. NB Dit euvel doet zich voor meerdere woningen zie bijvoorbeeld de nummers: 174,175 en 186
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
OUDE WAARDE	311000, 328000
MODELWAARDE	352000, 316000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	N.v.t.
TOELICHTING	Het betreft hier 2 rijwoningen, bouwjaar2011, oppervlakte 142m2, KLO=666. De prijzen per m2 zijn 2137 versus 1848. De ene woning stijgt ca 13% en de ander woning daalt ca 4%. Niet direct te verklaren is waarom er verschillende prijzen per m2 worden gehanteerd.
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is (identieke objecten moeten identiek worden gewaardeerd ongeacht of ze verkocht of niet verkocht zijn).
OUDE WAARDE	270000, 348500
MODELWAARDE	279500, 300000
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS	nr 11 275000 op 20-3-2013 en nr 7 296000 op 21-2-2013
TOELICHTING	<p>Het betreft hier 2 rijwoningen, bouwjaar 2012, oppervlakte 133m², kavel 146m², KLO=666. De woningen hebben gelijke objectkenmerken maar de verkoopcijfers verschillen. De WOZ waarde naar waardepeildatum 1-1-2013 valt voor beide woningen iets hoger uit kennelijk vanwege de dalende markt. De ene woning stijgt ca 3% (nummer 11) en de andere woning daalt ca 14% (nummer 7). De aansluiting op het verkoopcijfer wordt kennelijk bereikt door de prijs per m² aan te passen (1727 versus 1878). Deze overrules staan haaks op het beginsel bij gelijke objectkenmerken een gelijke waarde. Eenmalige toepassing kan een keer begrijpelijk zijn. De oude waarde van nummer 7 was vermoedelijk te hoog. In welke mate deze 2 verkoopcijfers rond de waardepeildata op andere (nagenoeg) identieke objecten van invloed zijn is niet te herleiden zie nummers 6, 19 en 2 met een prijs per m² van: 1829, 2101 en 2092. Nummer 2 heeft nu bijvoorbeeld een 52.500 hogere waarde voor 6m² meer kaveloppervlakte en 3m² meer woonoppervlakte. Niet direct te verklaren is waarom andere (nagenoeg) identieke woningen niet de 2 gerealiseerde verkoopcijfers volgen en waarom er zulke verschillen in de waardeverhoudingen ontstaan bij rijwoningen met bouwjaar 2012 in dezelfde straat.</p>
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		405000
MODELWAARDE		389500
VERKOOPCIJFER/ VRAAGPRIJS		op 10-6-2013 voor 380000
TOELICHTING	Deze bovenwoning met 105m2 en bouwjaar 2006 heeft een nieuwe en een oude waarde die corresponderen met het verkoopcijfer. De prijs per m2 is 3655. De KLO staan op: 656. Nummer 978C met gelijke objectkenmerken heeft een prijs van 2721 per m2 (verschil in waarde hierdoor 98000!). De nummers 982C en 986C met gelijke objectkenmerken maar met hogere KLO factoren: 858 en 757 hebben een prijs per m2 van 3293 en 3000. Dus ondanks de hogere KLO factoren is de (eind)waarde aanzienlijk lager. Niet direct te verklaren is waarom bij deze gelijke primaire objectkenmerken maar hogere secundaire objectkenmerken de eindwaarde toch lager is.	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk	
*	wij hebben tijdens dit onderzoek de taxaties van woningen besproken die een homogeen karakter hebben maar waarvan de waarde afwijkt zonder dat dat te herleiden is uit de kenmerken	

Bijlage 2: gecontroleerde taxatieverslagen woningen:

De Waarderingskamer heeft door het ontbreken van een Stuf-TAX bestand geen analyse kunnen verrichten op de taxatieverslagen.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). Indien we op onderdelen hebben geconstateerd dat wij vragen hebben dan hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		160500
MODELWAARDE		239000
MARKTCIJFER	290000	SOORT TRANSACTIE K
TOELICHTING	Beleggingsverkoop in verhuurde staat. Getaxeerd obv huurcijfer van 24.000.	
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		134500
MODELWAARDE		134500
MARKTCIJFER	195000	SOORT TRANSACTIE K
TOELICHTING	Beleggingsaankoop in verhuurde staat verkocht. In lijn met huurcijfer 251 H. A	
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			167500
MODELWAARDE			155500
MARKTCIJFER	10800	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Huurcijfer aan de lage kant. Kelder lijkt te hoog gewaardeerd.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			138500
MODELWAARDE			138500
MARKTCIJFER	100000	SOORT TRANSACTIE	K
TOELICHTING	Meer onroerend goed.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			71000
MODELWAARDE			150000
MARKTCIJFER	14400	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Nieuw huurcijfer 14,400.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			166500
MODELWAARDE			166500
MARKTCIJFER	118250	SOORT TRANSACTIE	K
TOELICHTING	Familietransactie.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			85500
MODELWAARDE			184000
MARKTCIJFER	183780	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Omgezet naar winkel.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			696500
MODELWAARDE			696500
MARKTCIJFER	49135	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Nog in behandeling.		
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			195500
MODELWAARDE			195500
MARKTCIJFER		SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Verschillen in kapitalisatiefactoren en huurwaarden zijn niet logisch		
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			846500
MODELWAARDE			661000
MARKTCIJFER	90000	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Nog in behandeling. Nieuwe waarde 1,099,500.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			1394000
MODELWAARDE			1346000
MARKTCIJFER	95000	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Nog in onderzoek.		
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			-
MODELWAARDE			-
MARKTCIJFER	-	SOORT TRANSACTIE	-
TOELICHTING	Verschillen in kapitalisatiefactoren en huurwaarden zijn logisch		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			116500
MODELWAARDE			116500
MARKTCIJFER	350000	SOORT TRANSACTIE	K
TOELICHTING	Nog in behandeling		
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			125500
MODELWAARDE			265000
MARKTCIJFER	20692	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Nieuwe waarde 125,500.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			99000
MODELWAARDE			91000
MARKTCIJFER	300000	SOORT TRANSACTIE	K
TOELICHTING	Geen bruikbaar marktcijfer. Akte van inbreng.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			189500
MODELWAARDE			189500
MARKTCIJFER	25800	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Te laag gewaardeerd. Huurcijfer wel boven marktniveau.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			322500
MODELWAARDE			318500
MARKTCIJFER	52500	SOORT TRANSACTIE	K
TOELICHTING	Nog in behandeling.		
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		

ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		230500
MODELWAARDE		434500
MARKTCIJFER	- SOORT TRANSACTIE	-
TOELICHTING	Nog in behandeling.	
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		-
MODELWAARDE		-
MARKTCIJFER	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Verschillen in kapitalisatiefactoren en huurwaarden zijn logisch	
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		121000
MODELWAARDE		242000
MARKTCIJFER	- SOORT TRANSACTIE	-
TOELICHTING	Nog in behandeling.	
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	

ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of het gehanteerde huurcijfer aannemelijk is in vergelijking met het huurcijfer volgens het inlichtingenformulier / huurcontract.		
OUDE WAARDE			199000
MODELWAARDE			189500
MARKTCIJFER	26136	SOORT TRANSACTIE	H
TOELICHTING	Geen bruikbaar huurcijfer.		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES			
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			274000
MODELWAARDE			547000
MARKTCIJFER	-	SOORT TRANSACTIE	-
TOELICHTING	Nog in behandeling.		
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd		
ADRES		en andere huisnummers	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.		
OUDE WAARDE			-
MODELWAARDE			-
MARKTCIJFER	-	SOORT TRANSACTIE	-
TOELICHTING	Verschillen in kapitalisatiefactoren en huurwaarden zijn logisch		
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk		
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk		

ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		636000
MODELWAARDE		1194000
MARKTCIJFER	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Nog in behandeling.	
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		1590000
MODELWAARDE		97000
MARKTCIJFER	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Nog in behandeling.	
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		4523000
MODELWAARDE		265500
MARKTCIJFER	SOORT TRANSACTIE	
TOELICHTING	Nog in behandeling.	
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde	
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd	

ADRES	
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
OUDE WAARDE	1075000
MODELWAARDE	2264000
MARKTCIJFER	SOORT TRANSACTIE
TOELICHTING	Nog in behandeling.
OORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Bijlage 4: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). Indien we op onderdelen hebben geconstateerd dat wij vragen hebben dan hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		6.202.500
MODELWAARDE		6.155.500
STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	Geen afschrijving	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		
MODELWAARDE		
STICHTINGSKOSTEN		
TOELICHTING	Nog in behandeling 2013 en 2014. Is in vooroverleg	
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde	

ADRES

SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		1.384.500
MODELWAARDE		1.375.000

STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	FA te hoog. Bouwwijze 20% i.p.v. 4,6%	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		1.001.500
MODELWAARDE		542.000
STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	Nog in behandeling 2013 en 2014. Is in vooroverleg	
OORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		556.500
MODELWAARDE		567.500
STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	Fa wordt afgebouwd. Nu nog modelwaarde.	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk	
ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		2.485.000
MODELWAARDE		2.470.000
STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	Geen afschrijving	
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk	

ADRES		
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.	
OUDE WAARDE		1.959.500
MODELWAARDE		1.922.000
STICHTINGSKOSTEN		-
TOELICHTING	Lage afschrijving. Verandering bouwwijze wel te hoog.	

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
14.0292 RK

bijlage(n)
-

datum
22 januari 2014

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

U heeft ons gerapporteerd over de herwaardering die u in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2013. U trekt uit uw onderzoeken de conclusie dat de nieuwe WOZ-taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen.

bevindingen taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2013

Wij hebben ook een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden, de aansluiting op de markt en de onderliggende verhoudingen. Helaas hebben we daarbij geconstateerd dat de WOZ-taxaties op onderdelen niet voldoen aan de eisen die wij daaraan op basis van de Wet WOZ stellen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij waren de onderlinge verhoudingen tussen de WOZ-waarden en de onderbouwing daarvan met geregistreerde objectkenmerken. Met de betrokken medewerkers hebben we gedetailleerd de tekortkomingen besproken en afspraken gemaakt over de noodzakelijke maatregelen.

Het volledige herstel van deze tekortkomingen vergt echter de nodige inspanningen en het lijkt ons daarom niet verantwoord om dit herstel onder grote tijdsdruk vóór het verzenden van de WOZ-beschikkingen uit te voeren. Wij stemmen daarom in met het gebruik van de nu beschikbare taxatiewaarden voor de WOZ-beschikkingen/OZB-aanslagen voor 2014. Dit betekent dat u zonder verdere inmenging van onze zijde kunt overgaan tot het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28 50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

noodzakelijke verbeteringen voor waardepeildatum 1 januari 2014

Wij vertrouwen er op dat u het herstel van de geconstateerde tekortkomingen voortvarend ter hand neemt, zodat deze tekortkomingen zijn weggenomen bij de WOZ-taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Wanneer wij volgend jaar constateren dat deze tekortkomingen niet zijn weggenomen, zullen wij niet instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen/OZB-aanslagen in 2015. Dat betekent dat u dan geen aanslagen voor de gemeentelijke belastingen zult kunnen versturen, voordat de taxaties wel aan onze eisen voldoen.

informatie op onze site

Wij melden op de pagina over uw gemeente op onze site dat u de WOZ-beschikkingen kunt verzenden. De gemeentepagina is voor publiek toegankelijk.

Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Naar behoren".

Verder staan er op deze pagina enkele kengetallen over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente, waaronder de door uw gemeente opgegeven gemiddelde waardeontwikkeling van woningen. Volgens uw opgave zijn de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2012 en 1 januari 2013 met 5,0 % gedaald en van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,9 %. Uw gemeente verstuurt de aanslagbiljetten met daarop de nieuwe WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2013 met dagtekening 28 februari 2014.

Openbaarheid WOZ-waarden van woningen

Wij vragen nog uw aandacht voor het volgende. In de wetgeving is inmiddels vastgelegd dat de WOZ-waarden van woningen openbaar worden. Het moment waarop deze openbaarheid in werking treedt is nog niet bepaald. De mogelijkheid bestaat dat deze openbaarheid in de loop van 2014 in werking zal treden en dat daarmee de WOZ-waarden die u begin 2014 bekend maakt aan belanghebbenden, in de loop van 2014 openbaar zullen worden.

De openbaarheid is onder andere gericht op het geven van meer inzicht aan belanghebbenden in de WOZ-waarden, doordat men de WOZ-waarde van de eigen woning kan vergelijken met andere woningen. Door de aanstaande openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen zijn daarmee de onderlinge waardeverhouding tussen woningen nog belangrijker dan in het verleden.

WAARDERINGSKAMER

Wij raden u dan ook aan om deze onderlinge waardeverhoudingen tussen de WOZ-waarden van woningen en de onderbouwing van de onderlinge waardeverschillen met behulp van primaire en secundaire objectkenmerken nogmaals extra na te lopen bij de laatste controles van de nieuwe WOZ-waarden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

14.0292

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam



Gemeente Amsterdam

INGEKOMEN
14 APR 2014
NR 14.1046 / s.11

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 2000
Fax 020 552 3100
www.amsterdam.nl

Retouradres:
B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan het Bestuur van de Waarderingskamer
t.a.v. de heer
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

IL, Rk, mk / 17

2014-2541

Datum
Onderwerp

8 april 2014
uw brief Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen van 22 januari 2014

Geacht Bestuur,

Met referte aan uw brief over uw onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van woningen in Amsterdam naar waardepeildatum 1 januari 2013 berichten wij u hierover het volgende.

U heeft besloten voor de uitvoering van de wet WOZ 2013 het oordeel "Naar behoren" te geven. U merkt wel op dat de WOZ-taxaties op onderdelen niet voldoen aan uw eisen. Uw belangrijkste kritiekpunten betreffen:

- 1) Optreden van onvolledigheid van de vastlegging van primaire en secundaire kenmerken en
- 2) Optreden van inconsistenties in de waardebepaling van soortgelijke woningen.

U heeft hierbij aangegeven dat, als de tekortkomingen niet worden weggenomen u volgend jaar geen goedkeuring verleent aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen 2014 en OZB-aanslagen 2015. Wij zijn ons ervan bewust dat dit besluit grote financiële gevolgen kan hebben voor de gemeente Amsterdam.

Onze dienst Belastingen is inmiddels gestart met het inzetten van extra menskracht om de onvolkomenheden weg te nemen. Voor de korte termijn (2014) ligt onze focus op het verbeteren van de objectkenmerken en het wegnemen van de inconsistenties in de waardering bij een aantal belangrijke clusters van knelpunten. Wij zetten in op een substantieel verbeterd WOZ-bestand per 2015, in lijn met de door u geconstateerde verbeterpunten. De dienst zal dit in het najaar van 2014 hebben afgerond.

Daarnaast zal de dienst Belastingen in 2014 starten met de verbetering van de processen rond de waardering, zodanig dat de objectkenmerken en de consistente waardering duurzaam zijn geborgd. Vervolgens zal het hele woningbestand op grond van de nieuwe werkwijze worden gewaardeerd. Dit is een omvangrijke operatie die meerdere jaren in beslag zal nemen. Dit zal in de periode 2014 – 2017 worden uitgevoerd.

Tevens treft de dienst maatregelen om de te verwachten reacties van burgers naar aanleiding van de landelijke openbaarheid (mogelijk in de loop van 2014) te verwerken. De dienst zal een draaiboek opstellen waarbij, mede afhankelijk van het aantal reacties van burgers, een passende (re)actie wordt voorbereid.

Tenslotte worden er voorbereidingen getroffen om in de vorm van een pilot in een Amsterdams stadsdeel de werkwijze conform Doorbraak WOZ via een webapplicatie MijnWOZ in te voeren. De ervaringen die dienst Belastingen hierbij opdoet, zijn nuttig voor een eventuele uitbreiding van deze pilot naar de rest van de stad. De resultaten van de

pilot zullen bovendien worden gebruikt in het kader van het hiervoor genoemde verbetertraject. De verschillende activiteiten versterken elkaar dus.

Dienst Belastingen zal met u over de voortgang van de benodigde acties contact onderhouden en vanzelfsprekend zullen uw adviezen daarbij op prijs worden gesteld. Wij vertrouwen erop dat voorgestelde maatregelen zullen leiden tot de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het WOZ-bestand.

Hoogachtend,

College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

secretaris

burgemeester

Van:
Aan: amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Vragen nav vergadering van vrijdag d.d.25 april 2014
Datum: woensdag 30 april 2014 10:59:33

Beste

Hier lopen volgens mij toch nog een paar zaken door elkaar. En dat zorgt wellicht voor enige spraakverwarring. Ik zet de zaken waar ik op doelde even op een rijtje.

1. Na inwerkingtreding van de Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken in verband met een verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde en enkele technische aanpassingen krijgen belanghebbenden toegang tot alle WOZ-waarden van alle woningen in Nederland. De openbaarheid van de WOZ-waarden van woningen wordt gerealiseerd via een Loket voor de openbare WOZ-waarden, ook wel de WOZ-viewer genoemd. Deze WOZ-viewer wordt voor iedereen via internet toegankelijk. Via deze viewer kan of door het ingeven van enkele gegevens als adres of postcode of door het aanwijzen van een pand op de kaart de WOZ-waarde van woningen worden opgevraagd. Ook kunnen door middel van het opgeven van bandbreedtes woningen worden gezocht met een WOZ-waarde binnen een bepaalde bandbreedte en/of woningen worden gezocht met een grootte en/of bouwjaar binnen een bepaalde bandbreedte. Dit ondersteunt de gebruiker bij het zoeken naar vergelijkbare woningen. De werking van de viewer is gebaseerd op een combinatie van de gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen en uit de Basisregistratie Waarde Onroerende Zaken. Aan de lay-out van de viewer wordt nog gewerkt.

De WOZ-viewer is gerealiseerd binnen de context en de generieke voorziening van Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK). Hiermee is maximaal gebruik gemaakt van reeds beschikbare voorzieningen en is ook continuïteit van de oplossing gewaarborgd. Een eerste versie van de viewer is begin april door de bouwer aan het Ministerie van Financiën voor test en acceptatie opgeleverd.

2. De Waarderingskamer heeft besloten dat op het moment van inwerkingtreding van de Wet verruiming openbaarheid de Instructie gerechtvaardigd belang wordt ingetrokken. In deze instructie is de beperking aangebracht dat een belanghebbende van maximaal negen woningen de WOZ-waarde mag vragen. Deze instructie verliest haar belang vanwege de verruiming van de openbaarheid van woningwaarden.

3. De gemeente heeft de plicht om alle marktgegevens te verzamelen en te gebruiken bij de waardebepaling. Dat vloeit voort uit artikel 20, tweede lid, van de Wet WOZ, artikel 4 van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet WOZ en artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ. Alle transactiegegevens zijn dus bij de gemeenten beschikbaar.

4. Op basis van artikel 40 van de Wet WOZ krijgt een belanghebbende op verzoek de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde. In het taxatieverslag waarvan het model in de Uitvoeringsregeling is vastgesteld krijgt de belanghebbende niet alleen de vastgestelde WOZ-waarde van de vergelijkingspanden maar ook de leveringsdatum en de verkoopprijs.

Dat er een app wordt ontwikkeld waarmee een belanghebbende zijn eigen taxatieverslag met zelf uitgezochte vergelijkbare woningen kan samenstellen is slechts een kwestie van tijd volgens mij.

5. Bij de interactieve WOZ zoals Tilburg en GBT die hebben gepresenteerd krijgt de belanghebbende al inzicht in de beschikbare transactiecijfers. Volgens mij zit er geen maximum aan het aantal transactiegegevens dat zichtbaar wordt, ik heb in Tilburg gezien dat er wel 30 verkochte panden werden getoond. Toen de pilot startte was het nog maar de vraag of dat wel mocht van het College bescherming persoonsgegevens (Cbp) omdat er destijds nog een advies van hen lag dat ook de foto's van vergelijkingspanden niet op het taxatieverslag mochten worden opgenomen. Dit is bij de invoering van het gemoderniseerde taxatieverslag in de uitvoeringsregeling overigens snel gerepareerd. Wij hebben indertijd Tilburg en GBT wel aangeraden om een melding bij Cbp te doen van het feit dat zij bij de pilots meer gegevens lieten zien dan was toegestaan. Volgens mij hebben zij die melding ook gedaan. Bij mijn weten is daar geen reactie op gekomen van het Cbp en gelet op de gevoeligheid van de materie bij Cbp was dat zeker gebeurd als zij het er niet mee eens waren.

Met hartelijke groeten,

Waarderingskamer
Postbus 93210
2509 AE 's-Gravenhage
(070) 311 05 55
@waarderingskamer.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: amsterdam.nl [mailto:amsterdam.nl]
Verzonden: maandag 28 april 2014 12:14
Aan:
Onderwerp: Vraga nav vergadering van vrijdag d.d.25 april 2014

Beste

Ik wil nog even terugkomen op de vergadering van afgelopen vrijdag. Het houdt me bezig. Ik reageerde verrast op twee opmerkingen:

- 1) burgers (woningeigenaren) krijgen toegang tot alle verkoopprijzen om te kunnen selecteren;
- 2) dat staat in de wet.

In mijn beleving krijgen burgers via het WOZ loket toegang tot WOZ gegevens van eigen woningen en van geselecteerde woningen. Dit in het kader van de Wet verruiming openbaarheid WOZ. Men ziet dan enige objectkenmerken (bouwjaar, oppervlakte) en de WOZ waarde. Geen verkoopprijzen.

Vervolgens is er MijnWOZ. Dan krijgen burgers de mogelijkheid om informeel te reageren op WOZ gegevens en de waardebeoordeling. Men krijgt inzicht in minimaal 3 en maximaal 9+1 woningen. MijnWOZ is een dienstverlenend initiatief, geen wettelijke regeling.

Daarom twee vragen:

- 1) In het kader van welke wetgeving en met welk doel kunnen burgers dan zelf uit alle verkoopprijzen selecteren?
- 2) Wat mis ik nu in voorgaande gedachtengang, of is er sprake van een spraakverwarring?

Ik hoop dat je me wat verder kan brengen in de gedachtevorming.

Alvast bedankt voor je reactie.

Met hartelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
14.1167 NH

bijlage(n)
1

datum
7 mei 2014

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 24 april 2014 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan over de gevraagde aspecten van de WOZ-uitvoering.

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het belang van de gegevens voor ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2013 en 1 januari 2014

De verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 is nog niet bekend bij uw gemeente. Dit gegeven is onder meer van belang voor de berekening van het rekesttarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

gemeentefonds in 2015. Wij verzoeken u ons te informeren zodra u wel een percentage kunt geven. Op dit moment rapporteren wij aan de beheerders van het gemeentefonds dat u nog geen inschatting hebt kunnen geven van de waardeontwikkeling.

Nog informatie aan te leveren

U heeft nog niet alle gevraagde informatie verstrekt. Wij verzoeken u daarom de volgende ontbrekende informatie nog toe te sturen aan info@waarderingskamer.nl, ter attentie van de heer :

de verwachte waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 zodra dit beschikbaar is.

Tot slot

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

B/A

secretaris

BIJLAGE

Betref: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2014
Gemeente Amsterdam

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	februari 2014	januari 2014	voldaan aan criteria
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	28 februari 2014	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	4724.13.18 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ- objecten	17201.78.09 ha		
Oppervlakte volgens GKS	21925.91.27 ha		
Oppervlakte volgens CBS	21933.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	juni 2014		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ- deelobject	98,5%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2014	aandachtspunt
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	87,5%		
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	maart 2014	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	niet bekend (zie opmerking)		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	maart 2014	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria

Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	niet bekend (zie opmerking)		
Wijze van controle (primaire en secundaire) objectkenmerken	diverse		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2013 tot en met 15 april 2014 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	25879 (5,3%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2009 tot en met 15 april 2014 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	25879 (5,3%)	100%	
PMA verwerkt t/m:	februari 2014	oktober 2013	voldaan aan criteria

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2011

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	1329 (3,3% *)	162 (4,2% *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	468 (35,2%)	13 (8,0% **)		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	350	48		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	223	2		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	337 (34,4%***) (0,8% *)	37 (32,5%***) (1,0% *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	5 (2,0%****)	0 (0,0%****)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures	niet bekend (zie opmerking)	niet bekend (zie opmerking)		

- * percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen in de gemeente.
- ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor een beroepsprocedure is gestart.
- *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld.
- **** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	580 (0,1%**)	1520 (4,5%**)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	8410 (2,0%**)	3760 (9,9%**)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1549 (18,4%***)	135 (3,6%***)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	6591 (78,4%****)	3100 (82,4%****)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2014	322 (3,8%***)	426 (11,3%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2014.**	87 (1,0%***)	174 (4,6%***)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2014. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	6	0		
Gemiddelde afhandelingstermijn	132 dagen	106 dagen		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (inclusief ambtshalve verminderingen) ten opzichte van alle objecten	0,9%**	6,0%**	<2,5% won. <5% niet-won.	aandachtspunt
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (exclusief ambtshalve verminderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	42,9%	63,6%		

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Totale waardevermindering als gevolg van bezwaar en ambtshalve vermindering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	0,1%	0,5%	<0,4% won. <1,0% niet-won	voldaan aan criteria
Totale waardevermindering als gevolg van bezwaar en ambtshalve vermindering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten onder bezwaar	12,1%*****	21,9%*****		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	43,4%*****	18,5%*****		

- * In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10
- ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
- *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar
- **** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar
- ***** percentage ten opzichte de totale belastingcapaciteit
- ***** percentage ten opzichte van de waarde van deze objecten voor bezwaar
- ***** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2014		28 februari 2014	voldaan aan criteria
Aantal nog te beschikken objecten	4080 (1,0%*)	6189 (16,3%*)	maximaal 3%	voldaan aan criteria
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	30 april 2014		31 mei 2014	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	3459 (2,2%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	216 (6,2%***)			

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014		NORM	OORDEEL
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	5269 (1,3%*)	1347 (3,5%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1137 (21,6%****)	130 (9,7%****)		
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	januari 2015			
Vormen van informele contacten met belanghebbende	diverse			
Aantal contacten eigenaren woningen	5000			
Bestandslevering aan Belastingdienst	24 februari 2014		28 februari 2014	voldaan aan criteria
Bestandslevering aan Waterschap	24 februari 2014		28 februari 2014	
Bestandslevering aan CBS	28 februari 2014		28 februari 2014	

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften

**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2014	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2013-2014)	nog niet bekend	realistisch percentage	niet bekend, achterstand
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2013-2014)	nog niet bekend		

Planning ondersteuning			
Systeem woningen	Ortec Finance (OrtaX)	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	Ortec Finance (OrtaX)	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Algemeen deel

Correcte primaire (objecttype, grootte, bouwjaar, etc.) en secundaire (kwaliteit, onderhoud, etc.) objectkenmerken zijn essentieel voor juiste taxatie. Wanneer deze objectkenmerken niet (meer) correct zijn, zal de WOZ-waarde niet voldoende aansluiten op de marktwaarde en zal het verklaren van de onderlinge waardeverhoudingen aan de belanghebbenden niet mogelijk zijn. Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is dan ook een belangrijk element van de WOZ-werkzaamheden. U heeft opgegeven dat u het laatste jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd. U dient maatregelen te treffen op het terrein van de controles van de objectkenmerken zodat alle objecten in uw gemeente eenmaal in de vijf jaar worden gecontroleerd.

Waardepeildatum 1 januari 2012

Uit uw opgave blijkt dat in uw gemeente relatief veel vastgestelde waarden van niet-woningen zijn verminderd naar aanleiding van de bezwarenbehandeling. Daarom is het extra belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarfase gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren. Wij verzoeken u hier extra aandacht aan te schenken in de kwaliteitscontroles van de komende herwaardering. Dit geldt met name voor de objecten die zijn verminderd in de bezwaarfase en voor objecten waarvan de beschikking is vernietigd.

Opmerking(en)

U heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Algemeen deel

bij controle objectkenmerken zijn geen foutpercentages bepaald, maar worden risico-gebieden geïdentificeerd. Naast de controles zoals vastgelegd in record 25 zijn gegevens uitgewisseld met woningcorporaties en zijn bestandsvergelijkingen BAG-WOZ uitgevoerd

Wij hebben uw opmerking meegenomen bij de beoordeling van de vragenlijst.

Waardepeildatum 1 januari 2011

De vergoedingen kunnen niet worden uitgesplitst naar belastingjaar, soort object, bezwaar/beroep. De vergoeding in 2012 bedroeg ongeveer 430.000

Wij hebben uw opmerking meegenomen bij de beoordeling van de vragenlijst.

Waardepeildatum 1 januari 2012

Uitsplitsing van vergoedingen niet beschikbaar. Totaalbedrag 2013 was ongeveer 600.000

Wij nemen uw opmerking bij de analyse van de kostenvergoeding.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
14.1046 JG

bijlage(n)

datum
16 juli 2014

betreft: uw brief van 8 april 2014, kenmerk 2014-2541

Geacht college,

In onze brief van 22 januari 2014 hebben wij aangegeven dat tekortkomingen in de WOZ-administratie van uw gemeente weggenomen moeten worden voordat wij kunnen instemmen met het verzenden van WOZ-beschikkingen in 2015. In uw brief van 8 april 2014 heeft u aangegeven welke verbeteringen u wilt gaan uitvoeren. In deze brief geven wij aan wat er sindsdien is gebeurd en hoe wij daarover denken. Het lijkt ons goed om een afspraak te maken met de portefeuillehouder om in de loop van september een en ander te bespreken en nadere afspraken over het vervolg te maken.

Naar aanleiding van het plan van aanpak hebben wij op 11 april 2014 met de heer _____ besproken. We vinden dit plan van aanpak een goede aanzet voor de verbeterlagen die gemaakt moeten worden. We hebben voorgesteld om de capaciteitsruimte die het gevolg is van het meevallende bezwaarpercentage te benutten voor extra controles van de kwaliteit van objectkenmerken die het waarderingsmodel gebruikt. Ook de informatie-uitwisseling met verschillende andere diensten van de stad vonden wij nog een aandachtspunt. We hebben onze bevindingen eind april ook in een email vastgelegd.

Op 16 mei 2014 hebben we de heer _____ en mevrouw _____ ontvangen en gesproken over het ontbreken van de goede sturingsinformatie in het uitvoeringsprogramma. Vervolgens hebben we op 13 juni 2014 met de heer _____ en met de heer _____ gesproken over de vervolgacties, over onze betrokkenheid daarbij en over de controlemomenten waarop wij in onze toezichthoudersrol de voortgang van de uitvoering

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

WAARDERINGSKAMER

zullen controleren. Wij spraken af dat we dit jaar nog op drie momenten een inspectie of onderzoek zullen uitvoeren. De eerste inspectie is eind augustus voorzien.

Op 15 juli 2014 hebben we wederom een gesprek gehad met de heer waarbij ook de heer aanwezig was. Dat gesprek heeft zich vooral toegespitst op de sturingsinformatie waarmee de basis op orde komt.

Aan het begin van deze brief spraken wij al over onze wens om de voortgang van alle ondernomen acties in de loop van september met de portefeuillehouder te bespreken om ook op bestuurlijk niveau de betrokkenheid bij dit onderwerp te verzekeren. Dit zorgt er dan ook voor dat de raad van de gemeente Amsterdam te gelegener tijd adequaat kan worden geïnformeerd. Wij hebben afgesproken dat het initiatief voor de planning van deze afspraak bij de Dienst Belastingen ligt.

Ik vertrouw erop dat ik u met deze brief voldoende over de voortgang heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

VERSLAG

Van het gesprek met wethouder Financiën van Amsterdam op 2 september 2014
Stadhuis Amsterdam

Aanwezig:

Afwezig:

Na kennismaking open gesproken over onze zorgen met betrekking tot sturingsinformatie in het algemeen (inclusief beoordelingsprotocollen) als sturingsinformatie ter ondersteuning van het verbeterproject. Die informatie moet immers bepalend zijn voor de activiteiten en de prioritering.

Uitgangspunt is dat wat op straat staat ook zo in de administratie moet zitten. Met alleen consistentiecontroles kom je er niet omdat dan de kans bestaat dat je goede waarden ongezien vervangt door verkeerde.

Zoek daarbij wel naar de meest optimale werkwijze. Ook hebben wij begrip getoond voor het feit dat het niet in een keer helemaal op orde kan zijn. Maar dan moet je op basis van inhoudelijke analyses wel weten waar de hoogste prioriteit aan gegeven moet worden (gebieden, type objecten).

Het gevaar is dat de DGBA te veel blijft hangen in het plan van aanpak, want tijdens het bezoek op 20 augustus van onze medewerkers is het gesprek eigenlijk nog steeds vooral daarover gegaan. Wij hebben nog geen zicht op de stand van zaken van de uitvoering.

Desgevraagd hebben wij aangegeven dat de inhoudelijke kwaliteit van het personeel in onze ogen wel klopt, maar dat onze zorg vooral zit in het letten op sturing.

We hebben uitgelegd waarom wij Amsterdam het oordeel hebben gehandhaafd terwijl we toch een voorbehoud voor instemming met beschikken in 2015 hebben gemaakt. De wethouder vindt dat namelijk een onlogische beslissing.

Wij hebben daarvoor twee argumenten gegeven: De DGBA was al op de hoogte van de fouten en was al begonnen met verbeterplannen en dan is het contraproductief om het oordeel naar beneden bij te stellen. Daar kwam bij dat die bijstelling dan zou plaatsvinden op het moment dat de beschikkingen werden verstuurd. Dat genereert altijd extra bezwaarschriften en die verstopten nu juist het verbeterproces weer. Vandaar dat wij besloten hebben om het oordeel te handhaven, maar we hebben ook eerlijk gezegd dat we daar wel eens spijt van gehad hebben.

Overigens ook uitgelegd dat wij niet gaan over het al dan niet versturen van aanslagen.

Volgens de wethouder is de gang van zaken rond het persbericht ook niet helemaal binnen zijn invloedssfeer gelopen. Hij had het prima gevonden als er even overleg was geweest over inhoud en timing. Zijn belang was dat de geheimhouding van de raadsstukken zo snel mogelijk werd opgeheven om transparant te zijn. Volgens hem heeft het voor de

Waarderingskamer uiteindelijk ook goed uitpakkt omdat wij weer op de kaart staan. Daar zijn we het mee eens.

De wethouder is een groot voorstander van openbaarheid, tien jaar ervaring in Washington zorgt ervoor dat hij het maar vreemd vindt dat we hier nog niet zover zijn. Er gaat nog veel meer met WOZ en WOZ-gegevens gebeuren als D66 in de regering komt.

Afgesproken dat er een vervolgesprek komt ergens in oktober en dat DGBA daarbij dan aanwezig zal zijn

VERSLAG

Van het overleg tussen de Waarderingskamer en de gemeente Amsterdam dat is gehouden op 20 augustus 2014 bij de gemeente Amsterdam

Aanwezig: sectorhoofd) (interim Afwezig: -
(Marktanalist)
1 (teamleider
Gegevensbeheer Vastgoed)
(teamleider
Marktanalyse, projectleider Op
orde)
(teamleider Waardenen)
Mw
(kwaliteitsmedewerkster
programma basis op orde)
Mw
(programmaleider Basis op
orde)
Dhr. (WK)
Dhr. (WK)

Aanleiding

De Waarderingskamer heeft voorafgaand aan de vorige herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2013) een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de nieuwe WOZ-taxaties van de gemeente Amsterdam. Tijdens dit onderzoek is gebleken dat de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken moet worden verbeterd. Doordat de objectkenmerken niet op orde waren heeft de gemeente er mede voor gekozen om woningen waarbij dit het geval is een "overrule" te plaatsen. In totaal waren er circa 120.000 overrules geplaatst. Dit waren er in het verleden nog meer (circa 260.000). Totdat deze verbetering is gerealiseerd is op de gemeente Amsterdam een verscherpt toezichtregime van toepassing. Als er voor de eerstvolgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2014) onvoldoende verbeteringen zijn gerealiseerd, zal de Waarderingskamer niet instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen.

Om te kunnen beoordelen of de verbeteringen worden gerealiseerd zullen wij in 2014 en aantal keer contact hebben over deze onderwerpen. Er is inmiddels een aantal keren contact

geweest tussen de heer _____ en de heren _____ en _____ van de Waarderingskamer. Dit is het gespreksverslag van het overleg van 20 augustus 2014.

Gespreksverslag

Naar aanleiding van de beoordeling van de Waarderingskamer heeft de gemeente een plan van aanpak “de basis op orde” opgesteld dat erin voorziet dat de bovengenoemde verbeterpunten worden opgelost.

De uitvoering van het programma “De basis op orde” voor de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA), waar o.a. de WOZ wordt uitgevoerd, neemt in 3,5 jaar in beslag. Het programma is opgedeeld in de korte en middel lange termijn.

Er is dus sprake van een tweetrapstermijn. Maar ook op korte termijn zal er als de plannen zijn gerealiseerd, sprake zijn van een substantiële kwaliteitsverbetering.

De gemeente richt zich voor de korte termijn op de onderlinge waardeverhoudingen (de consistentie). Dit kwaliteitsaspect is op onderdelen niet juist doordat er geen goede werkinstructies aanwezig waren en doordat medewerkers onvoldoende inzicht hadden in de gevolgen van aanpassingen in het model. De gemeente heeft inmiddels een aantal zaken in gang gezet. Dit zijn:

- er is voor gekozen om te beginnen met het optimaliseren van de onderlinge waardeverhoudingen;
- bij de objecten waarvan de gemeente een signaal heeft gekregen (o.a. te koop staande objecten, verkochte objecten, objecten waartegen bezwaar en objecten met een bouwvergunning) zijn de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd;
- er wordt bij deze objecten nu systematisch onderzocht of er sprake is van eventueel domino-effect;
- om de onderlinge waardeverhoudingen blijvend te optimaliseren is er gekozen om bij overrules de default een incidentele overrule te plaatsen in tegenstelling tot vroeger een structurele overrule. Verder worden overrules vanaf nu altijd gemotiveerd;
- in de wijk Noord (circa 60.000 woningen) zijn de onderlinge waardeverhoudingen al geoptimaliseerd. Hierbij is ook actief op straat gecontroleerd. Daarbij zijn de primaire en secundaire kenmerken gecontroleerd. Er zijn bijvoorbeeld veel bergingen en parkeerplaatsen zijn toegevoegd;

- om de onderlinge waardeverhoudingen te optimaliseren is het model gedraaid zonder overrule en vergeleken met vorige herwaardering. Meer dan 300.000 woningen weken niet veel af van de oude waarde.(minder dan 5%). Dit noemt de gemeente categorie A. Bij 60.000 woningen was de waardeontwikkeling meer dan 10%, maar minder dan 15% (categorie B) en bij 40.000 woningen was de waardeontwikkeling meer dan 15% (categorie C). Deze laatste categorie beoordeelt de gemeente als onwaarschijnlijk. Daarom wordt van deze woningen nu gecontroleerd hoe het waardeverschil is ontstaan en of deze eventueel modelmatig kan worden opgelost, bijvoorbeeld door de primaire en/of secundaire objectkenmerken beter in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid;
- de horizontale consistentie bij meergezinswoningen en verticale consistentie op straatniveau is voor de gehele gemeente onderzocht en wordt zoveel mogelijk geoptimaliseerd;
- de soortobjectcodes zijn gecontroleerd en daar waar nodig gecorrigeerd. Dit alles aan de hand van de fotowijzer en de gemeente heeft een aantal soortobjectcodes toegevoegd.

Door al deze werkzaamheden is de categorie A inmiddels gestegen. Dat wil zeggen het model lijkt betere resultaten te genereren.

Een aantal werkzaamheden is nog in behandeling. Dit zijn:

- Het opstellen van werkinstructies;
- Bij de huurwoningen worden de secundaire kenmerken in overleg met de woningbouwverenigingen gecontroleerd en daar waar nodig gecorrigeerd. Dit zal voor een groot gedeelte gebeuren op basis van renovatieplannen.

Er zijn nog een aantal werkzaamheden die op de korte termijn nog niet worden gerealiseerd. De belangrijkste hiervan is de controle of de gegevens in de WOZ-administratie (waarvan geen signalen aanwezig zijn) een reële weergave zijn van "wat op straat staat" Dit is iets voor de middellange termijn. De Waarderingskamer heeft hiervoor geadviseerd om dit risicogericht aan te pakken. Dat wil zeggen aan de buurten/wijken waarvan er veel signalen (gehonoreerde bezwaarschriften, mutaties nav de PMA, etc) zijn dat de objectkenmerken onjuist zijn, moeten daarbij de hoogste prioriteit krijgen. Een deugdelijke eigen analyse van de mate waarin de objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid is daarom een belangrijk onderdeel van de verbeteringen.

Gemaakte afspraken

Tijdens het gesprek zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De gemeente Amsterdam zal de notitie waarin de optimalisatie die nu al is uitgevoerd meer kwantitatief is beschreven naar de Waarderingskamer sturen.
- De Waarderingskamer zal hierop inhoudelijk reageren.
- De Waarderingskamer zal in september 2014 beoordelen of voldoende vooruitgang is geboekt met het doorlopen van het verbetertraject. Eind van het jaar zal de Waarderingskamer de kwaliteit van de nieuwe WOZ-beschikkingen (waardepeildatum 1 januari 2014) van de gemeente Amsterdam beoordelen. Daarna beslist de Waarderingskamer of zij instemt met het verzenden van de nieuwe WOZ-beschikkingen. De gemeente neemt het initiatief om hiervoor op korte termijn een afspraak te maken.
- Het oordeel kan niet naar "goed" gaan zolang de gemeente Amsterdam de controles of de gegevens in de WOZ-administratie een reële weergave zijn van "wat op straat staat heeft uitgevoerd.

14.2320

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 2200
Fax 020 552 2215
www.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan het Bestuur van de Waarderingskamer
t.a.v. de heer
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

VERZONDEN 04 SEP. 2014

Datum
Onderwerp

28 Augustus 2014

Reactie op uw brief inzake voortgang WOZ van 16 juli 2014

2014/5564

Geacht bestuur,

Wij danken u hartelijk voor uw brief van 16 juli jl. over de voortgang rond de uitvoering van de WOZ in Amsterdam.

De afgelopen periode hebben meerdere keren informele contacten plaatsgevonden tussen medewerkers van DBGA en de Waarderingskamer. Deze contacten waarden wij bijzonder en zij hebben ons zeer geholpen. Uw suggesties en kritische kanttekeningen in deze gesprekken hebben wij meegenomen bij het opstellen en uitvoeren van het plan van aanpak WOZ.

Wij maken graag gebruik van uw aanbod voor een gesprek met portefeuillehouder wethouder Dit is inmiddels gepland op 2 september.

Hoogachtend,

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Secretaris

Burgemeester

INGEKOMEN
- 5 SEP 2014
NR 14.2328/5.11

JG. Rlu

VERSLAG

Van het gesprek met _____, wethouder Financiën van Amsterdam op 2 september 2014
Stadhuis Amsterdam

Aanwezig:

Afwezig:

Na kennismaking open gesproken over onze zorgen met betrekking tot sturingsinformatie in het algemeen (inclusief beoordelingsprotocollen) als sturingsinformatie ter ondersteuning van het verbeterproject. Die informatie moet immers bepalend zijn voor de activiteiten en de prioritering.

Uitgangspunt is dat wat op straat staat ook zo in de administratie moet zitten. Met alleen consistentiecontroles kom je er niet omdat dan de kans bestaat dat je goede waarden ongezien vervangt door verkeerde.

Zoek daarbij wel naar de meest optimale werkwijze. Ook hebben wij begrip getoond voor het feit dat het niet in een keer helemaal op orde kan zijn. Maar dan moet je op basis van inhoudelijke analyses wel weten waar de hoogste prioriteit aan gegeven moet worden (gebieden, type objecten).

Het gevaar is dat de DGBA te veel blijft hangen in het plan van aanpak, want tijdens het bezoek op 20 augustus van onze medewerkers is het gesprek eigenlijk nog steeds vooral daarover gegaan. Wij hebben nog geen zicht op de stand van zaken van de uitvoering.

Desgevraagd hebben wij aangegeven dat de inhoudelijke kwaliteit van het personeel in onze ogen wel klopt, maar dat onze zorg vooral zit in het letten op sturing.

We hebben uitgelegd waarom wij Amsterdam het oordeel hebben gehandhaafd terwijl we toch een voorbehoud voor instemming met beschikken in 2015 hebben gemaakt. De wethouder vindt dat namelijk een onlogische beslissing.

Wij hebben daarvoor twee argumenten gegeven: De DGBA was al op de hoogte van de fouten en was al begonnen met verbeterplannen en dan is het contraproductief om het oordeel naar beneden bij te stellen. Daar kwam bij dat die bijstelling dan zou plaatsvinden op het moment dat de beschikkingen werden verstuurd. Dat genereert altijd extra bezwaarschriften en die verstopen nu juist het verbeterproces weer. Vandaar dat wij besloten hebben om het oordeel te handhaven, maar we hebben ook eerlijk gezegd dat we daar wel eens spijt van gehad hebben.

Overigens ook uitgelegd dat wij niet gaan over het al dan niet versturen van aanslagen.

Volgens de wethouder is de gang van zaken rond het persbericht ook niet helemaal binnen zijn invloedssfeer gelopen. Hij had het prima gevonden als er even overleg was geweest over inhoud en timing. Zijn belang was dat de geheimhouding van de raadsstukken zo snel mogelijk werd opgeheven om transparant te zijn. Volgens hem heeft het voor de

Waarderingskamer uiteindelijk ook goed uitpakkt omdat wij weer op de kaart staan. Daar zijn we het mee eens.

De wethouder is een groot voorstander van openbaarheid, tien jaar ervaring in Washington zorgt ervoor dat hij het maar vreemd vindt dat we hier nog niet zover zijn.

Er gaat nog veel meer met WOZ en WOZ-gegevens gebeuren als D66 in de regering komt.

Afgesproken dat er een vervolgesprek komt ergens in oktober en dat DGBA daarbij dan aanwezig zal zijn



vr 19-9-2014 16:32

FW: Notitie aan Waka.doc

Aan: mail

[14.2399 IL](#)

Beste

Bijgaand als bijlage het gespreksverslag van 20 augustus jl. waarin jullie opmerkingen zijn verwerkt.

In deze mail zal ik tevens onze reactie geven op jullie notitie. E.e.a. heeft iets langer geduurd als gehoopt daar ik e.e.a. heb afgestemd met Ruud en Jan aangaande de eerder gemaakte afspraken. Deze zijn dus ook verwerkt in deze reactie. Daarnaast willen we met deze reactie naar jullie toe duidelijk maken wat we verwachten voor het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014.

Reactie op de notitie:

We lezen een heleboel zaken die in onze optiek gaan leiden tot een betere herwaardering, alleen we missen ook nog een aantal zaken. Jullie hebben, gelet op jullie grootte, er voor gekozen om een aantal zaken op de korte termijn op te lossen en een aantal zaken voor de middellange termijn. Daarom is het belangrijk dat wij inzicht krijgen hoe jullie tot de besluiten zijn gekomen. Deze zal ik hieronder benoemen.

In zijn algemeenheid missen wij in de notitie aandacht voor de stuurinformatie.

Daarnaast zijn een aantal acties in gang gezet, echter missen wij bij deze acties de risico-analyse (zoals eerder gezegd) waarop deze acties zijn gebaseerd (bijvoorbeeld m.b.v. de verschillende beoordelingsprotocollen dus onderzoek inclusief conclusies en maatregelen). Deze risico analyses willen we wel inzien om te kunnen beoordelen of jullie de "juiste" acties op de "juiste" plaats hebben uitgevoerd. Dit geldt voor de alinea's :

- Objectkenmerken waar nodig goed zetten (p 1)
- Objecttypen of buurten waarvan bekend is dat zich er veel consistentie voordoet (p 2)
- Systematisch herwaarderen woningareal (p 2)
- Herwaardering niet-woningen – courante niet-woningen (p 3)
- Incourante niet-woningen – objectkenmerken op aantal locaties gecorrigeerd (p 3)

Bij punt a. en f. wil ik wel opmerken dat wij onder goed verstaan "in overeenstemming met wat op straat staat en dus ook gecontroleerd ten opzichte van de situatie op straat (dit kan natuurlijk voor een groot deel op basis van recente foto's ed.)

Daarnaast zouden we nog graag wat meer inzicht krijgen in een aantal zaken. Dit zijn:

- Per 1 juli 2014 is ruim 50% van de woningen onderzocht (p 3). Graag in ieder geval een onderverdeling in aantal objecten waar de objecten zijn gecontroleerd, aantal objecten ter plaatse gecontroleerd, aantal objecten met wijziging objectkenmerken, aantal objecten met significante wijziging modelwaarde door wijziging van de objectkenmerken. Deze onderverdeling is wat mij betreft niet limitatief.
- Taartdiagram "mutaties in onderzochte woningen per 1 juli 2014 (p 5). In categorie C 30.000 van de 40.000 objecten zijn reeds gecorrigeerd. Welke kenmerken zijn gecorrigeerd (soortobjectcode, bouwjaar, oppervlakte, kwaliteit, luxe, onderhoud)? Hetzelfde geldt voor categorie B. De conclusies hieruit zouden namelijk ook wel eens gevolgen kunnen hebben voor de categorie A. Daarnaast wat zijn de gevolgen op de modelwaarden?

Verder valt het op dat veruit het grootste gedeelte van de record 25 registraties op basis van een administratieve controle heeft plaatsgevonden. Hoe is geborgd dat deze controles ertoe leiden dat hiermee ook punt a. is gerealiseerd?

Ten slotte bij de quick wins op pagina 7 hebben wij onvoldoende inzicht hoe en op basis waarvan deze zijn gerealiseerd. Bij het Shelterreijn: hoe zijn de woningen gecontroleerd (inclusief aantal veldcontroles, administratieve controles e.d.) en welke effecten heeft dit voor de modelwaarde? Buurt 34C: idem als bij Shell en op basis waarvan is geconcludeerd dat deze buurt de hoogste prioriteit heeft? Noord 70B: idem als bij Buurt 34C.

Is de lijst met verkochte woningen met grote onverklaarbare afwijkingen gebruikt om een indicatie te maken van de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken per buurt / marktsegment?

We zullen bij ons volgende contact kijken of conform de uitgangspunten van interne beheersing er aan de selectie van prioriteiten altijd een (vastgelegde) meting, conclusie gebaseerd op risicoanalyse en afweging en selectie van maatregelen ten grondslag ligt. Onze beoordelingsprotocollen kunnen een hulpmiddel zijn om de benodigde zorgvuldigheid te bereiken bij dit meten en concluderen.

Wij verwachten dat daarbij ook zeker een meting heeft plaatsgevonden gericht op vergelijking van de administratie met de werkelijkheid "op straat".

Succes met de optimalisatiewerkzaamheden!

Met vriendelijke groet,

VERSLAG

Van het overleg tussen de Waarderingskamer en de gemeente Amsterdam, dat is gehouden op 6 oktober 2014 bij de gemeente Amsterdam

Aanwezig: Dhr. (interim sectorhoofd)
Mw. (Marktanalist)
Dhr. (teamleider Marktanalyse, projectleider Basis op Orde- korte termijn)
Mw. (programmameider Basis op orde)
Dhr. (WK)
Mevr. (WK)

Afwezig: -

Aanleiding

De Waarderingskamer heeft voorafgaand aan de vorige herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2013) een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de nieuwe WOZ-taxaties van de gemeente Amsterdam. Tijdens dit onderzoek is gebleken dat de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken moet worden verbeterd. Doordat de objectkenmerken niet op orde waren, heeft de gemeente er mede voor gekozen om woningen waarbij dit het geval is een "overrule" te plaatsen. In totaal waren er circa 120.000 overrules geplaatst. Dit waren er in het verleden nog meer (circa 260.000). Totdat deze verbetering is gerealiseerd, is op de gemeente Amsterdam een voorbehoud van toepassing. Als er voor de eerstvolgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2014) onvoldoende verbeteringen zijn gerealiseerd, zal de Waarderingskamer niet instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen. Om dit te bewaken vinden extra controles door de Waarderingskamer plaats.

Om te kunnen beoordelen of de verbeteringen worden gerealiseerd zullen wij in 2014 een aantal keer contact hebben over deze onderwerpen. Dit is het gespreksverslag van het overleg van 6 oktober 2014.

Gespreksverslag

Naar aanleiding van de beoordeling van de Waarderingskamer heeft de gemeente een plan van aanpak “de basis op orde” opgesteld, dat erin voorziet dat de bovengenoemde verbeterpunten worden opgelost.

De uitvoering van het programma “De basis op orde” voor de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGGA), waar o.a. de WOZ wordt uitgevoerd, neemt in 3,5 jaar in beslag. Het programma is opgedeeld in de korte en middel lange termijn.

Er is dus sprake van een tweetrapstermijn. Maar ook op korte termijn zal er, als de plannen zijn gerealiseerd, sprake zijn van een substantiële kwaliteitsverbetering.

De gemeente richt zich voor de korte termijn op de onderlinge waardeverhoudingen (de consistentie). Dit kwaliteitsaspect is op onderdelen niet juist doordat er geen goede werkinstructies aanwezig waren en doordat medewerkers onvoldoende inzicht hadden in de gevolgen van aanpassingen in het model. Daarnaast ligt de focus op de controle op de KLO-cijfers, aangezien daar zich bij de controle in 2014 de grootste problemen manifesteerden. De gemeente heeft inmiddels een aantal zaken in gang gezet. Dit zijn:

- er is voor gekozen om te beginnen met het optimaliseren van de onderlinge waardeverhoudingen;
- bij de objecten waarvan de gemeente een signaal heeft gekregen (o.a. te koop staande objecten, verkochte objecten, objecten waartegen bezwaar is gemaakt en objecten met een bouwvergunning) zijn de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd. Deze actie behoort tot de reguliere procedure. Waar nu extra aandacht voor is geweest, is het volgende. Wanneer uit een buurt signalen zijn gekomen dat er structureel iets aan de hand is, wordt dit integraal voor de buurt onderzocht. Signalen komen bijvoorbeeld uit de media of via een grote stroom bezwaren;
- er wordt bij deze objecten nu systematisch onderzocht of er sprake is van eventueel domino-effect;
- om de onderlinge waardeverhoudingen blijvend te optimaliseren, is er gekozen om bij overrules de default een “incidentele” overrule te plaatsen, in tegenstelling tot vroeger een “structurele” overrule. Het veranderen van de defaultwaarde (van structureel naar incidenteel) is een systeemwijziging; dat kost enige tijd en is nog niet gebeurd (maar staat wel op de planning). Verder worden overrules vanaf nu altijd gemotiveerd. Er is een strikte monitoring op zowel structurele als incidentele overrules.;

- in de wijk Noord (circa 60.000 woningen) zijn de onderlinge waardeverhoudingen al geoptimaliseerd. Hierbij is ook actief op straat gecontroleerd. Daarbij zijn de primaire en secundaire kenmerken gecontroleerd. Er zijn bijvoorbeeld veel bergingen en parkeerplaatsen toegevoegd;
- om de onderlinge waardeverhoudingen te optimaliseren is het model gedraaid zonder overrule en vergeleken met vorige herwaardering. Meer dan 300.000 woningen weken niet veel af van de oude waarde.(minder dan 5%). Dit noemt de gemeente categorie A. Bij 60.000 woningen was de waardeontwikkeling meer dan 5%, maar minder dan 15% (categorie B) en bij 40.000 woningen was de waardeontwikkeling meer dan 15% (categorie C). Deze categorieën B en C worden onderzocht. Daarbij wordt van deze woningen nu gecontroleerd hoe het waardeverschil is ontstaan en of deze woning wel modelmatig kan worden getaxeerd. Daarbij worden in ieder geval de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd ten opzicht van "op straat" en wordt beoordeeld of de "gecorrigeerde modelwaarde" mogelijk beter is dan de waarde op basis van overrules;
- de horizontale consistentie bij meergezinswoningen en verticale consistentie op straatniveau wordt voor de gehele gemeente onderzocht en wordt zoveel mogelijk geoptimaliseerd De instructies voor consistentie zijn opgesteld. De controles vinden plaats binnen een pand, op straatniveau, complexniveau of op groepsniveau;
- de gemeente heeft Amsterdam-Noord gekozen als pilot voor de doorbraak in dienstverlening. Dit betekent dat circa 10.000 eigenaren van woningen een voormelding krijgen via iWOZ. De eigenaren kunnen reacties geven over de juistheid van hun objectkenmerken;
- de gemeente heeft het voormalige Shell-terrein extra gecontroleerd. Hier zijn zowel administratieve controle als controles ter plaatse uitgevoerd om de objectkenmerken te controleren en daar waar nodig te corrigeren. Door de maatregelen zijn de onderlinge waardeverhoudingen veel beter geworden;
- doordat er relatief veel afwijkingen in de nieuwe waarde ten opzichte van de oude waarde waren in het Centrum (circa 5.000 woningen), heeft de gemeente alle soortobjectcodes in het Centrum (50.000 woningen) gecontroleerd. De gemeente heeft vooral de woningen in het centrum met een omschrijving bovenwoning gewijzigd De ligging en de secundaire kenmerken zijn daar waar nodig ook gecorrigeerd. Dit geldt ook voor de woningen in de randen van het centrum. Na deze controles heeft de gemeente slechts 672 overrules moeten plaatsen op de modelwaarden. Al deze overrules zijn verklaard;

- de soortobjectcodes worden gecontroleerd en daar waar nodig gecorrigeerd. Dit alles aan de hand van de fotowijzer en de gemeente heeft een aantal soortobjectcodes toegevoegd;
- al deze activiteiten zijn afgerond voordat de WOZ-waarden in 2015 bekend worden gemaakt.

Een aantal werkzaamheden is nog in behandeling. Dit zijn:

- Het opstellen van normen en werkinstructies (dit is onderdeel van het project middellange termijn; de normen en werkinstructies die het meest bepalend zijn voor de waarde worden bij voorrang opgepakt. Minder essentiële hebben een lagere prioriteit. In de eerste helft van 2015 moet dit traject geheel zijn afgerond);
- Bij de huurwoningen worden de secundaire kenmerken in overleg met de woningbouwverenigingen gecontroleerd en daar waar nodig gecorrigeerd. Dit jaar is met de woningbouwcorporaties besproken dat er generieker gewaardeerd zal worden. Er zal dus ook bij de woningcorporaties het een en ander worden rechtgetrokken. Daarnaast geven nieuwbouw-, sloop- en renovatieplannen indicaties voor aanpassingen in bijv. de KLO-cijfers. Dit zijn in totaal 200.000 woningen. Over circa 185.000 woningen is er overeenstemming over de secundaire kenmerken en waarde. In deze 185.000 woningen zitten woningen waarvan de waarde zowel stijgt als en daalt. De gemeente is nog bezig met de resterende 15.000 woningen;
- Daarnaast zijn er nog 100.000 woningen die nog aandacht behoeven. In dit aantal zitten zowel particulier woningbezitters als particuliere institutionele beleggers.

Gemaakte afspraken

Tijdens het gesprek zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Eind van het jaar zal de Waarderingskamer de kwaliteit van de nieuwe WOZ-beschikkingen (waardepeildatum 1 januari 2014) van de gemeente Amsterdam beoordelen. Dit onderzoek zal plaatsvinden nadat de gemeente de controles voor de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014 heeft afgerond. Daarna beslist de Waarderingskamer of zij instemt met het verzenden van de nieuwe WOZ-beschikkingen..
- Ons oordeel kan niet naar "goed" gaan, zolang de gemeente Amsterdam niet voor het hele bestand heeft gecontroleerd of de gegevens in de WOZ-administratie een reële weergave zijn van "wat op straat" staat.

Conclusie

De genomen maatregelen en de uitvoering hiervan geven ons vertrouwen dat deze op een goede wijze worden uitgevoerd vóór het verzenden van de beschikkingen, zodat wij kunnen instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
14.3066 NH	1	18 november 2014

betreft: Herwaarderen Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2014 / terugkoppeling
halfjaarlijks onderzoek naar voortgang uitvoering Wet WOZ

Geachte heer

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. We gebruiken de informatie die u ons op 20 oktober 2014 heeft verstrekt.

Status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Uw planning is erop gericht om circa 31 december 2014 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We dringen erop aan deze planning te blijven volgen. Dit is belangrijk om te kunnen borgen dat u de beschikkingen binnen de wettelijke termijn kunt nemen.

Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op onze site. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Uw gemeente kan deel uitmaken van de groep van circa honderd gemeenten die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de onderlinge

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 'S-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028 50 64 746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 'S-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

WAARDERINGSKAMER

waardeverhoudingen van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw organisatie is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

Overige aandachtspunten uit uw opgave

In de bijlage bij deze brief geven wij per rubriek ons oordeel over de door u verstrekte gegevens.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

13/0

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2014
Gemeente Amsterdam

Onderstaande kengetallen zijn ontleend aan de opgave van de gemeente naar de stand van 1 oktober 2014. Het oordeel van de Waarderingskamer is gebaseerd op geldende regelgeving, de Waarderingsinstructie en de normatiek, zoals vermeld in de WOZ-Kiosk.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Voortgang taxeren (modelmatig)	99,0%	79,3%		
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties	83,7%	0,0%	controles afgerond voor 1 december 2014	voldaan aan criteria
Datum afronding kwaliteitscontroles (min. 90% gecontroleerd)	1 december 2014	31 december 2014		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2015	28 februari 2015	februari 2015	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2013-2014	1,3%	8,6%	realistisch percentage bekend	afwijking verklaard
Marktontwikkeling 2013-2014 verkochte woningen	2,2%			

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2014			
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	407294	31851		
Aantal nog te beschikken objecten	4756 (1,2%*)	3901 (10,3%*)	0**	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	10244 (2,5%*)	2722 (7,2%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1112 (10,9%***)	111 (4,1%***)		
Geplande datum waarop alle bezwaren zijn afgehandeld	31 december 2014		geplande einddatum vóór 31 december 2014	aandachtspunt
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 1 oktober 2014	5869 (57,3%***)	1168 (42,9%***)	meer dan 70 procent afgehandeld	
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	1,0%*	3,4%*	<2,5% won <5% niet-won	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	65,1%***	78,2%***		
Aantal objecten waarvoor waarde is verhoogd na reactie belanghebbende	0	0		

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2014		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	1302 (0,3%)	905 (2,4%)	0*	achterstand
Percentage objecten waarvoor nog een bezwaarschrift moet worden afgehandeld per 1 oktober 2014	62 (0,0%)	183 (0,5%)	0*	voldaan aan criteria

* In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

PERMANENTE PROCESSEN

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2014	NORM / RICHTLIJN	OORDEEL
PMA verwerkt t/m	augustus 2014	maart 2014	voldaan aan criteria
Opgave kengetallen PMA i r t voortgang	consistente opgave	consistente opgave	
Aantal beschikbare verkoopprijzen van woningen	7960 (2013) 7126 (2014)		
Bouwmutaties verwerkt t/m	augustus 2014	augustus 2014	voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m	augustus 2014	juni 2014	voldaan aan criteria
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	maart 2014	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	maart 2014	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2013 tot en met 1 oktober 2014 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	153819 (31,0%)	20%	aandachtspunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2009 tot en met 1 oktober 2014 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	175615 (35,4%)	100%	

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Waardepeildatum 1 januari 2013

Gelet op de maatschappelijke aandacht voor tijdige afhandeling van bezwaren verzoeken wij u om extra aandacht te schenken aan de afhandeling van de bezwaarschriften tegen de beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2013 in de resterende weken van het jaar. Dit is niet alleen van belang vanwege de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, maar ook om de signalen die eruit naar voren komen nog te kunnen betrekken bij de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2014. Ook de staatssecretaris van Financiën heeft onlangs benadrukt dat het tijdig afronden van de bezwaarafhandeling extra aandacht verdient.

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Waardepeildatum 1 januari 2014

Stijgingspercentage horeca wordt veroorzaakt door de stijging van hotels. Voor hotels wordt nu gebruikgemaakt van de taxatiewijzer hotelvastgoed

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden.

15.0067

1/1

Van:
Aan:
Cc:
Onderwerp: instemmen met het verzenden van de beschikkingen
Datum: maandag 5 januari 2015 22:16:09

Beste

Middels deze mail bevestig ik dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de woningen en de courante niet-woningen.

Bij de woningen is er wel een voorwaarde verbonden aan deze instemming. Die is dat de gemeente Amsterdam voor het verzenden van de beschikkingen een extra controle uitvoert naar de woningen waarvan een vraagprijs bekend is en waarvan de WOZ-waarde hoger is dan de vraagprijs of waarvan de WOZ-waarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs. Dit betekent niet dat wij verwachten dat er individuele aanpassingen moeten plaatsvinden om de WOZ-waarde te laten aansluiten op de vraagprijs maar dat als er sprake is van een foute registratie van de primaire en/of secundaire kenmerken dat deze moeten worden aangepast en de woning opnieuw modelmatig moet worden doorgerekend met de juiste kenmerken. Daarnaast moet er ook worden uitgezocht worden of er sprake is van domino-effect. In het geval van gedateerdheid of achterstallig onderhoud zal hier niet zo snel sprake van zijn maar het aanpassen van de oppervlakte bij homogene bouw of bij de ligging kan dit zich wel voordoen.

Voor wat betreft de incourante objecten voeren we later nog een onderzoek uit.

De formele instemmingsbrief ontvangen jullie naar verwachting later deze week, evenals het rapport van bevindingen.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik ze graag.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

 WAARDERINGSKAMER

 RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE
 KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] (niet-woningen)	
	[naam] (woningen)	
Datum:	18 december 2014 (niet-woningen)	
	5 januari 2015 (woningen)	
Datum rapport:	20 februari 2015	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Sectormanager
		Gegevensbeheer,
		Waardebepaling en Heffingen
	[naam]	Markanalist
	[naam]	Marktanalist /
		kwaliteitsmedewerker
	[naam]	Sectormanager
	Gegevensbeheer,	
	Waardebepaling en Heffingen	
[naam]	ad interim	
[naam]	Teamleider Marktanalyse	
[naam]	Kwaliteitsmedewerker	
[naam]	Marktanalist	
[naam]	Marktanalist /	
	kwaliteitsmedewerker	

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	december 2014	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente heeft een pilot uitgevoerd met interactieve voormeldingen. Echter ten tijde van het onderzoek waren de resultaten nog niet geheel verwerkt. De gemeente heeft aangegeven dat de bevindingen uit de pilot (naast de bevindingen uit de reguliere processen) als input gebruikt gaan worden voor de te nemen maatregelen. Doordat we hierin geen inzage hadden, hebben we dit als aandachtspunt benoemd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Lichte achterstand
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Het onderzoek naar de incurante objecten heeft nog niet plaatsgevonden	Niet gecontroleerd
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Gelet op het geringe aantal agrarische objecten hebben we dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen alle objecten waarvoor een vraagprijs bekend is, controleert. Indien van toepassing doet u tevens onderzoek naar domino-effect.	

* In een reactie heeft de gemeente aangegeven dat op basis van een controlestrategie een selectie van ongeveer 800 objecten is gemaakt, waarvan de taxatie moet worden bekeken, omdat deze teveel afwijkt van de vraagprijs. Deze 800 objecten worden gecontroleerd, inclusief eventuele domino-effecten.

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij adviseren u dringend om de objectkenmerken te controleren bij het op de markt komen (zodra er vraagprijsgegevens bekend zijn) en niet pas nadat een object is verkocht. Uit onze controle is gebleken dat de controle-queries al aanwezig zijn, maar dat er nog onvoldoende mee wordt gedaan.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
5. Resultaten interne controle objectkenmerken	6
6. Woningen	10
7. Courante niet-woningen.....	17
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	24
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	30

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

GEANALYSEERD ONDERWERP

Algemene bevindingen aangeleverde bestanden

BEVINDING

De gemeente heeft weliswaar geen stof-TAX kunnen leveren echter wel nagenoeg alle door ons opgevraagde gegevens. Alleen de onderbouwingen zijn niet geleverd. Hierdoor hebben we geen oordeel kunnen geven over de kwaliteit hiervan.

5. Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling 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 juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken 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.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de 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 van de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken heeft onderzocht.

VRAAG

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?

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?

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?

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?

Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?

Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 januari 2013 tot 15 april 2014 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?

Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2013 tot 1 oktober 2014?

Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd

Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?

Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?

Is dit percentage hoger dan 20%?

Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?

Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?

Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2014?

Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd

Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een reële weergave is van "wat op straat staat"?

Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?

Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?

Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?

SITUATIE

december 2014

Niet bekend

december 2014

Niet bekend

- 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.)
- niet vastgelegd
- controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX)
- controlelijsten (papier, excel)

153819

31,0%

Ja

n v.t.

Ja

Nee

Nee

175615

35,4%

Nee

Nee

Er zijn circa 12.700 voormeldingen verzonden waarop heeft circa 20% gereageerd (2373 reacties).

12.700

VRAAG

Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?

Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?

SITUATIE

De pilot was zeer succesvol. De betrokken medewerkers hopen dat deze vervolg krijgt. De respons is groter dan verwacht. De reacties moeten nog voor een groot gedeelte worden verwerkt. De sluitingsdatum was 31 december 2014, dus nog niet alles is verwerkt. Circa 1/3 is inmiddels wel verwerkt. De resultaten van de reacties zijn nog niet inzichtelijk.

Op basis van de input uit MijnWOZ, de resultaten uit de marktanalyse en de bezwaarafhandeling gaat de gemeente veldcontroles uitvoeren.

BEOORDEELD

Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

SITUATIE

december 2014

OORDEEL

Voldaan aan criteria

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 gebruikt. 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

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?

Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?

Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?

SITUATIE

- aan de hand van vraagprijgegevens,
- met behulp van inlichtingenformulieren,
- met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.

Ja

Ja

De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd

Indien van toepassing

Indien van toepassing

Niet besproken

n.v.t.

Ja

VRAAG

Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?

SITUATIE

Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen**VRAAG**

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)?
Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?

SITUATIE

De betrokken medewerkers konden dat niet exact aangeven. We zullen hier de volgende inspectie op terugkomen.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP

De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen

De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de woningen

De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de niet-woningen

De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de niet-woningen

BEVINDING

We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de primaire objectkenmerken een reële weergave zijn van "wat op straat staat"

We hebben tijdens onze bestandsanalyse veel verschillen geconstateerd tussen de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie en de gegevens uit externe bronnen

We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

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

BEOORDEELD

Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)

SITUATIE

De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren

NORM

Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken
Belendende panden en

OORDEEL

Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	oordeel
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De gemeente heeft een pilot uitgevoerd met interactieve voormeldingen. Echter ten tijde van het onderzoek waren de resultaten nog niet geheel verwerkt. De gemeente heeft aangegeven dat de bevindingen uit de pilot (naast de bevindingen uit de reguliere processen) als input gebruikt gaan worden voor de te nemen maatregelen. Doordat we hierin geen inzage hadden, hebben we dit als aandachtspunt benoemd.	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 is naar behoren.	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.	Voldaan aan criteria
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 verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

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. 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.

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.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan vindt er een veldcontrole plaats.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Als bekend wordt hiermee rekening gehouden.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk dat de permanente markanalyse niet geheel op een juiste wijze wordt uitgevoerd. We constateren dat er geen of weinig onderzoek wordt gedaan bij afwijkingen of dat er geen kwantificering plaatsvindt bij afwijkingen. In het bestand staan onbekende codes (totaal 1575) en oude codes anders dan 00, 62, 64, 65 of 99 (totaal 1203). Daarnaast zijn 2807 verkoopcijfers nog niet gescreend.
. De verfijning is er nog niet maar er wordt aan gewerkt.	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014	juni 2014	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kwaliteitscontroles taxaties woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft u kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober of de vragenlijst taxaties 2014. Wij beoordelen aan de hand van een deelwaarneming of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die u beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocollen taxaties woningen en niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Ja
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	n.v.t.
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	1,3%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	2,2%	-%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst	0,9%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2014 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2014.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Ratio A	0,99	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,010	-		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2013	1,001	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2013	0,995	-		
Ratio 1e helft 2014	0,961	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2014 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	0,990	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	0,987	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	0,996	-		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	0,957	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	0,991	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet-verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben voor dit onderdeel geen voorlopige bevindingen op basis van de uitgevoerde bestandsanalyse. De vraagprijzen ontbraken. Wel veel verschillen in de deelwaarneming. Extra controle noodzakelijk!
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de taxaties in zijn algemeen aansluiten op de verkoopcijfers
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden in lijn zijn met de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden relatief veel afwijken van de vastgestelde waarden. Hierbij hebben we rekening gehouden met de marktontwikkeling. De gemiddelde waardeontwikkeling is 1,36% gebaseerd op 398757 woningen.. Exclusief bouwjaren 2013 en 2014. 49845 woningen dalen meer dan -3,64% (12,5%) en 69961 stijgen meer dan 6,36% (17,5%).
De consistentie tussen de taxaties van verkochte en niet verkochte woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geconstateerd dat de modelwaarden van de verkochte / verhuurde objecten in zijn algemeenheid in lijn zijn met de modelwaarden van de niet verkochte / verhuurde vergelijkbare objecten
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid juist zijn.
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse de indruk gekregen dat de er sprake is van een modelmatige waardebepaling. Gelijke primaire en secundaire objectkenmerken leiden in zijn algemeenheid tot gelijke waarden. Verschillen in primaire en secundaire kenmerken komen voldoende tot uitdrukking in de waarde.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties van de woningen op de verkoopcijfers en vraagprijzen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Geen oordeel*	Voldaan aan criteria
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Consistentie taxaties verkochte en niet verkochte woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Identieke verkochte en niet verkochte woningen zijn gelijk gewaardeerd. De waardeontwikkeling in een marktsegment komt voldoende tot uitdrukking in de taxaties van verkochte en niet-verkochte woningen. De onderlinge waarde-verhoudingen zijn een goede afspiegeling van dat wat op "op straat staat". Verschillen in grootte, onderhoud, gedateerdheid, etc. komen voldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.			Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG

Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?

Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?

Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?

SITUATIE

Door de zoekstructuur van OrtaX

Als de waarde definitief is dan wordt deels handmatig gecontroleerd en deel met queries.

Niet bekend

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

BEOORDELING

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen

SITUATIE

De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.

OORDEEL

Geen oordeel

7. Courante niet-woningen

Voordat de courante niet-woningen getaxeerd kunnen worden is het belangrijk dat er een aantal stappen zijn doorlopen. Zo dient u rekening bij de marktanalyse rekening te houden met diverse aspecten (o.a. belegging of eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Groepsindeling

VRAAG

Hoe is de groepsindeling tot stand gekomen?

Wordt er gedifferentieerd in waardegebieden?

Zo ja, hoe is deze verdere indeling bepaald?

Zo nee, waarom niet?

SITUATIE

voor winkels en horeca op prijsniveau, en vervolgens op wijkniveau. deze indeling is sinds dit jaar ingevoerd. vervolgens op locatie/straatniveau. grote straten meerdere locaties. Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden voor winkels en horeca op prijsniveau, en vervolgens op wijkniveau. deze indeling is sinds dit jaar ingevoerd. vervolgens op locatie/straatniveau. grote straten meerdere locaties. n.v.t.

Leegstandsanalyse

VRAAG

Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?

Is er een classificatie van locaties en objecten gemaakt naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?

SITUATIE

Ja

Deels

Permanente marktanalyse huurcijfers

VRAAG

Gebruikt u vraaghuurprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?

Maakt u gebruik van inlichtingenformulieren om bij huurmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?

SITUATIE

Ja

Ja

VRAAG

Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden?

Kunt u de vastlegging aantonen?

Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande referentiestelsel?

SITUATIE

De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.

Ja

Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Permanente marktanalyse verkoopcijfers**VRAAG**

Gebruikt u vraagprijzen van niet verhuurde courante niet-woningen om de modelwaarden te controleren?

Maakt u gebruik van inlichtingen-formulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van courante niet-woningen te achterhalen?

Hoe wordt omgegaan met nieuwe verkoopcijfers in relatie tot het bestaande referentiestelsel?

SITUATIE

Ja

Ja

Op basis van de nieuwe marktgegevens wordt het referentiestelsel getoetst en daar waar nodig aangepast.

Bepaling kapitalisatiefactoren**VRAAG**

Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?

Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?

Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?

Kunt u de vastlegging aantonen?

Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)

SITUATIE

- de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is,
- de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK,
- de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK.

De kapitalisatiefactoren zijn onderbouwd door de taxatiewijzer

De resultaten zijn vastgelegd in een referentiestelsel waarin alle gegevens zijn opgenomen.

Ja

De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De permanente marktanalyse	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	oordeel
Verwerking verkooptransacties	t/m oktober 2014		
Verwerking huurtransacties	t/m oktober 2014	juni 2014	
Voortgang analyse marktgegevens	t/m oktober 2014		Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	Ja	Gebruik vraaghuur prijzen	

Modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
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.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	Deels
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Op basis van onderhoud, kwaliteit en doelmatigheid. soms moet worden overruled, bijvoorbeeld voor hoekpanden. matrices verdienen nog een verbeteringslag.
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG

Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?

Zijn deze controles vastgelegd?

SITUATIE

- alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
- alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
- voor alle courante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld,
- de resultaten uit de bezwaaraanhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde verwerkt,
- de bandbreedtes van de huurwaarden en kapitalisatiefactoren zijn gecontroleerd.

Ja

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2013 TOT 1-1-2014	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	10,2%	-
Waardeontwikkeling kantoren	16,3%	-
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	2,0%	+
Waardeontwikkeling winkels	20,1%	-
Waardeontwikkeling horeca	6,8%	-

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;

- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

Bevindingen bestandsanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De consistente waardeontwikkeling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De consistentie tussen de taxaties van verhuurde / verkochte en niet verkochte courante niet-woningen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De onderlinge waardeverhoudingen	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen
De modelmatige waardebepaling	We hebben op basis van de bestandsanalyse geen voorlopige bevindingen

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK* *
Aansluiting taxaties op marktniveau	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Taxaties verkochte courante niet-woningen sluiten aan op verkoopcijfers. Gehanteerde huurcijfers komen overeen met gerealiseerde huurcijfers. Afwijkingen zijn verklaard.	Lichte achterstand*	Lichte achterstand**
Onderlinge waardeverhoudingen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aannemelijke onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten	Lichte achterstand*	Voldaan aan criteria**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Lichte achterstand**
Bepaling kapitalisatiefactor	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De kapitalisatiefactor is bepaald o.b.v. verkoopcijfers of aan de hand van de taxatiewijzer	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Matige woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is gerenoveerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is niet gerenoveerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Is niet te vergelijken met 38.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Advies nakijken en eventueel domino-effect.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft transactie van een parkeerplaats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Is in onderzoek maar betreft waarschijnlijk een parkeerplaats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Hoofdcode gewijzigd naar een woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in vooroverleg
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is goed
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Staat op gemiddeld mag wel op bovengemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Nog in vooroverleg
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog gefiatteerd worden. Is in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Is goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De beste onderbouwingen zijn gebruikt
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Moet nog worden gescreend. Matige woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Is acceptabel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is goed.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Secundaire kenmerken onterecht op gemiddeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
*	wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
**	wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	object in [maand] 2013 aangeboden voor 795.000, [maand] 2014 verlaagd naar 745.000, in september 2014 verlaagd naar 695.000. waarde op wpd 2014 rond de vraagprijs. *huurniveau van 64.264 kapfactor 11,4.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	staat half jaar te koop. deel is aangemerkt als leefruimte. desondanks waarde te hoog.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 36.081 kapfactor van 9,4 in lijn met vraagprijs.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 36.081 kapfactor van 9,4 in lijn met vraagprijs.
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 24080, kapfactor 11,7. straat betreft gebied noord-zuid lijn. rond wpd 2014 volledig in de stijgers, tevens deels ontoegankelijk. WOZ-waarde aannemelijk gezien omstandigheden. vraaghuur is realistisch wanneer werkzaamheden zijn afgerond.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau van 284.938 in lijn met vraaghuur. kapfactor 14,1. sprake van enorme reparatie van waarde en bestand. nieuwe waarde aannemelijk. oude waarde onbegrijpelijk.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 36050 in lijn met vraaghuur. kapfactor 9,0.
OOORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

TOELICHTING	betreft erfpacht. verklaard groot deel van het waardeverschil, maar niet alles. vraaghuur 95.230. huurniveau 113.440 hoger dan vraaghuur. vraagfactor van 6,8. gemeente factor van 8,0. vraagfactor erg laag. gezien vraagprijs en vraaghuur is waarde te hoog.
OOEDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OOEDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 14.307, kapfactor van 8,2. half jaar te koop. in lijn met vraagprijs.
OOEDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OOEDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 12.000. huurniveau 7.300. is gewaardeerd als bedrijfsruimte, maar betreft toch echt een kantoor. waarde daardoor te laag.
OOEDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OOEDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	pand op eigen grond. vraaghuur 66.500, huurniveau 78.903 hoger dan vraaghuur. vraagfactor 10,4. kapfactor gemeente 8,8/10,5. groot waardeverschil niet volledig te verklaren.
OOEDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OOEDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van erfpacht. vraaghuur 26400. huurniveau 22.400 in lijn met vraaghuur, factor 8,0 te onderbouwen.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Er is sprake van erfpacht. vraaghuur 26400. huurniveau 22.400 in lijn met vraaghuur, factor 8,0 te onderbouwen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	huurniveau 104.939. factor 11,8. vraaghuur 2013 125.000. nog steeds leegstaand. huurniveau en factor aannemelijk. vraagprijs erg ambitieus.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	betreft erfpacht. huurniveau van 41.768, factor van 11,8. souterrain ontbreekt in bestand en wordt wel aangeboden. door onvolledige objectkenmerken waarde te laag vastgesteld.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	111500
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	vraaghuur 120.000, huurniveau 124.588 vrijwel gelijk aan vraaghuur. waarde in lijn.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
*	wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
**	wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
15.0097 RK

bijlage(n)
-

datum
7 januari 2015

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geachte college,

U heeft ons gerapporteerd dat de herwaardering die u in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2014, nagenoeg is afgerond. In het kader van uw verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet WOZ heeft u onderzoeken gedaan (laten doen) naar de kwaliteit van deze nieuwe WOZ-waarden. Op basis van deze onderzoeken heeft u de conclusie getrokken dat de nieuwe WOZ-taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen en geschikt zijn om bekend te maken aan de belanghebbenden door het verzenden van aanslagbiljetten.

Op basis van uw rapportage, de overige informatie waarover wij beschikken en eigen onderzoeken, delen wij deze conclusie. Wij vertrouwen erop dat de met de betrokken medewerkers gemaakte afspraken over de controles die nog gedaan moeten worden voorafgaand aan het bekendmaken van de desbetreffende WOZ-waarden, worden nagekomen. Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Wij melden dit op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze internetsite.

In onze brief van 22 januari 2014 hebben wij u gemeld dat een aantal tekortkomingen bij de uitvoering van de Wet WOZ moesten zijn weggenomen, alvorens wij zouden instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen in 2015. Uit onze onderzoeken is gebleken dat u het oplossen van deze tekortkomingen op een voldoende wijze heeft gerealiseerd.

Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Voldoende". Ook dit jaar zullen wij de uitvoering van het vervolg van het verbeterplan voor de WOZ-uitvoering blijven volgen.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Verder staan er op deze pagina enkele kengetallen over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente, waaronder de door uw gemeente opgegeven gemiddelde waardeontwikkeling van woningen. Volgens uw opgave zijn de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2013 en 1 januari 2014 met 1,4 % gestegen en van de overige onroerende zaken gemiddeld met 10,2 %. Uw gemeente verstuurt de aanslagbiljetten met daarop de nieuwe WOZ-waarde naar waardepeildatum 1 januari 2014 met dagtekening 28 februari 2015.

Wij vragen nog uw aandacht voor het volgende. In 2014 hebben wij door TNS Nipo wederom het vertrouwen dat Nederlanders hebben in de uitvoering van de Wet WOZ laten meten. Het blijkt dat dit vertrouwen weliswaar gestegen is, maar nog wel lager is dan het vertrouwen in de overheid in het algemeen. Er is dus ruimte en ook noodzaak voor verdere verbetering. Het onderzoek geeft ook aan dat het zorgen voor correcte gegevens van groot belang is. Daarnaast is meer informeel contact met belanghebbenden voor een toelichting op de WOZ-waarde en de totstandkoming ervan en het luisteren naar mogelijke bezwaren belangrijk voor het vergroten van dit vertrouwen.

In dit kader wijzen wij u, wellicht ten overvloede, op de positieve ervaringen van gemeenten die belanghebbenden voorafgaand aan het verzenden van de aanslagbiljetten betrekken bij het controleren van de gebruikte gegevens en van de voorlopige getaxeerde waarde. Daarmee krijgen zij een rol bij de totstandkoming van de WOZ-waarde (zie bijvoorbeeld het rapport "Doorbraak WOZ 2014, Ervaringen en effecten van een nieuwe ronde"). Ook het hebben van direct informeel contact met belanghebbenden die vragen hebben over hun WOZ-waarde, overwegen om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde of al bezwaar gemaakt hebben, (zie bijvoorbeeld het rapport "Een snellere en betere behandeling van WOZ-bezwaren") draagt bij aan het vertrouwen en aan een zorgvuldige en doelmatige uitvoering van de Wet WOZ.

Wij vertrouwen er op dat u de WOZ-bezwaren die u in 2015 gaat ontvangen, op een zorgvuldige en voortvarende wijze afhandelt, in ieder geval binnen de wettelijke termijn. In dat kader wijzen wij u graag op de resultaten van ons onderzoek naar de snelheid van het afhandelen van WOZ-bezwaren dat wij dit jaar hebben uitgevoerd (Onderzoek naar termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren). Mede naar aanleiding van de ervaringen bij dit onderzoek vormt een voortvarende afhandeling van de WOZ-bezwaren volgend jaar één van onze speerpunten.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

15.0702

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam



Gemeente Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 2200
Fax 020 552 2215
www.amsterdam.nl

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan het Bestuur van de Waarderingskamer
t.a.v. de heer secretaris
Postbus 93210
2509 AE Den Haag



Datum 4 februari 2015
Onderwerp Reactie op uw brief inzake verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht Bestuur,

In uw brief van 7 januari jl. heeft u ons laten weten dat in 2014 zodanige vorderingen zijn gemaakt met de WOZ-waardering, dat de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden kunnen worden kenbaar gemaakt. Wij zijn verheugd met deze conclusie. Uw oordeel geeft aan dat wij met de uitvoering van het plan van aanpak WOZ - *De basis op orde* de juiste weg zijn ingeslagen. Wij zijn ons ervan bewust dat er nog veel stappen te zetten zijn in een lang en intensief verbetertraject met een looptijd tot en met 2017. De komende jaren zullen wij dan ook voortgaan op de ingezette weg en verdere kwaliteitsverbetering tot stand brengen.

De gemeente is in 2014 gestart met de proef MijnWOZ in Amsterdam-Noord. In deze proef krijgen burgers via een webapplicatie inzage in diverse objectkenmerken die van belang zijn voor hun WOZ-waarde. Zij kunnen daar ook op reageren. Eventuele fouten worden daarna verbeterd. Deze proef sluit aan bij de initiatieven in het kader van Doorbraak WOZ, waaraan u in uw brief refereert. De proef wordt in het eerste kwartaal van dit jaar geëvalueerd.

U wijst tot slot op het belang van een snelle en zorgvuldige afhandeling van de WOZ-bezwaren. Wij gaan ervan uit dat wij volgend jaar kunnen laten zien dat de WOZ-bezwaren inderdaad tijdig en goed zijn afgehandeld.

Wij danken u tot slot voor de constructieve wijze waarop u de afgelopen periode terugkoppeling hebt gegeven over de noodzakelijke verbeteringen en de geboekte voortgang.

Hoogachtend,

namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

~~Secretaris~~

Burgemeester

Gemeente Amsterdam
Gemeentebelastingen
T.a.v. de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
15.0742 MW

bijlage(n)
1

datum
2 maart 2015

betreft: Vervolgonderzoek bij termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren

Geachte heer

In 2014 hebben wij onderzoek gedaan naar de termijnoverschrijding bij de afhandeling van WOZ-bezwaren in 2013. In dit onderzoek is uw organisatie genoemd als een van de 45 organisaties waar sprake was van een achterstand bij dit aspect van de WOZ-uitvoering. Dit onderzoek is op 18 juli 2014 gepubliceerd waarna er in diverse media aandacht is geweest voor het onderwerp.

Op verzoek van de staatssecretaris van Financiën hebben wij begin 2015 bij de genoemde organisaties een vervolgonderzoek naar de termijnoverschrijding uitgevoerd. Daarbij hebben wij beoordeeld in welke mate bij de bezwaarafhandeling in 2014 de jaartermijn is overschreden. Een afschrift van de resultaten van onze brief aan de staatssecretaris met de resultaten van dit vervolgonderzoek, hebben wij bijgevoegd.

Op 22 januari 2015 hebben wij de gegevens per e-mail van uw organisatie ontvangen. Hieruit is gebleken dat uw organisatie volgens de normatiek van de Waarderingskamer op 1 januari 2015 nog een te groot aantal WOZ-bezwaren open had staan. De afgesproken verbeteringen voor dit specifieke aspect van de WOZ-uitvoering zijn niet bereikt. In uw brief van 4 februari jl. geeft u zelf al aan dat er nog veel stappen te zetten zijn in het verbetertraject dat loopt tot en met 2017. U zult voortgaan op de ingezette weg om ook op het gebied van de bezwaarafhandeling de benodigde kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028 50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

WAARDERINGSKAMER

De Waarderingskamer hecht groot belang aan een spoedige bezwaarafhandeling. Wij zullen de voortgang van de bezwaarafhandeling komend jaar dan ook nauwlettend volgen. Wij gaan ervan uit dat in uw organisatie geplande maatregelen ertoe leiden dat er begin 2016 geen achterstanden bij de bezwaarafhandeling meer zullen zijn.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd verblijf ik.

De secretaris van de Waarderingskamer,

WAARDERINGSKAMER

Aan de Staatssecretaris van Financiën
de heer
Postbus 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE

ons kenmerk
15.0653

bijlage(n)
1

datum
27 februari 2015

betreft: Vervolgonderzoek termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren

Hooggeachte heer

In uw brief van 12 september 2014 (kenmerk DB/2014/333U1) verzoekt u ons om u op de hoogte te houden van de voortgang van de bezwaaraanhandeling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken bij de 45 organisaties die op 1 januari 2014 een achterstand hadden op dit terrein. Met deze brief voldoen wij graag aan dit verzoek. Bij deze organisaties (op dit moment 42 organisaties in verband met het ontstaan van nieuwe of het toetreden tot bestaande samenwerkingsverbanden) hebben wij de voortgang geïnventariseerd. Voor de volledigheid benadrukken wij dat onze normatiek ziet op afhandeling van bezwaarschriften binnen het kalenderjaar, zonder rekening te houden met de wettelijke verdagingstermijnen. Daarmee is onze norm strenger dan de wettelijke norm.

Samenvatting resultaten

In de bijlage bij deze brief vindt u de huidige stand van zaken per individuele organisatie. Uit de inventarisatie van januari 2015 blijkt dat:

- per 1 januari 2015 voor significant minder objecten het WOZ-bezwaar nog niet was afgehandeld in de onderzochte organisaties (circa 5.000 in plaats van 16.000);
- zesentwintig van de onderzochte organisaties dit jaar wel voldoen aan de normen zoals wij die hanteren. Bij deze organisaties is dit jaar dus geen sprake meer van achterstanden;
- bij vijftien organisaties is nog wel sprake van een achterstand;

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

- bij negen van deze vijftien organisaties is het aantal openstaande bezwaren wel significant minder dan vorig jaar. Dit betreft Almere, De Bilt, Dongen, Emmen, Drimmelen, Tilburg, Utrecht, Zeist en Zoetermeer;
- bij zes van deze vijftien organisaties voor dit specifieke onderdeel van het WOZ-proces nog geen sprake is van een significante verbetering. Dit betreft Amsterdam, Arnhem, Hoogezand-Sappemeer, Leusden, Slochteren en Zwolle;
- bij Sabewa Zeeland geen actuele gegevens bekend zijn in verband met een scala aan automatiseringsproblemen. Dit wordt in ons toezicht gekwalificeerd als een achterstand.

Oorzaken achterstanden

Net als is gebleken uit ons vorige onderzoek noemen organisaties de volgende redenen voor achterstanden bij de bezwarenafhandeling:

- het inplannen van hoorzittingen;
- interne reorganisaties;
- automatiseringsproblemen; en
- capaciteitsproblemen.

Onze aanpak

Met de zes organisaties waar nog geen sprake is van een significante verbetering en Sabewa Zeeland hebben wij afspraken gemaakt, of zullen deze op korte termijn worden gemaakt, als onderdeel van een bredere inspectie bij die organisaties.

De negen organisaties waar wel sprake is van een significante verbetering volgen wij de voortgang nauwlettend, maar hebben wij het vertrouwen dat de positieve ontwikkelingen zich in 2015 zullen voortzetten en dat er begin 2016 geen achterstanden meer zullen zijn.

Wij zijn graag bereid nader toelichting te geven op de resultaten van ons onderzoek.

WAARDERINGSKAMER

secretaris

voorzitter

BIJLAGE 1: RESULTATEN 42 ORGANISATIES

WAARDERINGSKAMER

Gemeente	SV	Objecten	Bezwaarschriften woningen		Bezwaarschriften niet-woningen		Percentage openstaande bezwaren	Conclusie
			Ontvangen*	Openstaand*	Ontvangen*	Openstaand*		
Almere		88.427	1.103 (1.988)	37 (264)	529 (633)	153 (179)	0.21%	Achterstand wel verbetering
Amstelveen	Amstelland	48.537	471 (1.446)	2 (118)	409 (411)	30 (130)		Geen achterstand
Diemen	Amstelland	14.359	170 (487)	0 (9)	154 (125)	15 (30)	0.10%	Geen achterstand**
Ouder-Amstel	Amstelland	7.341	52 (103)	0 (0)	83 (62)	10 (46)		Geen achterstand
Amsterdam		495.558	10.067 (8.291)	479 (203)	2.622 (3.447)	377 (113)	0.17%	Achterstand. geen verbetering
Arnhem	Arnhem	83.485	4.062 (3.423)	539 (217)	1.201 (1.240)	173 (185)	0.85%	Achterstand. geen verbetering
Lingewaard	Arnhem	21.903	642 (1.170)	3 (240)	116 (160)	4 (59)		Geen achterstand
Baarle-Nassau		4.354	401 (555)	0 (120)	38 (58)	0 (11)		Geen achterstand
Best		14.331	116 (374)	0 (18)	101 (274)	0 (109)		Geen achterstand
Breda		99.446	2.965 (4.619)	3 (456)	1.483 (1.145)	0 (249)		Geen achterstand

WAARDERINGSKAMER

Gemeente	SV	Objecten	Bezwaarschriften woningen		Bezwaarschriften niet-woningen		Percentage openstaande bezwaren	Conclusie
			Ontvangen*	Openstaand*	Ontvangen*	Openstaand*		
	BSOB	107.581	2.831 (3.355)	4 (1.417)	914 (597)	17 (270)		Geen achterstand
De Bilt	BgHU	22.047	356 (1.121)	34 (401)	96 (164)	60 (76)	0,43%	Achterstand, wel verbetering
Utrecht	BgHU	168.265	6.089 (13.279)	357 (1.820)	772 (1.513)	350 (599)	0,42%	Achterstand, wel verbetering
Zeist	BgHU	31.185	1.059 (1.262)	82 (85)	151 (524)	74 (352)	0,50%	Achterstand, wel verbetering
Delft	RBG	53.720	729 (1.463)	3 (290)	211 (383)	15 (70)		Geen achterstand
Den Haag		315.421	1.5742 (20.685)	16 (433)	2.296 (3.102)	29 (135)		Geen achterstand
Dongen	BWB	12.487	184 (601)	58 (339)	58 (109)	22 (17)	0,64%	Achterstand, wel verbetering
Drimmelen		13.103	226 (413)	16 (59)	81 (162)	38 (44)	0,41%	Achterstand, wel verbetering
Emmen		57.165	1.569 (1569)	45 (302)	656 (426)	40 (140)	0,15%	Achterstand, wel

WAARDERINGSKAMER

Gemeente	SV	Objecten	Bezwaarschriften woningen		Bezwaarschriften niet-woningen		Percentage openstaande bezwaren	Conclusie
			Ontvangen*	Openstaand*	Ontvangen*	Openstaand*		
Gouda	BSGR	36.291	488 (1.147)	14 (259)	164 (256)	15 (112)		verbetering
Leiden	BSGR	66.312	605 (1.461)	12 (436)	181 (206)	5 (110)		Geen achterstand
Oegstgeest	BSGR	11.516	227 (607)	3 (205)	18 (25)	0 (12)		Geen achterstand
Wassenaar	BSGR	14.149	261 (580)	0 (129)	70 (80)	8 (27)		Geen achterstand
Zoeterwoude	BSGR	4.050	30 (98)	0 (20)	31 (41)	0 (22)		Geen achterstand
Graft-De Rijp		3.362	78 (203)	2 (40)	17 (94)	4 (1)		Geen achterstand
Haaren		6.157	106 (302)	0 (73)	39 (110)	0 (10)		Geen achterstand
Hoogezand-Sappemeer	Hoogezand-Sappemeer	19.192	324 (314)	84 (31)	198 (138)	145 (44)	1,19%	Achterstand, geen verbetering
Slochteren	Hoogezand-Sappemeer	7.912	272 (153)	75 (69)	56 (79)	20 (39)	1,20%	Achterstand, geen verbetering
Kaag en Braassem		13.227	190 (288)	8 (9)	72 (138)	0 (44)		Geen achterstand

WAARDERINGSKAMER

Gemeente	SV	Objecten	Bezwaarschriften woningen		Bezwaarschriften niet-woningen		Percentage openstaande bezwaren	Conclusie
			Ontvangen*	Openstaand*	Ontvangen*	Openstaand*		
Leusden	GBLT	14.087	262 (492)	50 (79)	41 (113)	20 (47)	0,50%	Achterstand geen verbetering
Zwolle	GBLT	64.192	1.022 (10.095)	75 (12)	483 (837)	287 (106)	0,56%	Achterstand geen verbetering
Pijnacker- Nootdorp		22.432	219 (716)	0 (38)	70 (224)	0 (82)		Geen achterstand
Rijswijk		31.393	449 (766)	1 (36)	365 (631)	2 (216)		Geen achterstand
Rotterdam		357.964	4.320 (5.965)	32 (27)	2.579 (2.672)	508 (221)	0,15%	Geen achterstand**
	Sabewa	132.066	Onbekend (5.939)	Onbekend (559)	Onbekend (1.170)	Onbekend (158)		Achterstand
	SVHW	265.370	4.615 (11.467)	77 (349)	1.616 (3.246)	182 (402)		Geen achterstand
Terschelling		3.619	71 (151)	0 (61)	13 (11)	0 (2)		Geen achterstand
Tilburg		114.448	1.301 (2.175)	37 (346)	632 (719)	107 (227)	0,13%	Achterstand, wel verbetering
Waalre		8.276	154 (286)	2 (119)	17 (36)	0 (2)		Geen achterstand

WAARDERINGSKAMER

Gemeente	SV	Objecten	Bezwaarschriften woningen		Bezwaarschriften niet-woningen		Percentage openstaande bezwaren	Conclusie
			Ontvangen*	Openstaand*	Ontvangen*	Openstaand*		
Waalwijk		24.673	231 (286)	0 (119)	177 (348)	10 (86)		Geen achterstand
Zaanstad		79.284	1.840 (2.687)	20 (358)	632 (725)	5 (217)		Geen achterstand
Zoetermeer		62.328	1.008 (2.196))	30 (311)	1.021 (814)	204 (163)	0,38%	Achterstand, wel verbetering

* De kengetallen tussen haakjes betreffen gegevens van voorgaand kalenderjaar.

** Hoewel de norm van de Waarderingskamer wordt overschreden concluderen wij dat bij de gemeenten Diemen en Rotterdam naar onze mening geen sprake is van een achterstand. Het betreft in hoofdzaak uitstel op verzoek van de belanghebbenden.

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam (SV)

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 11 maart 2015

Datum rapport: 2 april 2015

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Afdelingsmanager WHT
	[naam]	Teamleider team 2 WHT
	[naam]	Projectleider Basis op orde
	[naam]	Taxateur Wet WOZ
	[naam]	Taxateur Wet WOZ
	[naam]	Medewerker CPA
	[naam]	Projectmedewerker Basis op orde

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de kwaliteit van alle taxaties, de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2014	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	2
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	4
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	5
5. Incourante niet-woningen	5
Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	8

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Het onderzoek op 11 maart heeft zich specifiek gericht op de kwaliteit van de incurante niet-woningtaxaties naar waardepeildatum 1-1-2014. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste afspraken en adviezen die na afloop van het onderzoek zijn gemaakt.

Geconstateerd is dat de grond bij de incurante niet-woningen mee wordt gewaardeerd. Voorgaande jaren was dat nog niet het geval. Dit is een belangrijke verbetering.

Het taxatiesysteem werkt niet volledig naar behoren waardoor veel incurante niet-woningtaxaties uitgevoerd worden in losse excel-bestanden. Zo is er in veel gevallen geen actieve koppeling met TIOX en worden waarde aanpassingen door middel van gekunstelde aanpassingen doorgevoerd. Dit kost veel meer tijd dan wanneer de herwaardering met behulp van het taxatiepakket wordt gedaan. Bovendien biedt de huidige werkwijze een hogere kans op fouten en verlies van data. Zo ontbraken tijdens het onderzoek historische gegevens van de taxaties van motorbrandstofverkooppunten. Het niet optimaal werken van het taxatiesysteem is daarom een ernstig risico dat moet worden opgepakt.

Hotels zijn dit jaar gewaardeerd volgens de methodiek van de taxatiewijzer. Dit is een mooie ontwikkeling. In sommige gevallen zijn fouten aan het licht gekomen die hebben geleid tot forse met name opwaartse waarde correcties. Positief is dat de nieuwe waardes goed te onderbouwen zijn door middel van eigen gegevens. Het is een aanbeveling om deze gegevens, eventueel geanonimiseerd te delen met de VNG en de producent van de taxatiewijzer Hotels om de kwaliteit van de taxatiewijzer verder te kunnen verbeteren.

Een belangrijk verbeterpunt is het juist toepassen van de functionele correcties bij de incurante niet-woningen. Tijdens het onderzoek zijn teveel afwijkingen geconstateerd. Bij een functionele correctie van meer dan 20% dient altijd een onderbouwing aanwezig te zijn. We houden de ontwikkeling van dit verbeterpunt daarom in de gaten.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten "waar wij op letten" Alle onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Bij het onderzoek dat we hebben uitgevoerd op 11 maart 2015 is alleen gekeken naar de kwaliteit van taxaties van de incurante niet-woningen.

5. Incurante niet-woningen

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG

Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?

Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?

SITUATIE

Overrules worden niet meer overgenomen uit voorgaande jaren. Ideaal is om zoveel mogelijk modelmatig te doen en objectkenmerken zo goed mogelijk te registreren. Door overrules los te laten vallen deze objecten op bij controle waarde oud-nieuw. Vervolgens worden deze objecten helemaal nagelopen. Benzinstations: Alle stations worden ieder jaar afgegaan en gecontroleerd of er wijzigingen zijn in objectkenmerken.

Nee

VRAAG

Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?

Zijn deze controles vastgelegd?

Is de onderbouwing van alle incurante objecten gebaseerd op de driedeling?

Zijn alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor incurante niet-woningen overgenomen?

SITUATIE

Alle stichtingskosten zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
Er is gecontroleerd of de taxatiewijzers juist zijn toegepast,
Voor alle incurante niet-woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld,
Er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.

Ja

Ja

Ja

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL ANALYSE BESTAND VOOR ONDERZOEK*	ORDEEL NA DEELWAAR- NEMING EN ONDERZOEK**
Aansluiting taxaties op stichtingskosten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxaties incurante niet-woningen sluiten aan op stichtingskosten. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Toepassing taxatiewijzers	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Taxatiewijzers toepassen, indien aanwezig. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Bepaling functionele afschrijving	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Verbeterpunt*	Verbeterpunt**
Consistente waardeontwikkeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Nieuwe waarden zijn consistent ten opzichte van de oude waarden. Afwijkingen zijn verklaard.	Voldaan aan criteria*	Voldaan aan criteria**
Verwerking resultaten uit de bezwaarafhandeling	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	De resultaten uit de bezwaarafhandeling zijn op een juiste wijze in de WOZ-administratie verwerkt		Voldaan aan criteria**

* dit oordeel is gevormd op basis van een globale analyse van alle incurante niet-woningen voordat betrokken medewerkers verklaringen hebben gegeven. Het kan dus zo zijn dat we op basis van een bestandsanalyse een onderdeel als aandachtspunt benoemen maar dat dit door de verklaringen geen aandachtspunt meer is

** dit oordeel is gevormd op basis van onze bestandsanalyse en verklaringen van de betrokken medewerkers en is daarmee vollediger dan het oordeel op basis van alleen de bestandsanalyse

Bijlage 1: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Inlichtingenformulier helemaal ingevuld en juist verwerkt. Taxatie conform taxatiewijzer. Ieder jaar wordt alles overgetikt vanuit oude formulier naar het nieuwe formulier. Er wordt geen gebruik gemaakt van TIOX. Formulieren wpd 1-1-2013 zijn niet terug te vinden.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Waarde tussen wpd 1-1-2012 en 1-1-2013 was sterk gestegen vanwege de aanbouw van een nieuwe steiger. Taxatiewijzer havengebonden objecten wordt gebruikt. Ieder jaar worden kengetallen opnieuw ingevoerd per object. Voor grote objecten is deze werkwijze vaak het meest praktisch. Voor kleine objecten is waarden via TIOX veel efficiënter. Afronding op 500 is veel te gedetailleerd. Beter om taxatiewijzer algemeen deel te volgen.
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de stichtingskosten aannemelijk is.
TOELICHTING	Stichtingskosten voor nieuw gebouw proefdierencentrum uit 2012. Stichtingskosten overgenomen maar omdat er problemen waren en nog steeds zijn is FC op 15% gezet vanaf waardepeildatum 1-1-2013. Deze FC is niet in het systeem terug te vinden maar is gecorrigeerd op de grondwaarde. Bij de herwaardering is het hierdoor moeilijk om alle bedragen weer goed te zetten. De werkwijze nu is wanneer en mutaties zijn geweest moeten ieder jaar weer alle kenmerken, fc's en kengetallen opnieuw worden ingevoerd
OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 80%, ondoelmatigheid 80%, excessieve gebruikskosten 80%. Voetbalvereniging is al weg, ivm vernieuwing Coentunnel wordt hele complex gesloopt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ondoelmatigheid 67%, gebouw uit 1963, in 2003 gerenoveerd. Vanwege versnippering is voor de hele UVA 17% ondoelmatigheid toegepast. Vanwege leegstand is 50% ev toegepast. Met UvA is vooroverleg geweest. FC wordt aangepast, ev van 50% is niet meer van toepassing. Geen oordeel omdat herwaardering nog moet plaatsvinden.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 25%, bouwwijze 20%, ondoelmatigheid 25%, excessief gebruik 20%. gebouw uit 1912. gebouw staat zelfs leeg sinds juni 2013. vraag of ev niet hoger zou moeten zijn. gebouw wordt getransformeerd naar woningen. waarde wel aannemelijk. situatie ter plaatse in afwachting van bestemmingswijziging.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	ev 25%, bouwwijze 25%, ondoelmatigheid 25%. Gebouw uit 1960. noodgebouw van 173m2 bijgezet in 2010. Oorspronkelijke gebouw te klein. correctie bouwwijze aannemelijk, ondoelmatigheid van 25% is te hoog. ev van 25% is te hoog. excessieve gebruikskosten zijn wel aannemelijk maar wordt niet toegepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft [vereniging]. Hockeyvelden staan niet geregistreerd. Objectkenmerken zijn niet geregistreerd. Bouwvergunning is niet doorgekomen. Waarde hierdoor veel te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres] [naam hotel]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Hotel betreft een 1 tot 5 sterren hotel, gemiddelde kamerprijs circa €70. Hotel is sinds 2011 operationeel, maar stond nog op "verbouwing". Voor wpd 1-1-2014 daarom een waardestijging van circa 1300%. Voor heel Adam dit jaar de methodiek van de taxatiewijzer toegepast, maar wel eigen onderbouwingen gebruikt op basis van inlichtingenformulieren. In meeste gevallen lagen deze waarden onder de waarde van de taxatiewijzer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres] [naam hotel]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Taxatiewijzer zegt 172 miljoen, op basis van aangeleverde gegevens zou de waarde 114 miljoen zijn. Op basis van het gemiddelde van de groep zou de waarde 94 miljoen zijn. Er is voor gekozen om het gemiddelde van de waarde obv de groep en de eigen exploitatie te nemen. Dit resulteert in een waarde van 104 miljoen.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

- * wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente
- ** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.



**Gemeente
Amsterdam**

15.0955

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020

Aan het Secretariaat van de Waarderingskamer
t.a.v. de heer _____, secretaris
Postbus 93210
2509 AE Den Haag

Datum 12 maart 2015

Behandeld
door

Telefoon/e-
mail

Onderwerp Reactie op uw brief (kenmerk 15.0742) inzake vervolgonderzoek
termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren



Geachte heer _____,

Hierbij reageer ik op uw brief van 2 maart 2015 over het vervolgonderzoek termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren.

In 2014 hebt u onderzoek gedaan naar de termijnoverschrijding bij de afhandeling van WOZ-bezwaren in 2013. In uw brief constateert u terecht dat de afgesproken verbeteringen voor het tijdig afdoen van de bezwaarschriften binnen het kalenderjaar door mijn dienst niet zijn bereikt. Ik ben me hier terdege van bewust.

Wij zijn sinds 2013 bezig met het verbeteren van onze werkprocessen. Sindsdien zijn er al goede resultaten geboekt. Zo is de hoeveelheid bezwaarschriften die niet tijdig is afgedaan ten opzichte van 2012 met maar liefst 75% afgenomen. In 2013 waren er ten opzichte van 2012 zelfs nauwelijks nog niet afgedane bezwaarschriften. Op basis hiervan kan gesteld worden dat sinds 2013 de bezwaarschriften steeds meer binnen de termijn worden afgedaan.

In januari 2015 waren er nog 856 overgebleven bezwaarschriften uit 2014. Op dit moment zijn daarvan 526 afgedaan. De resterende bezwaarschriften worden op korte termijn door ons afgehandeld.

Zoals u weet zijn we in 2014 gestart met het verbeterprogramma WOZ, de basis op orde. Als gevolg hiervan zijn afgelopen jaar veel wijzigingen doorgevoerd in objectkenmerken, met soms hoge stijgingen van WOZ-waarden als gevolg. Hierdoor verwachten wij dit jaar nog een extra toename van het aantal bezwaren. De afhandeling krijgt onze volle aandacht en vindt plaats volgens een strakke integrale planning en indien nodig met extra inzet en capaciteit. Wij streven er weliswaar naar om eind 2015 de bezwaarschriften binnen de gestelde termijn af te handelen.

Desondanks voorzien wij dat ondanks alle voorzorgsmaatregelen en inzet, en de benodigde verbeterlagen ook in 2015 niet alle bezwaarschriften binnen de termijn afgehandeld zullen zijn.

Eerder deze week hebben mensen van mijn kant al met _____ van de Waarderingskamer op een plezierige wijze over deze problematiek gesproken. Gezien het belang van het onderwerp wil ik hiermee ook zelf aan uw brief gepaste aandacht geven.

~~Met vriendelijke groet,~~

Directeur

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
15.1548 NH

bijlage(n)
1

datum
3 juni 2015

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 24 april 2015 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan over de gevraagde aspecten van de WOZ-uitvoering.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken.
- De voortgang van de controle van de objectkenmerken.
- Het leveren van bestanden aan afnemers.
De (voortgang) van de BAG-WOZ koppeling.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013.

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het belang van de gegevens voor ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015

De waardeontwikkeling van woningen voor de periode tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 wordt gebruikt voor de berekening van het rekestarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2016. Wij geven het door u opgegeven percentage door aan de beheerders van het gemeentefonds. Voor de bijstelling van het eigenwoningforfait verwerken wij een eventuele actualisering van de verwachte marktontwikkeling die u in de oktobervragenlijst opgeeft.

Tot slot

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2015
Gemeente Amsterdam

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	februari 2015	januari 2015	voldaan aan criteria
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	10 april 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	5046.49.45 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ- objecten	16896.87.36 ha		
Oppervlakte volgens GKS	21943.36.81 ha		
Oppervlakte volgens CBS	21933.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	1 januari 2016		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ- deelobject	98,5%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2015	aandachtspunt
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	87,5%		
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	1 maart 2014	eenmaal per jaar	achterstand
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	1 maart 2014	eenmaal per jaar	achterstand

Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	0,0%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2014 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	73318 (14,9%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2010 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	niet bekend	100%	
PMA verwerkt t/m:	februari 2015	oktober 2014	voldaan aan criteria

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	2083 (5,1‰ *)	494 (12,9‰ *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	672 (32,3%)	93 (18,8% **)		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	489	136		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	15	0		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	258 (16,2%***) (0,6‰ *)	37 (10,3%***) (1,0‰ *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4 (0,6%****)	0 (0,0%****)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures		€600000		

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen in de gemeente.
 ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor een beroepsprocedure is gestart.
 *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld.

**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	2397 (0,6%**)	3591 (11,3%**)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	10191 (2,4%**)	2783 (7,1%**)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1025 (10,1%****)	102 (3,7%****)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	4804 (47,1%****)	1933 (69,5%****)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2015	489 (4,8%****)	365 (13,1%****)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015.**	44 (0,4%****)	125 (4,5%****)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4	2		
Gemiddelde afhandelingstermijn	154 dagen	107 dagen		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle objecten	0,9%**	4,4%**	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	38,6%	63,9%		
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	0,1%	0,7%	<0,4% won. <1,0% niet-won	voldaan aan criteria

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten onder bezwaar	10,8%*****	20,2%*****		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	56,4%*****	21,0%*****		
* In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10				
** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen				
*** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar				
**** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar				
***** percentage ten opzichte de totale belastingcapaciteit				
***** percentage ten opzichte van de waarde van deze objecten voor bezwaar				
***** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")				

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2015		28 februari 2015	voldaan aan criteria
Aantal nog te beschikken objecten	5136 (1,2%*)	11305 (29,0%*)	maximaal 3%	lichte achterstand
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	30 april 2015		31 mei 2015	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	3105 (1,9%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	239 (7,7%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	4627 (1,1%*)	1067 (2,7%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	744 (16,1%****)	73 (6,8%****)		

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	31 december 2015		
Vormen van informele contacten met belang- hebbende	diverse		
Aantal contacten eigenaren woningen	3900		
Mogelijkheid tot controle door belanghebbende voorafgaand aan verzending WOZ- beschikking	ja, via persoonlijke internetpagina kon men objectkenmerken controleren, waarbij ook voorlopige getaxeerde waarde werd getoond		
Gebruik Berichtenbox van mijnOverheid	nee		
Bestandslevering aan Belastingdienst	26 februari 2015	28 februari 2015	
Bestandslevering aan Waterschap	26 februari 2015	28 februari 2015	achterstand
Bestandslevering aan CBS	28 april 2015	28 februari 2015	
* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen			
** percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten			
*** percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften			
**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar			

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2014-2015)	1,6%	realistisch percentage	voldaan aan criteria
Voorlopige marktonwikkeling niet- woningen (2014-2015)	0,0%		

Planning ondersteuning

Systeem woningen	Ortec Finance(OrtaX)	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	Ortec Finance(OrtaX)	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Algemeen deel

Correcte primaire (objecttype, grootte, bouwjaar, etc.) en secundaire (kwaliteit, onderhoud, etc.) objectkenmerken zijn essentieel voor juiste taxatie. Wanneer deze objectkenmerken niet (meer) correct zijn, zal de WOZ-waarde niet voldoende aansluiten op de marktwaarde en zal het verklaren van de onderlinge waardeverhoudingen aan de belanghebbenden niet mogelijk zijn. Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is dan ook een belangrijk element van de WOZ-werkzaamheden. U heeft opgegeven dat u het laatste jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd. U dient maatregelen te treffen op het terrein van de controles van de objectkenmerken zodat alle objecten in uw gemeente eenmaal in de vijf jaar worden gecontroleerd.

Uit uw opgave blijkt dat u minder dan 3 procent van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aangepast heeft na uw onderzoek. Dit betekent dat u als u het beoordelingsprotocol objectkenmerken heeft toegepast dat u minder dan 10 objecten heeft aangepast naar aanleiding van uw onderzoek. Wij verzoeken u na te gaan of uw opgave klopt.

Wij zullen tijdens ons volgend bezoek aan twee bovenstaande zaken aandacht besteden.

Waardepeildatum 1 januari 2014

De gegevenslevering aan de afnemers heeft niet tijdig plaatsgevonden. Met het oog op het belang van de gegevens voor de afnemers, dringen wij er nogmaals op aan om de afgesproken leveringschema's aan de afnemers vanaf nu strikt na te leven.

Opmerking(en)

U heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Waardepeildatum 1 januari 2012

bij vrg 30: uitsplitsing van vergoedingen voor wpd 2012 niet beschikbaar. Het betreft het totale bedrag aan vergoedingen in 2013

Wij nemen uw opmerking mee bij de analyse van de kostenvergoeding.



do 18-6-2015 10:57

Stuf-WOZ mutatie bestanden vorig tijdvak gemeente Amsterdam

Aan

amsterdam.nl

Kenmerk: 15.1810 KR

Geachte heer

Volgens het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken dienen gemeenten ook mutaties uit vorige tijdvakken in Stuf-WOZ bestanden aan te leveren aan afnemers. Een afnemer van gemeente Amsterdam heeft aan de Waarderingskamer het signaal afgegeven dat gemeente Amsterdam geen Stuf-WOZ mutatiebestanden uit vorige tijdvakken kan genereren en aanleveren.

De Commissie gegevensuitwisseling van de Waarderingskamer is bezorgd over dit signaal omdat:

1. afnemers verstoken blijven van Stuf-WOZ mutaties uit vorige tijdvakken;
2. gemeente Amsterdam een groot aantal WOZ-bezwaren uit 2014 op 1 januari 2015 nog niet had afgehandeld en;
3. gemeente Amsterdam in de aprilinventarisatie 2015 heeft aangegeven dat voor ongeveer 6000 WOZ-objecten nog een waarde naar waardepelidatum 1 januari 2013 voor kalenderjaar 2014 moet worden vastgesteld.

Op verzoek van de Commissie gegevensuitwisseling willen wij graag bij u verifiëren of dit signaal klopt. Indien dit het geval is, willen wij graag van de gemeente Amsterdam horen op welke wijze zij de genoemde wettelijke verplichting gaat nakomen en ervoor zal zorgdragen dat afnemers ook mutaties uit vorige tijdvakken in Stuf-WOZ mutatiebestanden aangeleverd zullen krijgen.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

e-mail: @waarderingskamer.nl

Tel: (070) 311 05 55

Fax: (070) 311 05 70

Muzenstraat 73
Postbus 93210
2509 AE 's -Gravenhage

15.1810



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 23457
1100 DZ Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

15 1548

Retouradres: Postbus 23457, 1100 DZ Amsterdam

Waarderingskamer
T.a.v. de
Postbus 93210
2509 AE DEN HAAG

Datum 2 juli 2015
Ons kenmerk 20150626
Uw kenmerk 20150626
Behandeld door
Kopie aan
Bijlage

Onderwerp Reactie terugkoppeling voortgangsinventarisatie 2015

Geachte heer

Naar aanleiding van uw bevindingen rondom de informatie die u van ons op 24 april 2015 ontvangen heeft betreffende de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (wet WOZ) en de door u genoemde aandachtspunten het volgende.

Wij onderkennen de door u aangegeven aandachtspunten. Deze maken een belangrijk onderdeel uit van onze verbeterprogramma's: 'Bewust beheerst' en 'WOZ-De basis op orde'. De uitvoering van deze programma's verloopt conform planning. Stap voor stap verbeteren we het werk in de uitvoering. Bewuster werken betekent in de praktijk dat in het begin meer tijd en aandacht nodig is om professioneel te werk te kunnen gaan en daarmee de uitvoering optimaal te realiseren. Dat betekent in het begin ook meer werk en dat planningen niet altijd gehaald worden. Door meer aandacht voor de ketenbenadering, het risico gestuurd en resultaatgericht werken wordt er meer vanuit overzicht gewerkt. Dit helpt ons om steeds vlotter aan de verplichtingen van de wet WOZ te voldoen.

Naar aanleiding van uw aandachtspunten kan ik het volgende opmerken;

- het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken, onderdeel van het programma WOZ-De basis op orde is het project 'Basis op orde'. Binnen dit programma valt een controle van de primaire en secundaire objectkenmerken van alle objecten in de gemeente Amsterdam. Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkeling van query's om op de kwaliteit te controleren. Gezien de omvang van dit programma, worden deze werkzaamheden gespreid over drie jaar. Stap voor stap vindt er een professionalisering plaats die de kwaliteit van het werk en daarmee de juistheid van de gegevens ten goede komt.

Zo hebben we onlangs het project 'herstellen SOC-codes' afgerond en goede afspraken gemaakt over autorisaties in deze.

- De voortgang van de controle van de objectkenmerken

Wij hebben hier een nul ingevuld daar de wijzigingen in het bestand naar aanleiding van dit programma, niet direct worden gerelateerd aan de controle van de bestanden van vorig jaar.

- Het leveren van bestanden aan afnemers

Per abuis is hier het verkeerde beeld ontstaan daar wij in de vragenlijst de datum van 28 april 2015 ingevuld hebben voor levering van het bestand aan het CBS. Dit moet 28 februari 2015 zijn. Ik verzoek u vriendelijk dit gegeven te laten corrigeren. Het leveren van de bestanden aan de afnemers is dit jaar tijdig gebeurd.


- De (voortgang) van de BAG-WOZ koppeling

Het koppelen van BAG-objecten aan WOZ-objecten is tijdelijk stopgezet om voorrang te geven aan andere activiteiten in het kader van het project 'Basis op orde'. Het streven is om in de tweede helft van 2015 deze activiteit weer op te pakken. Op deze manier kunnen we eind 2015 het systeem Neuron WOZ in gebruik te nemen.

- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waarde peildatum 1 januari 2013. De resterende WOZ-beschikkingen naar waarde peildatum 1-1-2013 zijn in verband met de prioritering in relatie tot de verbeteropgave noodgedwongen naar achteren geschoven. Wij realiseren ons, dat dit een onwenselijke situatie is. Voor de nog niet gewaardeerde objecten 2013 is een actieplan opgesteld om voor het einde van dit jaar deze beschikt te hebben. Een vergelijkbaar actieplan is gemaakt voor het belastingjaar 2014 en 2015. Hierin worden ook de nog af te handelen bezwaren van voorgaande jaren meegenomen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Directeur Belastingen
Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
15.2070 NH

bijlage(n)
1

datum
24 juli 2015

betreft: aangepaste terugkoppeling stand van zaken uitvoering Wet WOZ naar aanleiding van reactie van 2 juli 2015

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 24 april 2015 en 2 juli 2015 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan over de gevraagde aspecten van de WOZ-uitvoering.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken.
- De voortgang van de controle van de objectkenmerken.
- De (voortgang) van de BAG-WOZ koppeling.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013.

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het belang van de gegevens voor ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015

De waardeontwikkeling van woningen voor de periode tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2015 wordt gebruikt voor de berekening van het rekestarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2016. Wij geven het door u opgegeven percentage door aan de beheerders van het gemeentefonds. Voor de bijstelling van het eigenwoningforfait verwerken wij een eventuele actualisering van de verwachte marktontwikkeling die u in de oktobervragenlijst opgeeft.

Tot slot

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

WAARDERINGSKAMER

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2015
Gemeente Amsterdam

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	februari 2015	januari 2015	voldaan aan criteria
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	10 april 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	5046.49.45 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ- objecten	16896.87.36 ha		
Oppervlakte volgens GKS	21943.36.81 ha		
Oppervlakte volgens CBS	21933.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-GKS	0,0%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	1 januari 2016		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ- deelobject	98,5%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2015	aandachtspunt
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	87,5%		
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	1 maart 2014	eenmaal per jaar	niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	niet bekend		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	1 maart 2014	eenmaal per jaar	niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard

Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	niet bekend		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2014 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	73318 (14,9%)	20%	verbeterpunt
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2010 tot en met 15 april 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	niet bekend	100%	
PMA verwerkt t/m:	februari 2015	oktober 2014	voldaan aan criteria

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2012

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	2083 (5,1‰ *)	494 (12,9‰ *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	672 (32,3%)	93 (18,8% **)		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	489	136		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	15	0		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	258 (16,2%***) (0,6‰ *)	37 (10,3%***) (1,0‰ *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4 (0,6%****)	0 (0,0%****)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures		€600000		

- * percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen in de gemeente.
- ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor een beroepsprocedure is gestart.
- *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld.

**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	2397 (0,6%**)	3591 (11,3%**)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	10191 (2,4%**)	2783 (7,1%**)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1025 (10,1%***)	102 (3,7%***)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	4804 (47,1%****)	1933 (69,5%****)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2015	489 (4,8%***)	365 (13,1%***)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015.**	44 (0,4%***)	125 (4,5%***)	0*	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2015. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4	2		
Gemiddelde afhandelingstermijn	154 dagen	107 dagen		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle objecten	0,9%**	4,4%**	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	38,6%	63,9%		
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	0,1%	0,7%	<0,4% won. <1,0% niet-won	voldaan aan criteria

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten onder bezwaar	10,8%*****	20,2%*****		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	56,4%*****	21,0%*****		

- * In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10
- ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
- *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar
- **** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar
- ***** percentage ten opzichte de totale belastingcapaciteit
- ***** percentage ten opzichte van de waarde van deze objecten voor bezwaar
- ***** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	31 januari 2015		28 februari 2015	voldaan aan criteria
Aantal nog te beschikken objecten	5136 (1,2%*)	11305 (29,0%*)	maximaal 3%	lichte achterstand
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	30 april 2015		31 mei 2015	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	3105 (1,9%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	239 (7,7%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	4627 (1,1%*)	1067 (2,7%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	744 (16,1%****)	73 (6,8%****)		

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM	OORDEEL
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	31 december 2015		
Vormen van informele contacten met belang- hebbende	diverse		
Aantal contacten eigenaren woningen	3900		
Mogelijkheid tot controle door belanghebbende voorafgaand aan verzending WOZ- beschikking	ja, via persoonlijke internetpagina kon men objectkenmerken controleren, waarbij ook voorlopige getaxeerde waarde werd getoond		
Gebruik Berichtenbox van mijnOverheid	nee		
Bestandslevering aan Belastingdienst	26 februari 2015	28 februari 2015	
Bestandslevering aan Waterschap	26 februari 2015	28 februari 2015	voldaan aan criteria
Bestandslevering aan CBS	28 februari 2015	28 februari 2015	

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften

**** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2015	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2014-2015)	1,6%	realistisch percentage	voldaan aan criteria
Voorlopige marktontwikkeling niet- woningen (2014-2015)	0,0%		

Planning ondersteuning

Systeem woningen	Ortec Finance(OrtaX)	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	Ortec Finance(OrtaX)	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Algemeen deel

Correcte primaire (objecttype, grootte, bouwjaar, etc.) en secundaire (kwaliteit, onderhoud, etc.) objectkenmerken zijn essentieel voor juiste taxatie. Wanneer deze objectkenmerken niet (meer) correct zijn, zal de WOZ-waarde niet voldoende aansluiten op de marktwaarde en zal het verklaren van de onderlinge waardeverhoudingen aan de belanghebbenden niet mogelijk zijn. Het zorgvuldig controleren van de objectkenmerken is dan ook een belangrijk element van de WOZ-werkzaamheden. U heeft opgegeven dat u het laatste jaar minder dan 20% van de objecten heeft gecontroleerd. U dient maatregelen te treffen op het terrein van de controles van de objectkenmerken zodat alle objecten in uw gemeente eenmaal in de vijf jaar worden gecontroleerd.

Uit uw opgave blijkt dat u geen inzicht heeft of geen onderzoek heeft gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Wij verwachten dat u zelf aantoonbaar onderzoek doet naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Dit betekent dat u zelf moet aantonen dat de objectkenmerken een reële weergave zijn van datgene wat op straat staat.

Wij zullen tijdens ons volgend bezoek aan twee bovenstaande zaken aandacht besteden.

Opmerking(en)

U heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Waardepeildatum 1 januari 2012

bij vrg 30: uitsplitsing van vergoedingen voor wpd 2012 niet beschikbaar. Het betreft het totale bedrag aan vergoedingen in 2013

Wij nemen uw opmerking mee bij de analyse van de kostenvergoeding.

Gemeente Amsterdam
Gemeentebelastingen
T.a.v. de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
15.2226 RK

bijlage(n)

datum
23 september 2015

betreft: Gegevenslevering WOZ.

Geachte heer

In een brief van 2 september 2015 schetst mevrouw , Hoofd afdeling Centrale Processen en Advies van uw organisatie, naar aanleiding van een vraag van onze kant, diverse aandachtspunten met betrekking tot de levering van WOZ-gegevens aan de Belastingdienst en de waterschappen. Deze brief is onlangs besproken in onze Commissie Gegevensuitwisseling.

De Commissie Gegevensuitwisseling is van oordeel dat er op het terrein van de levering van WOZ-gegevens aan de genoemde afnemers sprake is van ernstige tekortkomingen. De wettelijke verplichtingen worden in onvoldoende mate nagekomen, waardoor de afnemers in hun belangen worden geschaad en waardoor mogelijk ook individuele belanghebbenden worden gedupeerd.

De kern van het probleem is dat de applicatie die uw organisatie nu gebruikt voor het voeren van de WOZ-administratie uitsluitend voor het lopende jaar afnemers kan informeren met behulp van het in de regelgeving gedefinieerde Stuf-WOZ formaat. Over voorgaande jaren kan uw organisatie geen gegevens leveren aan de afnemers die voldoen aan dit formaat. De afnemers kunnen uitsluitend gegevens die voldoen aan dit formaat geautomatiseerd verwerken.

In reguliere gevallen is het aantal mutaties over voorgaande jaren gering en leidt het niet op de voorgeschreven digitale wijze aanleveren van deze gegevens niet direct tot grote uitvoeringsproblemen bij de afnemers. Echter zoals in de brief van mevrouw ook wordt benoemd, is er bij de gemeente Amsterdam, door het lopende verbeterproject, wel sprake van een significant aantal mutaties over voorgaande jaren. De uitkomsten van circa 3000 bezwaarregels en de beschikkingen voor circa 8000 objecten die later genomen zijn of

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

nog genomen moeten worden, zijn daarmee niet op de reguliere, elektronisch verwerkbare wijze, aangeleverd aan de afnemers.

De melding dat uw organisatie wel op alternatieve wijze de genoemde gegevens op digitale wijze heeft aangeleverd aan de waterschappen en de Belastingdienst, is door deze partijen niet bevestigd. Er wordt door de afnemers bijvoorbeeld melding gemaakt dat zij nog wel belanghebbenden mutaties hebben ontvangen, maar juist geen waardemutaties of mutaties over de status van de beschikking.

Recent hebben wij een onderzoek gestart in uw organisatie naar de interne beheersing van alle WOZ-processen. Naar aanleiding van de genoemde brief en de bespreking daarvan in de Commissie Gegevensuitwisseling zal in ieder geval gedurende dit onderzoek ook gekeken worden naar de interne beheersing van uw WOZ-administratie en het (tijdig en correct) informeren van de afnemers.

Wij wijzen u erop dat wij al in 2012 aan uw voorganger problemen hebben gerapporteerd met betrekking tot de gegevenslevering aan de afnemers. Net als toen realiseren wij ons dat een noodzakelijke aanpassing van de systemen om wel te voldoen aan de eisen van het Stuf-WOZ formaat, niet op korte termijn haalbaar is. Net als in 2012 willen wij daarom graag dit probleem op korte termijn en toekomst gericht oplossen door een zo snel mogelijke aansluiting van de gemeente Amsterdam op de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ).

Wij vertrouwen er daarom op dat uw organisatie de eerder afgesproken planning voor het aansluiten van de gemeente Amsterdam op de LV WOZ met behulp van het systeem van Vicrea in het eerste kwartaal van 2016 zal nakomen. Wij vertrouwen er tevens op dat bij die aansluiting alle historische gegevens mee worden geleverd en dat alle processen binnen u organisatie administratief zo verlopen dat nieuwe WOZ-beschikkingen en behandeling van WOZ-bezwaren, ook voor de oude jaren, conform het xml-berichtenverkeer aan de LV WOZ worden geleverd. De afnemers kunnen er dan op vertrouwen dat zij uiterlijk vanaf het tweede kwartaal 2016 op de wettelijk voorgeschreven wijze geïnformeerd worden over WOZ-mutaties ook in voorgaande jaren.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zie uw stappen gericht op een spoedige aansluiting van de gemeente Amsterdam op de LV WOZ met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam



15.2226

Retouradres: Postbus 23457, 1100 DZ Amsterdam

De Waarderingskamer
T.a.v. de heer
Postbus 93210
2509 AE 's-Gravenhage

Datum 2 september 2015

Uw kenmerk 15.1810 KR

Behandeld door

Onderwerp Stuf-WOZ mutatie bestanden vorige tijdvakken gemeente Amsterdam

Geachte heer ,

Dank voor uw mail, kenmerk 15.1810 KR, waarin u een signaal van een van onze afnemers verifieert, dat betrekking heeft op onze wettelijke verplichting om stuf WOZ leveringen uit vorige tijdvakken te leveren. Afnemers zouden geen stuf-WOZ mutaties uit vorige tijdvakken ontvangen.

Wij lichten graag toe waar wij staan en hoe wij dit signaal benutten voor het contact met onze afnemers.

Het klopt dat Belastingen geen functionaliteit heeft in Neotax om stuf WOZ leveringen over voorgaande jaren te verzorgen. Stuf WOZ in zijn huidige vorm wordt vervangen door leveringen vanuit de Landelijke Voorziening WOZ. Amsterdam start deze maand een gefaseerd implementatietraject dat zal leiden tot levering van WOZ-gegevens aan de Landelijke Voorziening WOZ in het eerste kwartaal van 2016.

Ondertussen levert mijn afdeling wel aan de afnemers informatie over voorgaande jaren. Dit heeft de vorm van te leveren deelbestanden, waarin de WOZ-waarde en de code die de bruikbaarheid daarvan aangeeft zijn opgenomen.

Zo is bijvoorbeeld op 11-6-2015 het volledige areaal 2013 en 2014 met actuele gegevens aan Waternet geleverd en heeft de Rijksbelastingdienst in april een specifieke levering ontvangen. Aan het Hollands Noorderkwartier zijn op 20-7-2015 mutatieleveringen gestuurd van mutaties in 2013 en 2014.

Het is ons bekend dat het leveren in een andere vorm dan de volledige stuf WOZ voor de afnemer een situatie is met extra verwerkingslasten, die dus zo kort mogelijk moet voortbestaan. Ook met onze afnemer, De Rijksbelastingdienst, hebben wij hierover gesproken.

Het ontwikkelen van stuf WOZ software voor voorgaande belastingjaren is in de huidige situatie helaas niet mogelijk. Ik doel daarbij enerzijds op de overgang naar de landelijke voorziening WOZ, maar zeker ook op de end of life-status van onze informatievoorziening 'Neotax'. Dit volstaat voor het huidige prestatieniveau, maar een wijziging of innovatie van het systeem vormt een risico voor

de stabiliteit. Onze informatievoorziening wordt nu vervangen, met de formele (Europese) aanbesteding is op 20 augustus begonnen.

Wat wij tussentijds wél kunnen innoveren is de wijze waarop wij met onze afnemers contact houden over hun wensen ten aanzien van levering. Tot op heden leverden wij 'op verzoek'. Uw signaal, en dat van onze afnemer, heeft ons doen besluiten om de komende weken actief onze afnemers te benaderen met de vraag of er wensen zijn ten aanzien zijn van de levering van voorgaande jaren.

Tot slot beantwoord ik graag uw vragen ten aanzien van meer specifieke vragen over onze leveringsprestaties:

- *gemeente Amsterdam had een groot aantal WOZ-bezwaren uit 2014 op 1 januari 2015 nog niet afgehandeld*

Het jaar 2014 is op 25-1-2015 met een laatste levering aan de afnemers afgesloten. Op dat moment waren nog 841 WOZ-gerelateerde bezwaarschriften (2.927 WOZ-gerelateerde bezwaarregels) in behandeling. Als deze bezwaren gevolgen hadden voor de waarde of de bruikbaarheid, dan is dat in de leveringen van juni en juli aan de Waterschappen gecommuniceerd. Per 29-8-2015 zijn nog 107 bezwaarschriften over 2014 en ouder in behandeling.

- *gemeente Amsterdam heeft in de aprilinventarisatie 2015 aangegeven dat voor ongeveer 6000 WOZ-objecten nog een waarde naar waardepeildatum 1 januari 2013 voor kalenderjaar 2014 moet worden vastgesteld.*

Op het moment van afsluiten van 2014 waren nog 8.093 objecten zonder WOZ-waarde voor beschikkingsjaar 2014. Voor deze objecten geldt ook dat de informatie in de leveringen van juni en juli aan de Waterschappen is geactualiseerd. Per 23-8-2015 zijn nog 4.716 objecten over beschikkingsjaar 2014 te waarderen.

Wij gaan nog intensiever met onze afnemers in gesprek en stemmen af hoe wij hun gedurende het beste onze informatie kunnen leveren. Ondertussen werken wij hard aan de innovatie die ons in staat gaat stellen informatie op de gewenste wijze uit te wisselen.

Hoogachtend,

Hoofd afdeling Centrale Processen en Advies

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
15.2917 NH

bijlage(n)
1

datum
18 november 2015

betreft: Herwaarderen Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2015 / terugkoppeling
halfjaarlijks onderzoek naar voortgang uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. We gebruiken de informatie die u ons op 16 oktober 2015 heeft verstrekt.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- Het verwerken van de kadastrale mutaties in de WOZ-administratie.
- Het verschil in marktontwikkeling tussen verkochte en niet verkochte woningen.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2013.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014.
- Het tijdig uitvoeren van een eigen analyse van de kwaliteit van de objectkenmerken.

Status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Uw planning is erop gericht om circa 1 december 2015 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We zien de resultaten met belangstelling tegemoet. Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op onze site. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 'S-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 'S-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Uw gemeente kan deel uitmaken van de groep van circa honderd gemeenten die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw organisatie is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

Overige aandachtspunten uit uw opgave

In de bijlage bij deze brief geven wij per rubriek ons oordeel over de door u verstrekte gegevens.

De gegevens die uw gemeente heeft ingevuld in de voortgangsinventarisatievragenlijst, zullen samen met de gegevens van alle andere gemeenten in Nederland in één document worden samengevoegd en openbaar gemaakt op onze website www.waarderingskamer.nl. De reden hiervoor is dat er regelmatig verzoeken op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) worden gedaan naar deze gegevens bij zowel de Waarderingskamer als gemeenten. Wij publiceren deze informatie in het kader van de openbaarheid die de Wob nastreeft, maar ook in het kader van de efficiency. Hiermee wordt voorkomen dat alle gemeenten deze gegevens afzonderlijk moeten verstrekken.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

secretaris

15.2017

WAARDERINGSKAMER

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2015
Gemeente Amsterdam

Onderstaande kengetallen zijn ontleend aan de opgave van de gemeente naar de stand van 1 oktober 2015. Het oordeel van de Waarderingskamer is gebaseerd op geldende regelgeving, de Waarderingsinstructie en de normatiek, zoals vermeld in de WOZ-Kiosk.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	nief-woningen		
Voortgang taxeren (modelmatig)	100,0%	0,0%		
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties	86,4%	0,0%		
Datum afronding kwaliteitscontroles (min. 90% gecontroleerd)	31 december 2015	1 december 2015		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2016	28 februari 2016	februari 2016	voldaan aan criteria
Marktonwikkeling 2014-2015	8,9%	0,3%	realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Marktonwikkeling 2014-2015 verkochte woningen	12,3%		afwijking	aandachtspunt
Marktonwikkeling 2014-2015 (alle woningen)	8,9%		realistisch	

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ- beschikkingen	31 januari 2015			
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	417910	38930		
Aantal nog te beschikken objecten	5233 (1,3%*)	0 (0,0%*)	0**	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	8840 (2,1%*)	3774 (9,7%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf "	1261 (14,3%***)	217 (5,7%***)		
Geplande datum waarop alle bezwaren zijn afgehandeld	31 december 2015		geplande einddatum vóór 31 december 2015	aandachtspunt
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 1 oktober 2015	3016 (34,1%***)	2042 (54,1%***)	meer dan 70 procent afgehandeld	
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	1,1%*	3,9%*	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	68,0%***	69,2%***		
Aantal objecten waarvoor waarde is verhoogd na reactie belanghebbende	0	0		

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2015		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	3578 (0,9%)	0 (0,0%)	0*	achterstand
Percentage objecten waarvoor nog een bezwaarschrift moet worden afgehandeld per 1 oktober 2015	88 (0,0%)	341 (0,9%)	0*	voldaan aan criteria

* In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

PERMANENTE PROCESSEN

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2015	NORM / RICHTLIJN	OORDEEL
(Geplande) datum aansluiting LV WOZ	30 september 2016		
PMA verwerkt t/m	augustus 2015	maart 2015	voldaan aan criteria
Opgave kengetallen PMA i.r.t. voortgang	consistente opgave	consistente opgave	
Aantal beschikbare verkoopprijzen van woningen	13262 (2014) 9130 (2015)		
Bouwmutaties verwerkt t/m:	september 2015	juli 2015	voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	maart 2015	juni 2015	achterstand
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	14 september 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	2,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	nog niet uitgevoerd	eenmaal per jaar	niet voldaan aan criteria
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	niet bekend		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2014 tot en met 1 oktober 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	335251 (67,9%)	20%	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2010 tot en met 1 oktober 2015 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	406031 (82,2%)	100%	

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Waardepeildatum 1 januari 2014

Gelet op de maatschappelijke aandacht voor tijdige afhandeling van bezwaren verzoeken wij u om extra aandacht te schenken aan de afhandeling van de bezwaarschriften tegen de beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2014 in de resterende weken van het jaar. Dit is niet alleen van belang vanwege de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, maar ook om de signalen die eruit naar voren komen nog te kunnen betrekken bij de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2015.

Waardepeildatum 1 januari 2015

Uit uw opgave blijkt dat de waardeontwikkeling van verkochte woningen sterk afwijkt van de niet verkochte woningen. Wij adviseren u de onderlinge waardeverhoudingen tussen de verkochte woningen en niet verkochte nogmaals te onderzoeken.

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Algemeen

Wij controleren wijkgericht integraal de KLO-cijfers; dit leidt tot vele mutaties

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden. Het doet ons deugd dat u bezig bent met een optimalisatieslag op het gebied van de secundaire kenmerken.

Waardepeildatum 1 januari 2013

mbt 34: waarvan 200000 voor NCNPmbt 31: Niet alle bezwaren mbt waardepeildatum jan 2013 zijn afgehandeld omdat er nog is beschikt over 2013 en er stromen naar aanleiding daarvan nog bezwaren binnen in 2015

Wij nemen uw opmerking mee bij de analyse van de bezwarenafhandeling.

Waardepeildatum 1 januari 2014

mbt 51: waarvan 150000 voor NCNPmbt 48: juridisch geen bezwaar mogelijk tegen te lage waarde

Naar aanleiding van uw opmerking kunnen wij u melden dat sinds 1 oktober 2015 er volgens de Wet WOZ geen verschil meer is tussen een bezwaar tegen een te hoge WOZ-waarde of een bezwaar tegen een te lage WOZ-waarde. Beide bezwaren moeten op een identieke wijze worden afgehandeld.

Waardepeildatum 1 januari 2015

Vraag 67 bestaat niet !Vraag 58: marktcijfers + taxatiecijfersVraag 68: 1 oktober getaxeedVraag 72: voor de wijken Noord en West

Wij hebben uw opmerkingen meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden.

Van

Aan

Cc

Datum

14 december 2015 16:21:30

15.3239 IL

Beste ,

We hebben bestanden van jullie ontvangen echter deze geven ons onvoldoende inzicht in de wijze waarop is gewaardeerd om ons onderzoek uit te kunnen voeren.

We zouden daarom graag alsnog bestanden willen ontvangen in één van de formaten zoals die vrijdag in zijn mail van 17:48 heeft beschreven (Stuf-TAX of tabellen).

We weten uit ervaring dat het mogelijk is om met OrtaX deze bestanden te genereren. van OrtaX weet hier alles van.

Gelet op hetgeen dat we nu al in de bestanden hebben gezien vrees ik wel dat we vrijdag ook voor de woningen nog geen definitief oordeel over de kwaliteit van de taxaties en de daaraan ten grondslag liggende gegevens kunnen geven.

Zo hebben we al in de marktanalyse gezien dat een kleine 4000 markt cijfers uit 2014 en 2015 een voor ons onbekende bruikbaarheidscode hebben (althans wij denken dat het om de bruikbaarheidscode gaat).

Wel willen we graag vrijdag sowieso langs komen om alvast meer inzicht te krijgen in jullie kwaliteitscontroles.

Ons onderzoek bestaat uit drie delen:

1. het gedeelte dat ingaat op jullie eigen controles, jullie conclusies en eventuele maatregelen ten aanzien van de objectkenmerken en de taxaties
2. onze bestandsanalyse
3. een deelwaarneming.

Het eerste gedeelte van het onderzoek kunnen we vrijdag uitvoeren en afhankelijk van wat jullie in de tussentijd nog kunnen leveren eventueel een gedeelte van de bestandsanalyse.

We kunnen dan vrijdag ook afspraken maken over het vervolg en de te nemen vervolgstappen.

Voor inhoudelijke vragen over het bestand kun je contact opnemen met of .

Met vriendelijke groet,

15 3239

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam

Inspectie uitgevoerd door: [naam]

Datum: 18 december 2015

Datum rapport: 15 januari 2016 (concept)
8 februari 2016 (definitief)

Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Kwaliteitsmedewerker WOZ
	[naam]	Afdelingshoofd CP&A
	[naam]	Programmamanager "De Basis op orde"
	[naam]	Data-analist
	[naam]	Marktanalist

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-9-2015	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is nog niet naar behoren. De gemeente heeft wel al grote verbeteringen doorgevoerd, maar moet nog een belangrijk gedeelte uitvoeren.	Verbeterpunt*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. Er wordt geen of in onvoldoende mate onderzoek gedaan naar de wijzigingen/verbeteringen na aankoop. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde. Maatregelen zijn inmiddels wel genomen.	Aandachtspunt**
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	Wij hebben geen volledige bestandsanalyse kunnen uitvoeren, zodoende geven wij ook geen oordeel over de kwaliteit van de taxatieverslagen.	Geen oordeel***
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria (de vragenlijst is 4 februari 2016 ingediend)	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Dit proces is inmiddels aangepast. Echter de uitvoering van deze procesaanpassing is nog niet gestart	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nogmaals de aansluiting van de taxaties op de	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
	vraag- en verkoopcijfers controleert, het domino-effect onderzoekt en daar waar nodig een en ander aanpast.	
Taxatieverslagen	Geen	

- * de gemeente heeft een verbeterprogramma opgesteld, onderdeel van dit programma is de optimalisatie van de secundaire kenmerken in de gehele stad. Dit onderdeel is reeds voor een gedeelte van de stad uitgevoerd.
- ** de gemeente heeft inmiddels maatregelen genomen om dit proces te optimaliseren maar heeft deze optimalisatie nog niet geheel doorgevoerd
- *** We hebben een deelwaarneming gedaan en daarbij geconstateerd dat de meeste onderbouwingen in de deelwaarneming logisch leken. Echter gelet op de beperkte deelwaarneming kunnen we op basis van deze controle geen algehele conclusies trekken voor heel de gemeente Amsterdam

Wij hebben inmiddels het College van Burgemeester en Wethouders geïnformeerd over het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

De door ons benoemde aandachts- en verbeterpunten zijn reeds opgenomen in het programma “de basis op orde”. De planning van dit programma is erop gericht om alle optimalisatiewerkzaamheden te hebben afgerond op 1 januari 2018.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	20

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen verbeterd moet worden.

Dit geldt voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Aangezien het op orde brengen van de objectkenmerken niet op korte termijn mogelijk is en u in het programma 'de basis op orde' dit ook heeft onderkend, hebben we desondanks de geconstateerde gebreken ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.

Wij zullen de volgende herwaardering toetsen of de kwaliteit van de objectkenmerken is geoptimaliseerd. Indien dit niet het geval is dan zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de woningen.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten "waar wij op letten". Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	Tijdens de voorbereiding dat de bruikbaarheidscodes niet overeen kwamen met de codes die in de Waarderingsinstructie staan

De bruikbaarheidscodes zijn alsnog geleverd

5. Resultaten 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 juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken 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.

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de 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 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?	14-9-2015
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?	2%
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?	Nog geen a-select onderzoek (inclusief conclusies en eventuele maatregelen) uitgevoerd
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 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.) - alle secundaire objectkenmerken in Oost zijn gecontroleerd
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - niet vastgelegd - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2014 tot 1 oktober 2015?	335251
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	67,9%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	n.v.t.
Is dit percentage hoger dan 20%?	Ja

VRAAG	SITUATIE
Zitten in dit percentage de objecten van de woningbouwvereniging?	Ja
Zitten in dit percentage de objecten die gecontroleerd zijn in het kader van de BAG-WOZ koppeling?	Ja
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2015?	406031
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	82,2%
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?	De gemeente heeft nog geen onderzoek uitgevoerd zoals de Waarderingskamer voor ogen heeft, maar heeft er voor gekozen om eerst de gegevens te optimaliseren alvorens er een onderzoek plaatsvindt.
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	n.v.t.
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	n.v.t.
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	n.v.t.

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-9-2015	Aandachtspunt
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt

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 gebruikt. 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 vraagprijgegevens, met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?	ja

VRAAG	SITUATIE
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?	Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG
Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?	Niet gecontroleerd
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

Bijhouding objectkenmerken naast de 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)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Volgens het programma "de basis op orde"

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	0% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	0% controles geregistreerd	
Reactie gemeente	Zijn geleverd, maar niet verwerkt in onze scripts. De registratie vindt nu plaats in OrtaX. De aanpassingen uit de voormeldingen zijn verwerkt. Conclusies zijn nog niet getrokken.	Aandachtspunt
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Opvallend veel objecten ontbreken in het bestand. Bij 25% van de objecten verschilt de oppervlakte van Funda. Deelwaarneming noodzakelijk	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	De afdeling Gegevensbeheer controleert de primaire kenmerken met behulp van OrtaX. Er is onderzoek gedaan maar bijzonderheden konden niet worden gegeven. Onderzoek wordt nageleverd. Bouwjaren zijn nog niet geoptimaliseerd. In de het programma "de basis op orde" is dit opgenomen. Voor wat betreft de basis op orde worden alle oppervlakten . De afdeling past wel heel regelmatig gegevens aan.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	20% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt aannemelijk	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	8% wijkt af van gemiddeld. Dit lijkt weinig	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Alle KLO-cijfers worden gecontroleerd. Tot nu toe geconstateerde mutaties zijn nog niet in de bestanden verwerkt. Dit zal in het eerste halfjaar van 2016 plaatsvinden. Het is noodzakelijk eerst enkele wijzigingen in het model door te voeren. Doen we dat niet, dan leidt een deel van de mutaties tot onterechte waardeveranderingen en dus tot onjuiste WOZ-beschikkingen. De KLO-controle leidt niet persé tot meer afwijkingen van de standaard-waarde 3. Zo kent Amsterdam een groot aantal corporatiewoningen telt (groveweg de helft van het bestand), waarvan het onderhoudsniveau vaak goed is. De corporatiewoningen hebben vrijwel altijd de standaardwaarde 3.	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Niet kunnen controleren. Is er risicogericht gezocht naar gedateerde woningen?	Aandachtspunt

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	oordeel
Reactie gemeente	Nee	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder- en bovengemiddelde" woningen	78% wijkt af van onze deelwaarneming. Dit is opvallend hoog.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Geen verklaring hiervoor	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2012 en 2013)	2346 van de 16464 verkopen uit de jaren 2012 en 2013 zijn ondergemiddeld. Dit is 14%. De meeste ondergemiddelde woningen worden doorgaans na aankoop opgeknapt. Hoe wordt dit gemonitord?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Uit de deelwaarneming blijkt dat hier wat gedaan moet worden.	

Op basis van het bovenstaande 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 permanente 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 processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

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. Grote verschillen	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

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. 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 vervolgcijfers 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.

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?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Dit traject is opgezet, maar er zijn nog geen formulieren verzonden.
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dit project wordt opgestuurd.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	In 2016 wordt dit gedaan.
Worden bij een nieuwe herwaardering de markt cijfers van het jaar voor de waardepeildatum opnieuw geanalyseerd?	Ja
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Geen totaaloordeel kunnen geven doordat er geen vraagprijzen zijn geleverd	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Geen totaaloordeel kunnen geven doordat er geen vraagprijzen zijn geleverd	Geen oordeel

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Reactie gemeente	-	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt niet conform de WI uitgevoerd. Veel onverklaarbare codes daarom is een oordeel over de aansluiting op de markt niet mogelijk. 15 codes die ik niet ken in totaal 3777 verkopen. Daarnaast worden reden afwijkingen in de BBC geplaatst.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De gemeente was in de veronderstelling dat de juiste coderingen werden gehanteerd.	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m augustus 2015		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m augustus 2015	juni 2015	Aandachtspunt
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. Er wordt geen of in onvoldoende mate onderzoek gedaan naar de wijzigingen/verbeteringen na aankoop. Hierdoor komen deze wijzigingen/verbeteringen na aankoop niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde.		
Gebruik vraagprijzen	Nee		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2014 TOT 1-1-2015	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	8,9%	8,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	12,3%	12,1%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	3,4%
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	-3,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	Door verbouwingen na aankoop en doordat de courantere woningen meer verkocht worden dan andere

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2015 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2015.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	-	1,02	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	-	1,03		Voldaan aan criteria
Verhouding ratio A en ratio B	-		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2014	-	1,071	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2014	-	1,018		
Ratio 1e helft 2015	-	0,967		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2015 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL*
Ratio flats, app.	-	0,993	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	-	1,019		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	-	1,018		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	-	1,011		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	-	0,980		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	Circa 12% is overruled (was 7%).
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<p>1. Het gehele bestand is vergeleken op waarde oud-nieuw op wijkniveau en soortobject codes.. Een bandbreedte van 4% is aangehouden.</p> <p>2. de m²-prijzen zijn gecontroleerd. De consistentie is gecontroleerd op logische opbouw en verhouding.</p> <p>3. de objectkenmerken zijn bij verkoopcijfers en bij vraagprijzen gecontroleerd.</p> <p>4. de verkoopcijfers zijn betrokken in de kwaliteitscontroles. Hierbij wordt gekeken naar het objectieve marktniveau (meerdere verkopen wijzen een bepaalde richting op). Individueel worden waarden aangepast. Circa 10% aangepast en 90% niet.</p>
Zijn deze controles vastgelegd?	Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Ratio's A lijken mooi. Alleen ratio tweede halfjaar van 2015 wel erg laag.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	6648 verkochte woningen hebben een ratio lager dan 0,95 (32%!!), Is extreem veel,	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De grote uitschieters moeten nog worden nagelopen	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	7198 verkochte woningen hebben een ratio hoger dan 1,05 (35%!!), Is extreem veel,	Verbeterpunt
Reactie gemeente	De grote uitschieters moeten nog worden nagelopen	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	83938 objecten die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling (21%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de optimalisatieslag die afgelopen jaar is doorgevoerd.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	53893 objecten die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling (14%)	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit is het gevolg van de optimalisatieslag die afgelopen jaar is doorgevoerd.	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Verkochte woningen worden op dezelfde wijze gewaardeerd als niet verkochte identieke woningen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet gebeurd!	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 99% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is op een modelmatige wijze bepaald	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	De onderbouwingen worden door OrtaX bepaald
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Deze zijn gecontroleerd en daarna is het model weer gedraaid.
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	Niet kunnen controleren in de voorbereiding. De bestanden zijn pas laat geleverd waardoor het voor de Waarderingskamer niet meer mogelijk was om alle onderbouwingen te verwerken in onze bestanden	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDELING	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	We hebben een deelwaarneming gedaan en daarbij geconstateerd dat de meeste onderbouwingen in de deelwaarneming logisch leken. Echter gelet op de beperkte deelwaarneming kunnen we op basis van deze controle geen algehele conclusies trekken voor heel de gemeente Amsterdam	Geen oordeel

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van *“comply or explain”*. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde, gelet op de resultaten uit de permanente marktanalyse aannemelijk is.
TOELICHTING	Helemaal in lijn met hoogste transactie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Dit pand is na aankoop waarschijnlijk opgeknapt maar dat is niet tot uitdrukking gekomen in de taxaties
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit is niet zoals bedoeld. Lijkt te laag gewaardeerd. De secundaire kenmerken zijn waarschijnlijk niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Op basis van verkoopcijfers aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Nav bezwaar vorige ronde verlaagd
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs van Ymere.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Staat in onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	WBV woning. Waarde wel aannemelijk.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een vraagprijs van Ymere.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Van opslag naar woning.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Is verlaagd nav verkoopadvertentie. De secundaire kenmerken waren niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	Oude waarde na bezwaar verlaagd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	In onderzoek.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Onterecht op gemiddeld. De secundaire kenmerken zijn niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nu op 2. De secundaire kenmerken waren niet goed geregistreerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Nog in behandeling.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
16.0506 RK

bijlage(n)
-

datum
4 februari 2016

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

U heeft ons gerapporteerd dat de herwaardering die u in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) heeft uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2015, nagenoeg is afgerond. In het kader van uw verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de Wet WOZ heeft u onderzoeken gedaan of laten doen naar de kwaliteit van deze nieuwe WOZ-waarden. Op basis van deze onderzoeken heeft u de conclusie getrokken dat de nieuwe WOZ-taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen en geschikt zijn om bekend te maken aan de belanghebbenden met een voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking.

Op basis van uw rapportage, de overige informatie waarover wij beschikken en eigen onderzoeken, delen wij deze conclusie. Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Wij melden dit op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze internetsite.

Wij willen u dringend verzoeken om volgend jaar alle informatie over de door u uitgevoerde kwaliteitscontroles en bereikte resultaten eerder aan ons te verstrekken, zodat wij ons beoordeling van de WOZ-taxatieresultaten naar de waardepeildatum 1 januari 2016 en onze schriftelijke vastlegging daarvan aan u kunnen afronden, voordat u begin 2017 de eerste WOZ-waarden voor deze waardepeildatum bekend maakt aan belanghebbenden. Hierover zijn inmiddels met betrokken medewerkers afspraken gemaakt.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Op de genoemde pagina op onze site staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. In het kader van ons toezicht op de WOZ-uitvoering door de gemeente Amsterdam hebben wij afspraken gemaakt over noodzakelijke verbeteringen op basis van het plan van aanpak "De basis op orde". In het kader van dit plan zijn de afgelopen maanden significante verbeteringen gerealiseerd. Maar aan de andere kant ligt er ook voor de komende twee jaar nog een significante verbeteropgave, waarvan wij de voortgang met belangstelling blijven volgen. Binnenkort zal ik de actuele status en de planning voor de komende maanden nogmaals bespreken met de directeur van de afdeling Belastingen, de heer

Gezien de bereikte voortgang bij dit plan van aanpak, luidt ons algemeen oordeel, zoals vermeld op onze site: "Voldoende".

Verder staan er op deze pagina enkele kengetallen over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente, waaronder de door uw gemeente opgegeven gemiddelde waardeontwikkeling van woningen. Volgens uw opgave zijn de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015 gemiddeld met 8,9 % gestegen en van de overige onroerende zaken gemiddeld met 1,0 %. Uw gemeente heeft het grootste deel van de aanslagbiljetten met daarop de nieuwe WOZ-waarde van woningen naar waardepeildatum 1 januari 2015 met dagtekening 31 januari 2016 verzonden, terwijl wij uit uw opgave van 16 oktober 2015 hadden begrepen dat deze bekendmaking zou geschieden met de dagtekening 28 februari 2016. Het bekend maken van de WOZ-waarden van niet-woningen geschiedt wel met dagtekening 28 februari 2016.

Waarschijnlijk ten overvloede wijzen wij op het belang om in 2016 de nieuwe WOZ-waarde ook bekend te maken aan de gebruikers van woningen (huurders). Door de wijziging van het woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015 kunnen huurders van woningen ook een belang hebben bij de WOZ-waarde. Wij gaan ervan uit dat u daarom dit jaar volledig uitvoering geeft aan artikel 24 van de Wet WOZ, ook indien de huurder van de woning geen enkele belastingaanslag die gebaseerd is op de WOZ-waarde ontvangt.

Door de WOZ-waarde in dezelfde periode bekend te maken aan de huurder en de verhuurder van woningen is de bezwaartermijn voor beide partijen gelijk. Daardoor heeft u ook de mogelijkheid om bij een eventueel bezwaar door één van beide partijen of door beide partijen de afhandeling van deze bezwaren zorgvuldig in te richten. Daarbij kan dan recht gedaan worden aan de belangen van zowel de huurder als de verhuurder.

Het bekend maken van de WOZ-waarde aan zowel huurder en verhuurder kan in incidentele gevallen leiden tot tegengestelde WOZ-bezwaren, omdat de verhuurder pleit voor een verhoging van de WOZ-waarde en de huurder voor een verlaging. Bij de behandeling van deze bezwaren, gaat het niet om het wegen van de belangen, maar, net als bij alle bezwaren, uitsluitend om de feitelijke beoordeling of de WOZ-waarde wel of niet juist is vastgesteld.

Op dit moment buigt een werkgroep met onder andere het Ministerie van Financiën en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zich over de vraag hoe in dit soort gevallen een eventuele wijziging van de WOZ-waarde het best, formeel correct, gecommuniceerd kan worden met beide partijen. Wij vertrouwen erop dat we de bevindingen van deze werkgroep binnenkort met u kunnen delen.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
16.1600 NH

bijlage(n)
1

datum
23 mei 2016

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 29 april 2016 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan over de gevraagde aspecten van de WOZ-uitvoering.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- De (voortgang) van de BAG-WOZ koppeling;
- Het uitvoeren van een eigen analyse van de resultaten uit de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2014;
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014.

Doel opgave gegevens

De verzamelde gegevens gebruiken wij voor verschillende doelen. Naast het vormen van een oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente in het kader van ons toezicht, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging. Deze rapportage en relevante kengetallen publiceren

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank BNG 28.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

wij op onze site en als onderdeel van de WOZ-benchmark. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) publiceren wij de ontvangen antwoorden ook integraal op onze site.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2015 en 1 januari 2016

De waardeontwikkeling van woningen voor de periode tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2016 wordt gebruikt voor de berekening van het rekentarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2017. Wij geven het door u opgegeven percentage door aan de beheerders van het gemeentefonds. Voor de bijstelling van het eigenwoningforfait verwerken wij een eventuele actualisering van de verwachte marktontwikkeling die u in de oktobervragenlijst opgeeft.

Ervaringen voortgangsinventarisatie vragenlijsten

Vorig jaar hebben wij een extern bureau opdracht gegeven om te onderzoeken wat de belangrijkste partijen die met ons te maken hebben van ons vinden. Dit zogenoemde stakeholderonderzoek hebben wij gepubliceerd op onze website. Het onderzoek onder WOZ-uitvoerders geeft aan dat de WOZ-uitvoerders onze periodieke voortgangsinventarisaties niet hoog waarderen. Wij proberen dit te optimaliseren. In de nieuwe Waarderingsinstructie, die net is verschenen en vanaf 2017 geldt, leggen we de nadruk meer op de interne beheersing van uw werkprocessen en op het afleggen van verantwoording daarover. Wij hopen (en verwachten) dat door de omvorming van de voortgangsinventarisatie naar een zelfevaluatie de acceptatie van de manier waarop wij toezicht houden op termijn zal verbeteren. Deze voortgangsinventarisatie april 2016 is nog volgens het bekende regime. De inhoud van de zelfevaluatie in april 2017 kunt u nu alvast bekijken in de Waarderingsinstructie op onze site.

Tot slot

In oktober van dit jaar inventariseren wij weer de stand van zaken op dat moment. Daaruit zal dan een meer volledig algemeen beeld ontstaan over de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016. Deze vragenlijsten zullen nog overeenkomstig de bevraging van de afgelopen jaren zijn.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie april 2016
Gemeente Amsterdam

ALGEMEEN DEEL

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016	NORM	OORDEEL
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	december 2015	januari 2016	lichte achterstand
Onderzoek aansluiting Basisregistratie Kadaster	28 februari 2016	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Oppervlakte WOZ-objecten geleverd aan afnemers	4778.20.02 ha		
Oppervlakte vrijgestelde WOZ-objecten	17165.13.52 ha		
Oppervlakte volgens GKS	21943.33.54 ha		
Oppervlakte volgens CBS	21933.00.00 ha		
Aansluiting WOZ-(kopie) BRK	0,0%	max. 1% verschil tussen WOZ en GKS	voldaan aan criteria
Aansluiting CBS-(kopie) BRK	0,0%	max. 1% verschil tussen CBS en GKS	voldaan aan criteria
Geplande datum waarop meer dan 90% van de verblijfsobjecten en panden zijn gekoppeld aan een WOZ-deelobject	1 augustus 2016		
Percentage gekoppelde actieve verblijfsobjecten aan een WOZ-deelobject	97,9%	90% gekoppeld vóór 1 januari 2016	aandachtspunt
Percentage gekoppelde actieve panden aan een WOZ-deelobject	80,0%		
(Geplande) datum aansluiting LV WOZ	1 oktober 2016		voldaan aan criteria
Status planning aansluiting LV WOZ	ja, planning is afgestemd met de softwareleverancier	planning afgestemd met leverancier	voldaan aan criteria
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	8 april 2016	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire	50,0%		

objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd				
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	1 november 2015	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria	
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	2,4%			
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2015 tot en met 15 april 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	340365 (68,1%)	20%		voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 januari 2011 tot en met 15 april 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	412425 (82,5%)	100%		
PMA verwerkt t/m:	maart 2016	oktober 2015	voldaan aan criteria	

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2013

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart	614 (1,5‰ *)	220 (5,8‰ *)		
Aantal objecten waarvoor een beroepsprocedure is gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	36 (5,9%)	5 (2,3% **)		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is	9	5		
Aantal objecten waarvoor nog een beroepsprocedure in behandeling is (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	1	0		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd	146 (24,1%****) (0,4‰ *)	28 (13,0%****) (0,7‰ *)		
Aantal objecten waarvoor het beroep is gehonoreerd (procedure gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	5 (14,3%****)	1 (20,0%****)		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor		n.v.t.		

KWALITEITSEIS	SITUATIE	NORM	OORDEEL
	OP 15 APRIL 2016		
beroepsprocedures			
*	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen in de gemeente.		
**	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor een beroepsprocedure is gestart.		
***	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld.		
****	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen waarvoor de beroepsprocedure is afgehandeld (gestart door een "no-cure-no-pay-bedrijf")		

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE		NORM	OORDEEL
	OP 15 APRIL 2016			
	woningen	niet-woningen		
Onderzoek bezwaarafhandeling uitgevoerd	nee			
Resultaten eigen analyse bezwaarafhandeling	Er zijn zelf geen conclusies getrokken over de bezwaarafhandeling.			aandachtspunt
Aantal nog te beschikken objecten	3149 (0,8%**)	1676 (5,3%**)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	9770 (2,3%**)	3974 (10,2%**)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1269 (13,0%****)	235 (5,9%****)		
Termijn afhandeling bezwaren				
Binnen 6 maanden afgerond	5396 (55,2%****)	2953 (74,3%****)		
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet was afgerond op 1 januari 2016	1097 (11,2%****)	451 (11,3%****)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2016.**	539 (5,5%****)	300 (7,5%****)	0*	achterstand
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 15 april 2016. (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")	4	1		
Gemiddelde afhandelingstermijn	94 dagen	84 dagen		
Percentage objecten waarvoor	1,4%**	5,4%**	<2,5% won.	aandachtspunt

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	ORDEEL
de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle objecten			<5% niet-won.	
Percentage objecten waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van objecten onder bezwaar	63,4%	56,9%		
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde gemeente	0,2%	0,7%	<0,4% won. <1,0% niet-won	voldaan aan criteria
Totale waardeverandering als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze objecten	13,7%*****	23,9%*****		
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	41,7%*****	25,2%*****		
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor bezwaarsprocedures	€226610 (wpd 2013: €350000)			
Bedrag betaald aan belanghebbenden en hun adviseurs als vergoeding proceskosten voor beroepsprocedures	€400000 (wpd 2013: n.v.t.)			

- * In de praktijk wordt dit uitgelegd als 0,1% van het totale aantal WOZ-objecten met een minimum van 10
- ** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen
- *** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar
- **** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar
- ***** percentage ten opzichte de totale belastingcapaciteit
- ***** percentage ten opzichte van de waarde van deze objecten voor bezwaar
- ***** percentage ten opzichte van het totaal aantal afgehandelde woningen/niet-woningen onder bezwaar (ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf")

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	29 februari 2016		29 februari 2016	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor beschikking is verzonden	419998	29902		
Aantal verzonden geschriften	438532		Beschikking voor eigenaar en gebruiker	voldaan aan criteria
Aantal nog te beschikken objecten	5486 (1,3%*)	9008 (23,2%*)	maximaal 3%	lichte achterstand
Dagtekening restant WOZ-beschikkingen	31 mei 2016		31 mei 2016	voldaan aan criteria
Aantal ontvangen bezwaarschriften	3573 (0,8%**)			
Aantal bezwaarschriften dat is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	292 (8,2%***)			
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	5558 (1,3%*)	606 (1,6%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	505 (9,1%****)	87 (14,4%****)		
Planning afronding afhandeling bezwaarschriften	1 december 2016			
Vormen van informele contacten met belanghebbende	diverse vormen			
Aantal contacten eigenaren woningen	10500			
Mogelijkheid tot controle door belanghebbende voorafgaand aan verzending WOZ-beschikking	ja, via persoonlijke internetpagina kon men objectkenmerken controleren, waarbij ook voorlopige getaxeerde waarde werd getoond			
Gebruik Berichtenbox van mijnOverheid	nee			

KWALITEITSEIS	SITUATIE OP 15 APRIL 2016	NORM	OORDEEL
Bestandslevering aan Belastingdienst	2 maart 2016	28 februari 2016	
Bestandslevering aan Waterschap	2 maart 2016	28 februari 2016	lichte achterstand
Bestandslevering aan CBS	4 maart 2016	28 februari 2016	
*	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen		
**	percentage betreft aantal ontvangen bezwaarschriften ten opzichte het aantal verzonden aanslagbiljetten		
***	percentage ten opzichte van het totaal aantal ontvangen bezwaarschriften		
****	percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar		

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2016

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 15 APRIL 2016	NORM (ZIE VOETNOOT 1)	OORDEEL
Herwaardering woningen en niet-woningen			
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2015-2016)	8,2%	realistisch percentage	voldaan aan criteria
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2015-2016)	niet bekend		
Planning ondersteuning			
Systeem woningen	OrtaX	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
Systeem niet-woningen	OrtaX	keuze gemaakt	
ondersteuning waardebeoordeling woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria
ondersteuning waardebeoordeling niet-woningen	Gemeente zelf	keuze gemaakt	voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de kwaliteitseisen voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen op onze site.

Algemeen deel

Uit uw opgave blijkt dat u een onderzoek heeft gedaan naar de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken en dat u daarbij tot de conclusie bent gekomen dat bij meer dan 30 procent van de objecten de primaire objectkenmerken niet of niet juist zijn geregistreerd. Wij

verzoeken u risicogerichte maatregelen te nemen zodat dit percentage bij een volgend onderzoek significant is verminderd.

Waardepeildatum 1 januari 2014

Uit eerder genoemd stakeholderonderzoek blijkt dat de WOZ-uitvoerders verwachtingen van ons hebben met betrekking tot het inperken van de financiële vergoedingen die no-cure-no-pay-bureaus ontvangen bij het starten van bezwaar en/of beroep procedures tegen WOZ-beschikkingen. De Waarderingskamer is geen belangenbehartiger van gemeenten die op dit terrein zal verzoeken om aanpassing van regelgeving, maar wij signaleren wel belangrijke ontwikkelingen en monitoren in dat kader bijvoorbeeld de kosten van no-cure-no-pay-bezwaren. Dit doen wij in opdracht van de staatssecretaris van Financiën die daarover afspraken heeft gemaakt met VNG, Unie van Waterschappen en de Waarderingskamer. Wij gaan ervan uit dat de bedragen genoemd voor de vergoeding aan no-cure-no-pay-bureaus in het kader van bezwaar en beroep bij een eventuele controle in uw administratie terug te vinden zijn.

Het aantal bezwaarschriften waarvoor op 1 januari 2016 nog géén uitspraak was verzonden, bedraagt meer dan 0,1% van het totaal aantal WOZ-objecten in uw gemeente. Dit aantal is groter dan het percentage dat is toegestaan volgens de geldende kwaliteitseisen. In 2015 voldeed uw gemeente ook niet aan de kwaliteitseisen. Wij verzoeken u dringend maatregelen te nemen om dit in de toekomst te voorkomen.

Bezwaarschriften van belanghebbenden bevatten belangrijke signalen die gebruikt kunnen worden voor de verbetering van de WOZ-administratie. Naast het zorgvuldig afhandelen van bezwaarschriften is het daarom belangrijk dat de signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie en/of de WOZ-werkprocessen te optimaliseren. Het uitvoeren van een onderzoek naar de "lessen uit de bezwaarschriften" is daarbij een belangrijke eerste stap. Uw organisatie heeft een dergelijk onderzoek naar de lessen uit de bezwaarafhandeling in 2015 (nog) niet uitgevoerd.

Uit uw opgave blijkt dat in uw gemeente relatief veel vastgestelde waarden van niet-woningen zijn verminderd naar aanleiding van de bezwarenbehandeling. Daarom is het extra belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarfase gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie te verbeteren. Wij verzoeken u hier extra aandacht aan te schenken in de kwaliteitscontroles van de komende herwaardering. Dit geldt met name voor de objecten die zijn verminderd in de bezwaarfase en voor objecten waarvan de beschikking is vernietigd.

Opmerking(en)

U heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Waardepeildatum 1 januari 2015

vraag 81: Dit is hoger dan in voorgaande jaren, maar dat is logisch aangezien we vanaf dit jaar ook de huurders van woningen een beschikking sturen.

We hebben kennis genomen van uw opmerking.

Waardepeildatum 1 januari 2016

vraag 97+98: voor de stijging van de niet-woningen is het gevraagde % momenteel niet te berekenen

We hebben kennis genomen van uw opmerking.

Suggesties voor verbetering door uw gemeente

mochten jullie vragen wijzigen/veranderen graag bijzetten welk vraagnummer het vorig jaar was en wat het nu is..een soort van was/wordt lijst. Dat maakt het voor ons een stuk eenvoudiger om de vragen uit te zetten.

We nemen uw opmerking mee bij de evaluatie van de voortgangsinventarisatie.

VERSLAG

van het overleg met de medewerkers van Amsterdam over de verbetering van de uitvoering van de Wet WOZ binnen de gemeente Amsterdam op 22 september 2016

Aanwezig:	De heer (Amsterdam)	Afwezig:	-
	De heer (Amsterdam)		
	Mevrouw (Amsterdam)		
	De heer (Amsterdam)		
	Mevrouw (Amsterdam)		
	De heer (Amsterdam)		
	De heer (Amsterdam)		
	De heer (Amsterdam)		
	De heer (Wk)		
	De heer (Wk)		

Aanleiding

Bij de beoordelingen van de juistheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen naar waardepeildatum 1 januari 2013 op 3 januari 2014 heeft de Waarderingskamer vastgesteld dat de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken (en de registratie hiervan) moet worden verbeterd. De gemeente Amsterdam heeft naar aanleiding van die bevindingen een verbeterplan opgesteld "De Basis op orde". In dit plan is beschreven wanneer welke onderdelen van de werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ zijn en gaan worden geoptimaliseerd. In de tussentijd hebben diverse overleggen plaatsgevonden over de voortgang van de werkzaamheden.

De Waarderingskamer heeft daarnaast medio 2016 veldcontroles uitgevoerd in de gemeente Amsterdam waarbij is beoordeeld in hoeverre de objectkenmerken in de WOZ-administratie overeen kwamen met de "straatwerkelijkheid". Deze controle leverde een zelfde beeld op als de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken. De resultaten uit dit onderzoek zijn de aanleiding voor dit overleg.

Stand van zaken

De gemeente heeft de afgelopen jaren de volgende werkzaamheden uitgevoerd dan wel gaat in de komende jaren de volgende werkzaamheden uitvoeren:

Voormeldingen

- De gemeente heeft in het vierde kwartaal van 2014 en 2015 voormeldingen gestuurd in de stadsdelen Noord en West;
- De gemeente gaat in het vierde kwartaal van 2016 voormeldingen versturen in de stadsdelen Oost en Zuid;
- De gemeente gaat in het vierde kwartaal van 2017 voormeldingen versturen in de stadsdelen Centrum, Zuid-Oost en Nieuw-West;
- Vanaf het tweede kwartaal van 2017 gaat de beheerfase in voor de stadsdelen waarvoor al voormeldingen zijn verzonden.

De Basis op orde

- Werkinstructies: deze zijn voor vrijwel alle processen opgesteld en de werkzaamheden voor dit onderdeel zijn dus in principe nagenoeg gereed;
- SOC-codes: voor heel Amsterdam zijn deze nagelopen en de werkzaamheden voor dit onderdeel zijn dus in principe gereed;
- Bouwjaren: een vergelijking met de BAG vindt plaats in 2017;
- Kwaliteit en onderhoud woningen: voor de stadsdelen Centrum, Oost, Zuid en Nieuw-West zijn deze gecontroleerd en daar waar nodig aangepast. Dit moet nog gebeuren voor de stadsdelen Zuid-Oost, Noord en West. Er zijn twee FTE bezig met de optimalisatie;
- Ligging: voor heel Amsterdam is deze nagelopen en de werkzaamheden voor dit onderdeel zijn dus in principe gereed;
- Gebruiksoppervlakte huurwoningen: er vinden momenteel bestandsvergelijking plaats met de bestanden van de woningbouwverenigingen. De eerste bestandsvergelijkingen zijn inmiddels gereed. De rest wordt in 2016 of 2017 afgerond;
- Gebruiksoppervlakte particuliere woningen: de gemeente heeft hier momenteel veel extra FTE (10) op ingezet. De gebruiksoppervlakte wordt opnieuw ingemeten vanaf bouwtekening. DBGA is hierbij wel afhankelijk van de digitalisering van de bouwtekeningen. Het moment waarop dit onderdeel is afgerond is daarom afhankelijk van het moment waarop de digitalisering is voltooid. De schatting is dat met de optimalisatie van dit project circa € 600.000,00 op jaarbasis meer aan OZB wordt binnen gehaald;
- Courante niet-woningen: dit project moet nog grotendeels worden uitgevoerd. Circa 1500 courante niet-woningen stonden/staan op onderzoek. Het onderzoek is deels uitgevoerd. De voorlopige resultaten worden gebruikt ter lering voor de optimalisatie van de overige objecten.

Gemaakte afspraken

We hebben het volgende afgesproken:

- de werkinstructies worden nog toegestuurd;
- op 19 december 2016 zal er een onderzoek worden uitgevoerd naar de juistheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau / kengetallen uit de taxatiewijzers en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen voor de gemeente

Conclusies

De bevindingen uit de veldcontroles uitgevoerd door de Waarderingskamer kwamen grotendeels overeen met de bevindingen van de gemeente Amsterdam. Naar onze mening zijn in de gebieden die reeds zijn geoptimaliseerd de juiste maatregelen genomen en hebben deze geleid tot de gewenste optimalisatie.

We adviseren u nog wel om te beoordelen of de SOC-codes met name op de Nieuwendammerdijk na te lopen en te beoordelen of er mogelijk in meer straten sprake is van dezelfde situatie.

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk	bijlage(n)	datum
16.3251 NH	1	11 november 2016

betreft: Herwaardenen Wet WOZ naar waardepeildatum 1 januari 2016 / terugkoppeling
halfjaarlijks onderzoek naar voortgang uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen rondom de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. We gebruiken de informatie die u ons op 19 oktober 2016 heeft verstrekt.

Op basis van onze bevindingen willen wij u wijzen op de/het volgende aandachtspunt(en):

- Het verwerken van de kadastrale mutaties in de WOZ-administratie.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015.
- Het tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2014.
- Het tijdig afhandelen van bezwaren (waardepeildatum 1 januari 2014).
- De vertraagde aansluiting op de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). U sluit aan na 1 oktober 2016.

Status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen

Uw planning is erop gericht om circa 18 november 2016 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We zien de resultaten met belangstelling tegemoet. Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op het gemeenteportal. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Overige aandachtspunten uit uw opgave

In de bijlage bij deze brief geven wij per rubriek ons oordeel over de door u verstrekte gegevens.

Wet openbaarheid van bestuur (Wob)

De gegevens die uw gemeente heeft ingevuld in de voortgangsinventarisatievragenlijst, zullen samen met de gegevens van alle andere gemeenten in Nederland in één document worden samengevoegd en openbaar gemaakt op onze website www.waarderingskamer.nl. De reden hiervoor is dat er regelmatig verzoeken op basis van de Wob worden gedaan naar deze gegevens bij zowel de Waarderingskamer als gemeenten. Wij publiceren deze informatie in het kader van de openbaarheid die de Wob nastreeft, maar ook in het kader van de efficiency. Hiermee wordt voorkomen dat alle gemeenten deze gegevens afzonderlijk moeten verstrekken.

Ontwikkelingen toezicht Waarderingskamer op WOZ-uitvoering

Nieuwe Waarderingsinstructie

Op 11 augustus 2016 hebben we in een brief met kenmerk 16.2235 MK het college van burgemeester en wethouders van alle gemeenten geïnformeerd over de publicatie van de nieuwe Waarderingsinstructie (www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/waarderinginstructie-2017). In de nieuwe Waarderingsinstructie ligt het accent op de interne beheersing en kwaliteitszorg van alle WOZ-werkzaamheden door degenen die de Wet WOZ uitvoeren. Daarmee sluiten wij aan op de ontwikkeling die bij veel gemeentelijke organisaties plaatsvindt waarbij steeds meer de nadruk wordt gelegd op interne sturing en beheersing van werkprocessen. Wij beschrijven in de instructie welke kwaliteitsdoelen gelden, welke sturingsinformatie hierbij van belang is en welke hulpmiddelen hiervoor beschikbaar zijn.

Aan een goede WOZ-uitvoering ligt een breed werkproces ten grondslag waarbij veel verschillende disciplines betrokken zijn. Meer dan in eerdere versies van de Waarderingsinstructie beschrijven wij dat de basis van kwalitatief goede WOZ-taxaties vooral wordt bepaald door:

- vakbekwame medewerkers;

- kwalitatief goede gegevens;
- betrouwbare IT-systemen.

Vanwege het toegenomen belang en de grotere complexiteit besteden wij eveneens in ruime mate aandacht aan de WOZ-taxaties van niet-woningen. Verder vragen wij in de nieuwe Waarderingsinstructie aandacht voor informele interactiemomenten met belanghebbenden.

Bezwarenafhandeling

Na de behandeling van de WOZ-bezwaren is het nodig dat u een analyse maakt waarin u aandacht besteedt aan de behandelde bezwaren, de oorzaken en de gevolgen van de beslissingen. U kunt daarbij ons Beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling gebruiken, maar u mag natuurlijk ook een eigen analyse maken onder de voorwaarde dat daarin tenminste dezelfde elementen zijn opgenomen als in het beoordelingsprotocol. Met deze analyse kunt u wellicht (gehonoreerde) bezwaren in de volgende herwaarderingsronde voorkomen.

Zelfevaluatie

In de nieuwe Waarderingsinstructie stappen we over van de tot nu toe bekende voortgangsinventarisaties die we tweemaal per jaar doen naar een systeem van zelfevaluaties. In het vervolg moet u tweemaal per jaar een zelfevaluatie uitvoeren en de resultaten daarvan bij ons indienen. Welke onderwerpen in deze zelfevaluatie aan de orde komen kunt u vinden in deel II van de Waarderingsinstructie bij het onderdeel zelfevaluaties.

Aandacht voor mantelzorgwoningen

In bijlage 10 van de Waarderingsinstructie beschrijven wij hoe er bij de WOZ-waardering rekening moet worden gehouden met mantelzorgwoningen. Dit doen wij op verzoek van de staatssecretaris van Financiën. Zijn verzoek is een gevolg van zijn toezegging naar aanleiding van de bij de Tweede Kamer ingediende motie Schouten (Kamerstukken II 2015/16, nr. 34 300, nr. 27). Wij verzoeken u in voorkomende gevallen hiermee rekening te houden.

Toezicht niet-woningen

In de komende jaren zullen wij steeds meer aandacht schenken aan de kwaliteit van de niet-woningtaxaties. Voor die kwaliteit is van belang dat u de marktgegevens goed verwerkt en dat u optimaal gebruik maakt van beschikbare taxatiewijzers en van TIOX, het centrale rekenmodel dat de toepassing van de taxatiewijzers ondersteunt. Extra aandacht aan het gebruiken van beschikbare bandbreedtes bij de genoemde kengetallen en het vastleggen van de onderbouwing van de gemaakte keuzes is van groot belang. Over opvallende zaken zullen wij contact met u opnemen.

Taxeren op gebruiksoppervlakte

De komende jaren maken we de overstap van taxeren op bruto inhoud naar taxeren op gebruiksoppervlakte. Dat begint bij de woningen. De markt denkt al in oppervlakte en daarom is het besluit genomen om met een overgangstermijn van vijf jaar over te stappen. Dat is ook duidelijker voor de belanghebbenden die immers in de BAG van alle verblijfsobjecten de gebruiksoppervlakte kunnen raadplegen. Dit betekent dat u in 2017, als dat nog niet is gebeurd, alvast voor de overstap een plan moet maken.

De tweede reden voor de overstap is gelegen in het feit dat sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen openbaar zijn en worden gepresenteerd in combinatie met gegevens uit andere basisregistraties, waaronder de gebruiksoppervlakte uit de BAG. Het is dan moeilijk uit te leggen dat de WOZ-taxaties gebaseerd zijn op de bruto inhoud, terwijl de overheid een basisregistratie heeft met oppervlaktegegevens en bovendien door belanghebbenden de oppervlakte ook beter wordt herkend.

Een derde reden ligt in de landelijke uniformiteit. De meeste aspecten van de WOZ-uitvoering zijn inmiddels landelijk uniform. Dit heeft ook voordelen voor de eenduidigheid van gebruikte systemen en de inzetbaarheid van mensen die werken ter ondersteuning van diverse WOZ-uitvoeringsorganisaties. Het landelijk uniformeren van taxaties op basis van gebruiksoppervlakte is een belangrijke verdere stap op het pad naar landelijke uniformiteit.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

secretaris

WAARDERINGSKAMER

BIJLAGE

Betreft: Terugkoppeling voortgangsinventarisatie oktober 2016
Gemeente Amsterdam

Onderstaande kengetallen zijn ontleend aan de opgave van de gemeente naar de stand van 1 oktober 2016. Het oordeel van de Waarderingskamer is gebaseerd op geldende regelgeving, de Waarderingsinstructie en de normatiek, zoals vermeld in de WOZ-Kiosk.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2016

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Voortgang taxeren (modelmatig)	96,2%	69,4%		
Voortgang kwaliteitscontroles taxaties	9,2%	54,4%		
Datum afronding kwaliteitscontroles (min. 90% gecontroleerd)	18 november 2016	18 november 2016		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2017	28 februari 2017	februari 2017	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016	16,7%	4,2%	realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016 verkochte woningen	17,9%		afwijking realistisch	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling 2015-2016 (alle woningen)	16,7%			

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2015

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Dagtekening initiële WOZ-beschikkingen	29 februari 2016			
Totaal aantal te beschikken WOZ-objecten	417910	38930		
Aantal nog te beschikken objecten	6254 (1,5%*)	6320 (16,2%*)	0**	achterstand
Aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend	11419 (2,7%*)	2511 (6,5%*)		
Aantal objecten waarvan het bezwaar is ingediend door een "no-cure-no-pay-bedrijf"	1212 (10,6%***)	352 (14,0%***)		
Geplande datum waarop alle bezwaren zijn afgehandeld	15 december 2016		geplande einddatum vóór 31 december 2016	aandachtspunt
Aantal objecten waarvoor het bezwaar nog niet is afgerond per 1 oktober 2016	6391 (56,0%***)	1292 (51,5%***)	meer dan 70 procent afgehandeld	
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	0,6%*	2,6%*	<2,5% won. <5% niet-won.	naar verwachting
Percentage objecten waarvoor het bezwaar is gehonoreerd	42,3%***	68,9%***		
Aantal objecten waarvoor waarde is verhoogd na reactie belanghebbende	0	0		

* percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen

** In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

*** percentage ten opzichte van het totaal aantal woningen/niet-woningen onder bezwaar.

WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2014

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016		NORM	OORDEEL
	woningen	niet-woningen		
Aantal nog te beschikken objecten	2140 (0,5%)	1213 (3,2%)	0*	achterstand
Percentage objecten waarvoor nog een bezwaarschrift moet worden afgehandeld per 1 oktober 2016	333 (0,1%)	386 (1,0%)	0*	achterstand

* In de praktijk wordt dit uitgelegd als maximaal 0,1% of minder dan 10.

PERMANENTE PROCESSEN

KWALITEITSEIS	SITUATIE GEMEENTE OP 1 OKTOBER 2016	NORM / RICHTLIJN	OORDEEL
(Geplande) datum aansluiting LV WOZ	1 december 2016	1 oktober 2016	achterstand
PMA verwerkt t/m	juli 2016	maart 2016	voldaan aan criteria
Opgave kengetallen PMA i.r.t. voortgang	consistente opgave	consistente opgave	
Aantal beschikbare verkoopprijzen van woningen	14619 (2015) 5297 (2016)		
Bouwmutaties verwerkt t/m:	september 2016	juli 2016	voldaan aan criteria
Kadastrale mutaties verwerkt t/m:	december 2015	juni 2016	achterstand
Onderzoek juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	13 oktober 2016	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage primaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	17,0%		
Onderzoek juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	13 oktober 2016	eenmaal per jaar	voldaan aan criteria
Percentage secundaire objectkenmerken niet of niet juist geregistreerd	17,0%		
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2015 tot en met 1 oktober 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	70066 (13,7%)	20%	voldaan aan criteria
Aantal objecten waarvoor in de periode 1 oktober 2011 tot en met 1 oktober 2016 de objectkenmerken zijn gecontroleerd	433219 (84,9%)	100%	

Toelichting op de beoordeling

De gehanteerde criteria zijn vastgelegd in de regelgeving, in onze Waarderingsinstructie en in de criteria voor het toezicht (de normatiek), zoals aan te treffen in de WOZ-Kiosk op onze site.

Waardepeildatum 1 januari 2015

Gelet op de maatschappelijke aandacht voor tijdige afhandeling van bezwaren verzoeken wij u om extra aandacht te schenken aan de afhandeling van de bezwaarschriften tegen de beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2015 in de resterende weken van het jaar. Dit is niet alleen van belang vanwege de daarvoor geldende wettelijke voorschriften, maar ook om de signalen die eruit naar voren komen nog te kunnen betrekken bij de herwaardering naar de waardepeildatum 1 januari 2016.

Opmerking(en) van de gemeente

De gemeente heeft in de voortgangsinventarisatie de volgende opmerking(en) gemaakt:

Evaluatie

Algemene toelichting: Een laatste totale check op de cijfers heeft vertraging opgelopen doordat Ortax niet beschikbaar is? Eventuele correcties worden na geleverd.

Wij hebben kennis genomen van uw opmerking en hopen dat de vertraging snel wordt ingelopen.

Algemeen

toelichting vraag 10 Amsterdam ontvangt alleen de vergunningen die niet BAG relevant zijn niet. Niet BAG-relevante vergunningen komen heel weinig voor. Op het moment dat het niet BAG-relevant is, is het heel vaak vergunningsvrij.

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden.

Waardepeildatum 1 januari 2014

toelichting vraag 46 De verklaring waarom nog niet alle beschikkingen zijn verstuurd heeft met name te maken met een aantal heffingsbelemmeringen.

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden. Dit heeft echter niet geleid tot een wijziging van het oordeel.

Waardepeildatum 1 januari 2015

toelichting vraag 52 De verklaring waarom nog niet alle beschikkingen zijn verstuurd heeft te maken met een aantal heffingsbelemmeringen en het feit dat de gemeente Amsterdam niet alle beschikkingen gelijktijdig verstuurd. Verder een stukje nieuwbouw.

Wij hebben uw opmerking meegenomen in de beoordeling van de door u gegeven antwoorden. Dit heeft echter niet geleid tot een wijziging van het oordeel.

WAARDERINGSKAMER

**RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE
KWALITEIT VAN DE TAXATIES**

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] en [naam]	
Datum:	19 december 2016	
Datum rapport:	16 januari 2017	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Interim Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Afdelingshoofd WHT
	[naam]	Programmamanager "De Basis op orde"
	[naam]	Teammanager
	[naam]	Kwaliteitsmedewerker WOZ
	[naam]	Teammanager
	[naam]	Marktanalist
	[naam]	Data-analist
	[naam]	Afdelingshoofd Gegevensbeheer

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de

taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	13-10-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria*
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	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*
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de onderbouwingen	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen van de woningen met de voorwaarde dat hieronder genoemde kwaliteitscontroles ten aanzien van de taxaties voor het verzenden van de beschikkingen zijn uitgevoerd	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We gaan er van uit dat u de optimalisatie van de primaire en secundaire kenmerken onverminderd doorzet.	
Permanente marktanalyse woningen	De wijzigingen na aankoop moeten beter in beeld worden gebracht. Dit is onderdeel van het programma Basis op Orde.	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog een extra controle uitvoert naar de aansluiting van de taxaties op marktniveau (vraagprijzen en verkoopcijfers)	

* De oordelen over de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken gelden voor de stadsdelen die al helemaal zijn gecontroleerd en waarvan de correcties al in de waarde zijn verdisconteerd.

We hebben tijdens ons onderzoek wederom geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ op meerdere onderdelen een belangrijke kwaliteitsimpuls heeft gekregen. De uitvoering van

het programma “De basis op orde” heeft dus naar onze mening het beoogde effect. Tegelijkertijd moet deze kwaliteitsimpuls op onderdelen nog worden doorgevoerd, dan wel moeten de resultaten van reeds genomen verbetermaatregelen zichtbaar worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering	6
4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	7
6. Woningen	13
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	21

3. Afspraken en adviezen voor de komende herwaardering

Wij hebben tijdens ons onderzoek twee belangrijke zaken geconstateerd ten aanzien van de taxaties van woningen:

- de wijzigingen/verbeteringen na aankoop komen in een aantal gevallen onvoldoende tot uitdrukking in de WOZ-waarde. Wij adviseren u maatregelen te nemen zodat de wijzigingen / verbeteringen wel voldoende tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde;
- de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen borgen nog onvoldoende de aansluiting van taxaties op marktniveau.

Wij vragen u de geconstateerde gebreken te verhelpen in 2017, waarbij de kwaliteit van de taxaties eind 2017 wederom zal worden getoetst volgens de voor u bekende criteria.

4. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten “waar wij op letten”. Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De vraagprijzen ontbraken in het geleverde stuf-TAX bestand

5. Resultaten controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling 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 juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken 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 (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de 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 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?	13-10-2016
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%
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?	13-10-2016
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?	17%
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 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.) - op basis van het programma "De Basis op orde" - niet vastgelegd
Op welke wijze heeft u in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016 de controles van de objectkenmerken vastgelegd?	<ul style="list-style-type: none"> - controlerecord in administratie (record 25 Stuf-TAX) - controlelijsten (papier, excel)
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2015 tot 1 oktober 2016?	70066
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	13,7%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Nee
Zo nee, welk percentage heeft u dan daadwerkelijk gecontroleerd?	>20%

VRAAG	SITUATIE	
Is dit percentage hoger dan 20%?	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	
Bij hoeveel objecten heeft u de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd in de periode vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2016?	433219	
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	84,9%	
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?	De gemeente controleert de kenmerken aan de hand van het programma "De basis op orde".	
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de optimalisatie van de gebruiksoppervlakte de komende tijd heel veel investeringen en personeel vergt. Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Zo zijn er momenteel 10 FTE bezig met de optimalisatie van de gebruiksoppervlakte en dit aantal wordt in 2017 waarschijnlijk verdubbeld. Daarnaast werkten in het verleden 4 FTE aan de optimalisatie van de secundaire kenmerken en momenteel 2 FTE. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.	
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?		
BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	13-10-2016	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria

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 gebruikt. 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

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de PMA?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?

Wordt dit gedaan voor de belendende percelen?

Wordt het domino-effect onderzocht?

Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?

Kunt u hiervan twee voorbeelden tonen?

Worden gewijzigde gegevens in de BAG ook gewijzigd in de WOZ-administratie?

Worden gewijzigde gegevens in de WOZ-administratie ook gewijzigd in de BAG?

SITUATIE

- aan de hand van vraagprijisgegevens,
- met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.

ja

ja

De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd

ja

ja

Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG

Niet gecontroleerd

Ja

Ja

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen**VRAAG**

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)?

Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?

SITUATIE

Aan de hand van het programma "De basis op orde" en de controles tijdens de uitvoering van de reguliere processen

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	13% controles geregistreerd	
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	96% controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Onze scripts zijn op dit moment zo ingericht dat we een vergelijking maken tussen de inhoud op iWOZ en de inhoud in de WOZ-administratie (90% van de gemeenten waardeert nog op basis van bruto-inhoud). Weinig verschillen in bouwjaar en kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische spreiding	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Hier wordt niet mee gerekend	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Bij deze risicogroep waren slechts 19% van de objecten ondergemiddeld. Is hier specifiek actie op ondernomen?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee, de gemeente heeft per stadsdeel gecontroleerd en niet per risicogroep	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder-" en "bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 43% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Dit vinden wij veel.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Deze controle moest nog voor een belangrijk gedeelte worden uitgevoerd	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 9% van de panden die in 2013 of 2014 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij ten aanzien van de gehele bestand veel. Heeft u extra onderzoek gedaan of deze panden na aankoop zijn opgeknapt?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	Nee, dit punt is nog niet structureel binnen de organisatie belegd	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente 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 processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
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. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	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.		Voldaan aan criteria

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

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. 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.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De zelfevaluatie marktanalyse woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de marktanalyse goed is uitgevoerd.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	Geen oordeel
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	
* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt		
VRAAG	SITUATIE	
Wordt er gebruik gemaakt van inlichtingenformulieren om bij verkoopmutaties de voor de marktanalyse relevante gegevens van woningen te achterhalen?	Nee	
Wordt dit bij alle verkochte woningen gedaan?	Nee	
Zo nee, waarom niet?	Er worden geen koopinlichtingenformulieren verzonden, maar wel via de WOZ-toets wordt gecontroleerd of er wijzigingen na aankoop hebben plaatsgevonden.	
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanname gedaan dat het pand wordt opgeknapt. Daarnaast worden de KLO aangepast tijdens de basis op orde.	
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de volgende herwaardering verdisconteerd in de waarde. De gemeente denkt na over hoe dit proces kan worden verbeterd.	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Er zaten geen vraagprijzen in het aangeleverde bestand. Daarom zullen we ons oordeel baseren op de uitgevoerde werkwijze en een uitgebreide deelwaarneming.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit heeft de gemeente ook al geconstateerd en is hier al mee aan de slag gegaan.	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Er zaten geen vraagprijzen in het aangeleverde bestand. Daarom zullen we ons oordeel baseren op de uitgevoerde werkwijze en een uitgebreide deelwaarneming.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Dit heeft de gemeente ook al geconstateerd en is hier al mee aan de slag gegaan.	
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Verwerking verkooptransacties	t/m november 2016		
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juli 2016	juni 2016	
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde		Verbeterpunt
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING 1-1-2015 TOT 1-1-2016	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	16,7%	-%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	17,9%	-%

VRAAG	SITUATIE
Vershil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	1,2%
Indien het verschil groter is dan 2% heeft u een verklaring voor dit verschil?	n.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de voortgangsinventarisatie per 1 oktober 2016 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2016.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel
Ratio A	1.04	-	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,06	-		Aandachtspunt
Verhouding ratio A en ratio B	-0,020		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Aandachtspunt
Ratio 1e helft 2015	1.106	-		
Ratio 2e helft 2015	1.032	-	Tussen 0,97 – 1,04 en verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	0.971	-		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2016 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	oordeel*
Ratio flats, app.	1.028	-		Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1.046	-		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1.030	-	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1.043	-		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1.027	-		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen is aantoonbaar uitgevoerd.	Nee	
De gemeente heeft aan de hand van de zelfevaluatie de conclusie getrokken dat het model voor de taxaties van de woningen voldoet.	N.v.t.	
De analyse van de bestanden door de Waarderingskamer bevestigt de conclusies van de gemeente.	N.v.t.	Geen oordeel
De verbetermaatregelen die zijn getroffen naar aanleiding van de conclusies uit de zelfevaluatie zijn adequaat en borgen indien nodig dat de kwaliteit tijdig verbeterd is.	N.v.t.	

* vanaf 2017 verwachten we dat u zelf een zelfevaluatie uitvoert, daaruit conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt

VRAAG

Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?

SITUATIE

Dit jaar is gewerkt met de risico-score van OrtaX gewerkt. De gemeente is de objecten met een hoge risico-score begonnen en hierbij wordt ook gekeken naar het domino-effect. Circa 10% is aangepast.

VRAAG

Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?

Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?

Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?

Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?

Zijn deze controles vastgelegd?

SITUATIE

Dit jaar is gewerkt met de risico-score van OrtaX gewerkt. De gemeente is de objecten met een hoge risico-score begonnen en hierbij wordt ook gekeken naar het domino-effect. Circa 10% is aangepast. Circa 10%

Nee

- alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken,
- voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld,
- er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen,
- er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt,
- er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.

Ja

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	Hoge ratio's. Met name bij de rijenwoningen, vrijstaande en 2 ¹ kapwoningen. Daarnaast heel grote spreiding (bij 49% van de objecten is er geen aansluiting tussen de taxatie en het marktniveau)	Verbeterpunt
Reactie gemeente	Hier is wel op gecontroleerd maar deze	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	<p>controle moet nog voor een belangrijk gedeelte worden uitgevoerd</p> <p>Veel afwijkingen 17,5% van de bruikbare verkopen heeft een ratio kleiner dan 0,95</p>	
Reactie gemeente	<p>Door de huidige markt kunnen ratio's heel makkelijk afwijken. Bijvoorbeeld een transactie van begin 2015 kan makkelijk een ratio van 0,8 hebben.</p>	Verbeterpunt
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	<p>Veel afwijkingen 21,5% van de bruikbare verkopen heeft een ratio groter dan 1,05</p>	
Reactie gemeente	<p>Wellicht wordt dit gedeelte verklaard door erfpachtcorrecties. Dit moet blijken uit de deelwaarneming.</p>	Verbeterpunt
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	<p>33% van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.</p>	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	<p>Dit kan worden veroorzaakt door de grootschalige inventarisatie</p>	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	<p>19% van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.</p>	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	<p>Dit kan worden veroorzaakt door de grootschalige inventarisatie</p>	
Woningen die gelijk blijven in waarde	<p>0,1% van de objecten blijft in waarde gelijk</p>	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	<p>Verkochte woningen worden in zijn algemeenheid hetzelfde gewaardeerd als niet-verkochte identieke woningen</p>	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke waarden.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen lijken op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond lijkt op een modelmatige wijze te zijn gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van de vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen zoals die zijn beschreven in Waarderingsinstructie. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters. Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG

Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?

Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?

Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?

SITUATIE

Die worden op basis van een zoekstructuur bepaald. Op basis van strafpunten wordt bepaald wat de beste onderbouwing is. In een aantal gevallen is het bouwjaar uitgeschakeld.

De score wordt meegenomen in de toets-waarde. Het zit in de planning om dit proces te evalueren.

Niet besproken

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

BEOORDELING

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen

SITUATIE

De controles borgen voldoende de kwaliteit van de onderbouwingen

OORDEEL

Voldaan aan criteria

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van “*comply or explain*”. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen (zie hoofdstuk 4.2). In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	[adres 1] en [adres 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is. [adres 1]: nieuwe waarde 200500 en oude waarde 192500 verkoopcijfer 175000 op 20160321 Eigenaar Stichting [Stichting] Nummer [2]: nieuwe waarde 186000 en oude waarde 179500 verkoopcijfer 176000 op 20150728 Eigenaar Particulier.
TOELICHTING	Beide rijwoningen zijn in de objectkenmerken gelijk de prijs per m2 verschilt echter aanzienlijk € 1710,23 versus € 1511,36. De gemeente gaf aan dat er een overrule is geplaatst bij nummer [2] o.b.v. het eigen verkoopcijfer. Vermeldenswaardig is dat in het aantekenveld staat : “nav adv. [adres 1] bouwjaar aangepast”. De onderbouwingen zijn weliswaar in dezelfde straat maar de verschillen tussen verkoopcijfers en WOZ waarden is niet direct logisch.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Er zijn betere onderbouwingen aanwezig

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het betreft een bovenwoning van 1882. Aangeleverd door gemeente in bestand een nieuwe waarde van 388500 en een oude waarde van 340000. Er is een eigen verkoopcijfer van 560000 op 20151203 op 20151203. De waarde was op 20161216 al aangepast naar 550000
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	[adres] Betreft een bovenwoning van woning van 1918. Nieuwe waarde aangeleverd 1285500. Geen oude waarde aangeleverd. Op 20160118 verkoopcijfer 1870846. Waarde al aangepast op 1793000.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft een bovenwoning uit 1899. Nieuwe waarde 292000 en oude waarde 248500. Eigen verkoopcijfer op 20160701 voor 395750. Staat nog op M niet getaxeerd
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning van 1931 Nieuwe waarde 421500 en oude waarde 230500. Eigen verkoopcijfer 571500 op 20160212. Verkoopcijfer over het hoofd gezien en waarde te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft bovenwoning van 1924. Nieuwe waarde 230500 en oude waarde 225500. Eigen verkoopcijfer 301500 op 20160613. Moet nog nagekeken worden
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2-onder-1-kapwoning van 1899. Nieuwe waarde 429500 en oude waarde 380500. Eigen verkoopcijfer 462500 op 20140819. Waarde te laag. Ligging, Kwaliteit en Onderhoud op 4 (bovengemiddeld) is aannemelijk gelet ook veldcontrole van 10-8-2016. Waarde niet aannemelijk. NB Van de [straat] vele woningen niet aanwezig in aangeleverde bestand. Dit geldt ook voor vele woningen aan: de [straat] en [straat]
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft 2-onder-1-kapwoning van 1956. Nieuwe waarde 477000 en oude waarde 419500. Eigen verkoopcijfer 502500 op 20140131
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 2000. Nieuwe waarde 267000 en oude waarde 233000. Eigen vraagprijs van 250000 op 20161008 is lager.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

<p> OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN OORDEEL ONDERBOUWINGEN </p>	<p>Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen</p> <p>Geen oordeel</p>
<p>ADRES</p>	<p>[adres] en [adres]</p>
<p>SOORT CONTROLE</p>	<p>Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.</p> <p>NB Niet met gemeente besproken maar wel geselecteerd en toch hier vermeld i.v.m. mogelijk aan te brengen verbeteringen in het bestand.</p>
<p>TOELICHTING</p>	<p>In bestand benedenwoning (1187) van 2002 met van beide een vraagprijs die ca 10% onder de WOZ waarde ligt. De tuin ontbreekt in het bestand en het zijn maisonnettes.</p>
<p>OORDEEL WAARDE</p>	<p>geen oordeel over de WOZ-waarde</p>
<p> OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN OORDEEL ONDERBOUWINGEN </p>	<p>Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen</p> <p>Geen oordeel</p>
<p>ADRES</p>	<p>[adres]</p>
<p>SOORT CONTROLE</p>	<p>Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.</p>
<p>TOELICHTING</p>	<p>Betgreft galerijflat uit 1965. Nieuwe waarde 107000 en oude waarde 97500. Vraagprijs 150000 op 20160920. Waarde was al aangepast naar 133000. Oppervlakte van 41 naar 45 m2</p>
<p>OORDEEL WAARDE</p>	<p>WOZ-waarde aannemelijk</p>
<p> OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN OORDEEL ONDERBOUWINGEN </p>	<p>Niet gecontroleerd</p> <p>Niet gecontroleerd</p>
<p>ADRES</p>	<p>[adres]</p>
<p>SOORT CONTROLE</p>	<p>Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.</p>
<p>TOELICHTING</p>	<p>Betreft galerijflat uit 1957. Nieuwe waarde 129000 en oude waarde 118000. Vraagprijs 175000 op 20160908. Eigen verkoopcijfer 142000 op 20140127. In deze galerijflat staat de ligging op 3. Bij alle andere flats in dit gebouw staat de ligging op 2. De kwaliteit staat op 2 en dit moet zijn 3 (signaal vanuit verkoopcijfer en vraagprijs).</p>
<p>OORDEEL WAARDE</p>	<p>WOZ-waarde niet aannemelijk</p>
<p> OORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN OORDEEL ONDERBOUWINGEN </p>	<p>De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk</p> <p>Niet gecontroleerd</p>
<p>ADRES</p>	<p>[adres]</p>
<p>SOORT CONTROLE</p>	<p>Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.</p>

TOELICHTING	Betreft Corridorflat uit 2000. Nieuwe waarde 396000 en oude waarde 344500. Vraagprijs 615000 op 20160821. In advertentietekst dakterras van 142m2 in bestand maar 20m2 (met een lage waarde van 5000).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 1994. Nieuwe waarde 178500 en oude waarde 160000. Eigen verkoopcijfer 265500 op 20160426. Waarde te laag
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 1958. Nieuwe waarde 70500 en oude waarde 64500. Eigen verkoopcijfer 92500 op 20160115. Inmiddels op 90000 gewaardeerd, evenals de identieke flats.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat uit 1963. Nieuwe waarde 266000 en oude waarde 182000. Eigen verkoopcijfer 205000 op 20151001. Waarde te hoog.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd
ADRES	[adres 1] en [adres 2]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.

	Betreft galerijflats van 1956. Nummer [1]. Nieuwe waarde 97500 en oude waarde 92000. Eigen verkoopcijfer 135000 op 20150805.
TOELICHTING	Nummer [2]. Nieuwe waarde 252500 en oude waarde 129500. Eigen verkoopcijfer 180000 op 20150323. Beide nummers nog in onderzoek. Advertentie nummer [1] aantal m2 is 67. In bestand gemeente 41m2 en dit zou goed zijn (na screening). Nummer [2] nog in onderzoek op 21-6-2016 van 66m2 naar 134m2 bijgesteld.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft galerijflat van 2012. Nieuwe waarde 963000 en oude waarde 796000 Eigen verkoopcijfer 650000 op 20150410. Dakterras en garage ontbreken in bestand.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel
ADRES	[adres 1/2/3/4]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Betreft Studenteneenheid (portocabin/container) van 2015 en allemaal dezelfde oppervlakte van 20m2. Nummer [1] en [3] nieuwe waarde 52500 en oude waarde 50000 Nummer [2] en [4] nieuwe waarde 28500 en oude waarde 27000 Waardes zouden opo basis van objectkenmerken gelijk moeten zijn. Geen verklaring waarom dat niet zo is. Het betreft meerdere huisnummers alhier
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres 1/2/3]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de primaire objectkenmerken (grootte, bouwjaar, bijgebouwen) overeen komen met daadwerkelijke situatie dan wel of de verschillen met vergelijkbare woningen waarschijnlijk zijn.
TOELICHTING	Veldcontrole op 10-8-2016. Ligging 4 nu begrijpelijk aangepast naar 3 en oppervlaktes zijn ook aangepast.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Van:
Aan:
Cc:

Onderwerp: Bevindingen onderzoek kwaliteit taxaties Amsterdam
Datum: donderdag 22 december 2016 16:34:54

Kenmerk 16.4001

Op 19 december 2016 heeft de Waarderingskamer een onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2016 in de gemeente Amsterdam. De conclusie van deze onderzoeken is, dat de Waarderingskamer nu nog niet kan instemmen met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden. Over hetgeen nog gedaan moet worden zijn afspraken gemaakt. Onze conclusies en de gemaakte afspraken worden hieronder weergegeven per categorie WOZ-objecten (woningen, courante niet-woningen en incurante objecten).

Woningen

Uit ons onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van woningen kwam naar voren dat de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken voldoende kon worden aangetoond. Er is de afgelopen periode merkbaar gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit van deze objectkenmerken en we constateren dat hieraan nog steeds intensief wordt gewerkt. Mede dankzij het feit dat de objectkenmerken van de woningen inmiddels veel beter op orde zijn, constateren we ook dat er binnen straten, waardegebieden etc. sprake is van juiste onderlinge waardeverhoudingen. Woningen met gelijke kenmerken krijgen ook een gelijke WOZ-waarde en waardeverschillen tussen woningen hangen op een logische manier samen met verschillen in geregistreerde objectkenmerken. We hebben echter ook geconstateerd dat de aansluiting van de taxaties op feitelijke markt cijfers (gerealiseerde verkoopprijzen, maar ook vraagprijzen) nog in onvoldoende mate kon worden aangetoond. We verwachten daarom dat op dit onderdeel nog aanvullende controles worden uitgevoerd voordat wij kunnen instemmen met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan belanghebbenden.

Gelet op de verbetermaatregelen die u in het verleden heeft genomen en de aangetoond resultaten op het terrein van de objectkenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen en de wijze waarop u inmiddels maatregelen heeft genomen om de aansluiting van de taxaties op marktniveau te meten en te optimaliseren hebben wij besloten om op terrein van de woningtaxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2016 geen verder aanvullend onderzoek uit te voeren.

We verzoeken u wel om, nadat u de afgesproken kwaliteitscontroles op terrein van de aansluiting op de marktgegevens heeft uitgevoerd, de resultaten daarvan aan ons te doen toekomen door het invullen van de daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij dan onze beoordeling afronden en formeel meedelen of wij kunnen instemmen met het bekend maken van de WOZ-taxaties van woningen naar de waardepeildatum 1 januari 2016. Wij vertrouwen erop dat wij de gevraagde rapportage tijdig ontvangen, zodat wij ons oordeel kunnen vormen en aan u bekend maken voordat het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden van woningen definitief in gang is gezet.

We zullen in de loop van 2016 wel een onderzoek uitvoeren naar de verdere resultaten van uw inspanningen op terrein van objectkenmerken en modelmatige taxatie van woningen en de inbedding daarvan in de structurele werkprocessen en interne beheersing.

Incourante niet-woningen

We hebben bij ons onderzoek naar de WOZ-taxaties van incurante niet-woningen geconstateerd dat met name de objectkenmerken verbetering behoeven. De resultaten als gevolg van de ingezette verbetermaatregelen voor objectkenmerken blijven voor deze categorie WOZ-objecten nog duidelijk achter. De inrichting van de diverse processen borgt onvoldoende dat bijvoorbeeld bouwmutaties, renovaties en andere relevante wijzigingen aan objecten vastgelegd worden in de registraties (onder andere geregistreerde objectkenmerken) en onder de aandacht komen van de taxateurs om deze ook op waarde-technische effecten te kunnen beoordelen.

Wat betreft de taxaties kan worden geconcludeerd dat over het algemeen goed wordt aangesloten bij de archetypen en overige kengetallen uit de taxatiewijzers. Maar verder is sprake van een onvoldoende systematische aanpak van het inschatten van correcties voor de functionele veroudering. Ook is er veelal onvoldoende inzicht in daadwerkelijke stichtingskosten, waarmee deze belangrijke bron van gegevens onvoldoende benut wordt om de aansluiting van de WOZ-waarden op "marktgegevens" te kunnen controleren. Mede als gevolg hiervan is door de betrokken taxateurs geen controle uitgevoerd naar de aansluiting van de WOZ-waarden op de stichtingskosten van recent gerealiseerde WOZ(deel)objecten, terwijl dit een belangrijke schakel is van de interne beheersing van de incurante taxaties (Beoordelingsprotocol incurante objecten). Afgesproken is dat dit proces wordt verbeterd en over de inhoud van deze verbetering zijn ook concrete afspraken gemaakt.

Door systematisch onderzoek te doen naar de kwaliteit van de objectkenmerken van deze categorie niet-woningen kan inzichtelijk gemaakt worden waar verbetering nodig is. Daarnaast moet er net als bij de woningen een plan worden opgesteld waarbij van ieder object ten minste eens per vijf jaar wordt beoordeeld of de geregistreerde objectkenmerken juist zijn.

Voor deze categorie niet-woningen liggen de afgesproken verbeteringen primair op de langere termijn (waardepeildatum 1 januari 2017). Voor de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016 zullen wij geen nader onderzoek doen en vertrouwen wij erop dat u zelf nog de meest noodzakelijke controles en verbeteringen doorvoert, voordat de WOZ-waarden bekend gemaakt worden.

Courante niet-woningen

Tijdens ons onderzoek is gebleken dat de voortgang bij de taxaties van deze categorie niet-woningen nog onvoldoende was om een betekenisvol oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties. Voor deze categorie objecten zullen wij dus een aanvullend onderzoek, voordat wij kunnen instemmen met het bekend maken van de WOZ-waarden aan belanghebbenden. Naast het ontbreken van de benodigde voortgang bij de taxaties was ook een handicap voor de kwaliteitscontroles door de gemeente zelf als voor onze controles dat de marktgegevens (huren, verkopen) in onvoldoende mate beschikbaar waren in de bij de taxatie en kwaliteitsbeoordeling gebruikte systemen.

Wij gaan ervan uit dat voortgang van de taxaties en de beschikbaarheid van marktgegevens op

orde zijn bij ons aanvullende onderzoek. Wij wachten daarom op uw initiatief om dit nadere onderzoek te plannen. Wij zullen ons oordeel over het instemmen met het bekend maken van de WOZ-waarden van courante niet-woningen pas vormen na afronding van dat onderzoek.

Wij wensen u veel succes met het realiseren van de afgesproken activiteiten.

Met vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

e-mail: [@waarderingskamer.nl](mailto:)
tel: (070) 311 05 55
fax: (070) 311 05 70

Muzenstraat 73
Postbus 93210
2509 AE 's-Gravenhage

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
17.0113 RK

bijlage(n)
-

datum
6 januari 2017

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden voor woningen naar waardepeildatum 1 januari 2016 aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Wij baseren deze instemming op de conclusies die uw organisatie heeft getrokken uit de uitgevoerde onderzoeken naar de kwaliteit van deze nieuwe WOZ-waarden en op informatie die wij zelf hebben ontleend aan onze eigen onderzoeken. Zodra uw organisatie ook voldoende de kwaliteit van de nieuwe WOZ-taxaties van de overige onroerende zaken (niet-woningen) heeft gewaarborgd, ontvangen wij daarvan graag een signaal, zodat we ook van deze WOZ-taxaties de kwaliteit kunnen beoordelen.

Het feit dat u voor deze waardepeildatum de WOZ-waarden van woningen bekend kunt maken melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze internetsite. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Voldoende".

Verder melden wij op deze pagina, conform uw opgave, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2015 en 1 januari 2016 gemiddeld met 16,7 % zijn gestegen. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden voor woningen door uw gemeente staat op onze site 24 januari 2017.

Waarschijnlijk ten overvloede wijzen wij er op dat sinds 1 oktober 2016 de WOZ-waarden van woningen openbare gegevens zijn. Uw gemeente is bijna aangesloten op de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Dat heeft tot gevolg dat zodra de nieuwe WOZ-waarden naar

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

waardepeildatum 1 januari 2016 zijn aangeboden aan de LV WOZ deze circa een week later ook voor iedereen zichtbaar zullen zijn via www.woz-waardeloket.nl.

Deze openbaarheid vormt één van de stappen in het streven naar meer transparantie rondom de WOZ-waarde en naar zoveel mogelijk informele interactie met belanghebbenden. Deze onderwerpen komen ook nadrukkelijk aan de orde in de nieuwe Waarderingsinstructie die wij in 2016 hebben gepubliceerd en die wij vanaf 1 januari 2017 hanteren bij ons toezicht. Deze instructie hebben wij u aangeboden met onze brief van 11 augustus 2016. In de Waarderingsinstructie bevelen wij bijvoorbeeld aan om belanghebbenden te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde, bijvoorbeeld door belanghebbenden vóór de definitieve vaststelling van de WOZ-waarde al de gelegenheid te bieden de gebruikte gegevens te controleren.

Met het bieden van deze mogelijkheid voor controle van gegevens via een digitaal loket, het vastleggen van WOZ-gegevens in de LV WOZ, het presenteren van WOZ-waarden via het WOZ-waardeloket en het gebruik van MijnOverheid onder meer om aanslagbiljetten te versturen achten we het van belang dat ook in uw organisatie de WOZ betrokken wordt bij de activiteiten gericht op de Digitale Agenda 2020.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Van:
Aan:
Cc:
Onderwerp: RE: Aanvulling op en verdere analyse door gemeente Amsterdam n.a.v. controle en bezoek ter plaatse
Datum: vrijdag 17 februari 2017 11:33:32

Kenmerk: 17.0896 MK

Beste

Dank voor de terugkoppeling over de activiteiten die jullie hebben verricht om de nieuwe WOZ-taxaties van bedrijven te optimaliseren en over de resultaten daarvan. Wat ons betreft hadden en hebben jullie onze instemming om voor deze categorie WOZ-objecten de beschikkingen te versturen.

Wij komen nog een keer langs voor het beoordelen van de taxaties van de kantoren en daarvoor moeten jullie (conform onze gebruikelijke werkwijze) een bestand aanleveren en dat wij op basis hiervan een onderzoek bij jullie op kantoor uitvoeren. Zouden jullie ons dan tegelijkertijd ook de gegevens van de bedrijven nog eens kunnen toesturen? Dat mag overigens in hetzelfde bestand. Dan kunnen wij de door jou benoemde resultaten nog eens objectief vaststellen. En dat bestand is voor ons dan ook gelijk een mooie "nulmeting" om de verbeteringen die jullie in 2017 voor de bedrijven gaan doorvoeren tegen af te zetten.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er bij jullie nog vragen zijn, dan horen wij dat natuurlijk graag.

Vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

Muzenstraat 73

2509 AE 's-Gravenhage

KANTOOR +31 (0)70 31 10 555

FAX +31 (0)70 31 10 570

MOBIEL +31 (0)6 113 814 09

EMAIL [@waarderingskamer.nl](mailto:waarderingskamer.nl)

INTERNET www.waarderingskamer.nl

Wat wij doen leest u in ons [jaarverslag 2015](#)

Van: [mailto:waarderingskamer.nl]@amsterdam.nl
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 20:31
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Aanvulling op en verdere analyse door gemeente Amsterdam n.a.v. controle en bezoek ter plaatse

Beste

Nogmaals dank voor jullie terugkoppeling in deze.

2/4

Amsterdam begrijpt dat de Waarderingskamer graag ziet datgene wat is aangegeven vanuit de analyse, ook heeft kunnen uitvoeren.

In de terugkoppeling die jullie destijds al hebben gegeven, is er ook vanuit jullie meegedacht in datgene wat mogelijk is. Met name wat ook binnen de termijn van het op aanslag brengen in Amsterdam redelijk is, en dat ook qua inzet realistisch zou moeten zijn voor Amsterdam. En gezien de mogelijke inzet heeft Amsterdam gekeken naar datgene wat we konden doen ook in relatie tot deze korte periode.

Vanuit de analyse die wij naar jullie toe hebben aangegeven, zijn wij vervolgens aan de slag gegaan met de door ons genoemde objecten. Dat heeft binnen de daarvoor aangegeven tijd, geleid tot met name aanpassingen in de kapitalisatie factoren.

In eerste instantie hebben wij gekeken naar de aangegeven ca. 4200 objecten. Al deze objecten hebben wij gecontroleerd op consistentie in de kapitalisatie factoren. Uiteindelijk hebben wij door gezamenlijk inzet te plegen op al deze objecten, ca. 2400 objecten gecorrigeerd in ons systeem. De controle op huurwaarde is en was een complexere aangelegenheid. Dat heeft met name te maken met de diverse onderdelen waarbij de huurprijs per onderdeel daarbij niet altijd dezelfde waarde heeft en daardoor in consistentie lastiger te corrigeren is. Daarin hebben wij dan ook minimale aanpassingen kunnen doen.

Voor het vervolg, de herwaardering 2018 zullen wij daar dan ook extra controles vooraf, voordat het bestand naar de Waarderingskamer wordt verstuurd, en dus ook voordat we deze objecten op aanslag brengen.

Het type controle vanuit Amsterdam moet mede gebaseerd zijn op de aanbevelingen van nu waarbij onze aandacht dan zeker ook kijkt naar consistentie binnen zowel kapitalisatie factoren als ook naar de consistentie binnen de huurwaarde.

Dit doen we vooral ten tijde van de controle op de herwaardering. Naar onze verwachting en de planning die we hiervoor hebben, wordt deze controle gedaan in Q3.

Op dit moment is de gemeente Amsterdam nog niet zover dat het bestand met daarin opgenomen de kantoren kunnen worden geleverd.

Daarbij komen wij wel met de vraag of dit voor jullie (lees: de Waarderingskamer) voldoende voor nu is om vertrouwen te hebben in onze aanpak en om in te kunnen stemmen met het versturen van de WOZ- waarden voor belastingjaar 2017.

Nogmaals willen wij als Amsterdam, de Waarderingskamer dan ook bedanken, voor het in onze aanpak gestelde vertrouwen en zien wij de herwaardering voor 2018 vol goede verwachting tegemoet.

Kunnen jullie ons op korte termijn, ook gezien de tijd voor het tijdig mogen en kunnen beschikken een reactie toesturen op de vraag of de Waarderingskamer akkoord gaat met het versturen van de beschikkingen?

Alvast dank voor jullie reactie in deze!

Met vriendelijke groet,

Van: @waarderingskamer.nl]
Verzonden: vrijdag 3 februari 2017 8:50
Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Aanvulling op en verdere analyse door gemeente Amsterdam n.a.v. controle en bezoek ter plaatse

Beste

Hartelijk dank voor je mail. Hierbij stuur ik je, uiteraard ook namen, onze reactie.

Op de eerste plaats herkennen wij in jullie eigen analyse de afspraken die wij afgelopen woensdag hebben gemaakt om nog een aantal verbeteringen in de WOZ-taxaties van bedrijven door te voeren. Het gaat inderdaad om het "in lijn brengen" van de huurwaarden en de kapitalisatiefactoren van bedrijven. Ook de wijze waarop jullie de groep bedrijven selecteren waarbij jullie deze controle gaan uitvoeren vinden wij herkenbaar.

Wij vertrouwen er op dat jullie de beschreven verbetermaatregelen op een adequate wijze zullen uitvoeren. Daarom stemmen we in met het verzenden van de WOZ-beschikkingen van bedrijven onder de voorwaarde dat jullie de beschreven controles uitvoeren en ons rapporteren over de resultaten daarvan. Dat rapporteren kan wat ons betreft plaatsvinden door als jullie het bestand van de kantoren aanleveren ook gelijk de (dan gefiatteerde en/of beschikte) WOZ-taxaties van bedrijfspanden aan te leveren.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan hoor ik dat graag van je.

Vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

Muzenstraat 73

2509 AE 's-Gravenhage

KANTOOR +31 (0)70 31 10 555

FAX +31 (0)70 31 10 570

MOBIEL +31 (0)6 113 814 09

EMAIL [@waarderingskamer.nl](mailto:waarderingskamer@waarderingskamer.nl)

INTERNET www.waarderingskamer.nl

Wat wij doen leest u in ons [jaarverslag 2015](#)

Van: [mailto:waarderingskamer@waarderingskamer.nl] <waarderingskamer@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 2 februari 2017 16:30

Aan:

CC:

Onderwerp: Aanvulling op en verdere analyse door gemeente Amsterdam n.a.v. controle en bezoek ter plaatse

Urgentie: Hoog

Goedemiddag ,

Marco zijn e-mailadres ontbreekt bij mij, vandaar dat hij niet meegenomen kon worden in deze mail.

Wanneer nodig wil jij hem hierbij op de hoogte brengen?

Gisteren aan het einde van de integrale afsluiting, nadat jullie de controle hadden gedaan, zijn wij aan de slag gegaan om nog een nadere analyse te doen op ons bestand.

Daarbij hebben wij ons met name, zoals ook al door jullie was aangegeven, geconcentreerd op het segment Bedrijven.

Onze analyse hebben wij op dit moment intern afgerond. Wij hadden ook aangegeven dat wij jullie, de waarderingskamer, willen meenemen in het traject voor de herwaardering belastingjaar 2017. Daarbij ook in ogenschouw nemend het draaien van het kohier dd. 11-02-2017 voor het kunnen beschikken met dagtekening 28-02-2017 en de mogelijkheden die daarbij in ons vermogen liggen om dit nog te realiseren.

Hieronder volgt onze analyse.

Het totaal aan objecten bij de bedrijven is 9.677 objecten.

Van deze 9.677 objecten is ook door jullie geconstateerd dat met name bij de bedrijfsverzamelgebouwen er afwijkingen in de consistentie zit. Dit zit hem met name bij de soort-object-codes 3170 en 3175.

Verder hebben jullie aangegeven om ook te kijken naar de huurwaarde bij vergelijkbare objecten binnen een complex. Om ook daarin te kijken naar consistentie.

Bij het vervolg van de analyse die de gemeente heeft uitgevoerd is het onderstaande wat wij hebben geconstateerd:

Van deze 9.677 objecten heeft Belastingen al herkend dat bij ca. 590 objecten de nieuwe, door de Waarderingskamer in 2016 geïntroduceerde soort-object-code 3183 (=unit op bedrijventerrein) kan worden ingevoerd.

Dat betekent in ieder geval dat we deze 590 objecten gaan controleren op consistentie op kapfactor en huurwaarde.

Vervolgens hebben wij een selectie gemaakt op objecten met een bouwjaar > 1970.

Dat zijn in totaal bijna 4.200 objecten.

Binnen deze 4.200 objecten is er gekeken, naar welke objecten kunnen we als een bedrijfsverzamelobject beschouwen en kunnen we dan ook nagaan of de kapfactor en of de huurwaarde in lijn ligt.

Als laatste hebben wij nog die objecten uit het bestand (dat jullie achtergelaten hebben) gehaald ca. 90 objecten, waarbij jullie ook jullie bevindingen en opmerkingen hadden gemaakt.

Alles bij elkaar opgeteld, ook gezien de tijd en het draaien van het kohier wat in de planning staat op 11-02-2017, zijn wij bij Belastingen ook gezien de huidige capaciteit en de tijd waarbinnen de controles worden uitgevoerd en verwerkt, ca. 1.800 objecten gebaat bij een snelle terugkoppeling vanuit jullie.

Graag zien wij terug, dat jullie het vertrouwen hebben in de hierboven geschetste aanpak waarbij wij dan ook het akkoord willen ontvangen op onze aanpak en daarmee ook akkoord kunnen ontvangen voor het beschikken van de niet-woningen met uitzondering van de kantoren waarvoor nog nadere afspraken gemaakt moeten worden, zoals reeds eerder met jullie besproken.

Met belangstelling zien wij jullie reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Analyse van de WOZ-bezwarenafhandeling bij de gemeente Amsterdam

Inleiding

Omdat we zien dat landelijk nog teveel bezwaren die in de eerste maanden van het jaar zijn ingediend niet binnen dat kalenderjaar worden afgehandeld, besteden wij dit jaar bijzondere aandacht aan de voortgang van de bezwarenafhandeling.

Het viel ons op dat in de gemeente Amsterdam met betrekking tot 2015 voor 1548 objecten de bezwaren niet vóór 1 januari 2016 waren afgehandeld. Met betrekking tot 2016 stond op 1 oktober 2016 nog voor 7683 objecten een bezwaar open.

Op 7 maart 2017 is telefonisch gesproken over de bezwarenafhandeling met (afdelingsmanager, gemeente Amsterdam) en (stafjurist, Waarderingskamer). Tijdens dit gesprek is aangegeven dat op 7 maart 2017 in totaal nog 920 bezwaren openstonden.

Analyse

Diverse interne organisatorische factoren zijn van invloed op de voortgang van de bezwarenafhandeling. Deze factoren zijn onderverdeeld in acht categorieën. In de tabel hieronder is per categorie bepaald waar de afhandeling goed verloopt, waar verbetermaatregelen zijn genomen en waar een risico bestaat op vertraging. Bij categorieën met *** verloopt de bezwarenafhandeling goed. Bij categorieën met ** zijn al verbetermaatregelen genomen om de bezwaarafhandeling te versnellen. Bij categorieën met een * bestaat een risico tot overschrijding van de afhandeltermijn. In dit document worden per categorie suggesties tot (verdere) verbetering gedaan.

Bezwarenafhandeling gemeente Amsterdam 2017			
I.	Planning en voortgang	**	Er zijn verbetermaatregelen genomen
II.	Formele aspecten	*	Er bestaat een risico tot overschrijding van de termijn
III.	Medewerkers	**	Er zijn verbetermaatregelen genomen
IV.	Inrichting werkzaamheden	**	Er zijn verbetermaatregelen genomen
V.	Automatisering	*	Er bestaat een risico tot overschrijding van de termijn
VI.	Kwaliteit van de gegevens	**	Er zijn verbetermaatregelen genomen
VII.	Informeel contact	***	Dit aspect van de afhandeling verloopt goed
VIII.	Cultuur	**	Er zijn verbetermaatregelen genomen

I. Planning en voortgang **

Amsterdam

Bij de gemeente Amsterdam wordt de voortgang bewaakt door de teamleiders. Zij rapporteren wekelijks over de totale oorraad openstaande bezwaren van de woningen en de niet-woningen aan de afdelingsmanager. De teamleiders beschikken ook over de overzichten van het aantal openstaande bezwaren per persoon. Elke maandag worden de cijfers tijdens het productieoverleg gedeeld met het team. De verantwoordelijkheid voor de voortgang ligt bij iedereen in de keten. Er zijn targets ingesteld maar nog niet nauwgezet gevolgd. Er vinden in de organisatie dit jaar enkele organisatieveranderingen plaats en het systeem wordt vervangen. De bezwaren die in 2017 zijn ingediend vóór 1 september 2017 af te handelen.

Conclusie

Monitoring van de termijnen is essentieel voor de voortgang. Door de voortgang nauwgezet te volgen en hierop te sturen, kan de kans op overschrijding van de jaartermijn worden verkleind. Het delen van de cijfers met het team werkt stimulerend. Overwogen kan worden om het aantal openstaande én afgehandelde bezwaren per medewerker te delen. Ook van haalbare targets gaat een motiverende werking uit. Om hier beter op te kunnen sturen, moet voor medewerkers duidelijk zijn wat deze targets zijn en wat van hen wordt verwacht.

Het ambitieniveau om de bezwaren van dit jaar voor 1 september 2017 afgehandeld te hebben ligt hoog en om dit te halen, is het van belang om direct bij binnenkomst van de bezwaren met de afhandeling te beginnen. Hoewel de wettelijke afhandeltermijn het kalenderjaar is, is het aan te bevelen niet tot het eind van het jaar te wachten. Het pas in december uitspraak doen brengt immers risico's met zich mee voor het verwerken van signalen uit bezwaren in de herwaardering.

Duidelijk is dat ook andere zaken in de gemeente tijd en aandacht vergen, zoals veranderingen in de organisatie en de systeemconversie. Door veel belanghebbenden wordt de afhandeltermijn van een kalenderjaar echter als te lang ervaren en bevordert een langere afhandeltermijn niet het vertrouwen dat zij hebben in de WOZ-uitvoering. De redelijke termijn voor het afhandelen van een bezwaar wordt in de jurisprudentie zes maanden geacht, gerekend vanaf de datum dat het bezwaar is ingediend. Afhankelijk van het aantal ingekomen bezwaren, kan worden beoordeeld hoe (het vervolg van) de afhandeling het best kan worden vormgegeven.

II. Formele aspecten *

Amsterdam

Voor pro-forma bezwaren is een apart proces ingericht en de aantallen worden bijgehouden in het dashboard. De coördinatoren houden de termijnen voor het motiveren en rappelleren in de gaten. Het inplannen van hoorzittingen gebeurt nog te laat in het proces. De wens is om dit anders te gaan doen en eerder om tafel te gaan wanneer men gehoord wil worden. Door de projectmatige aanpak in 2017 kan hier effectiever mee worden omgegaan en dit kan na afronding van het project mee terug worden genomen naar het reguliere proces. Bij bezwaren die zijn ingediend door gemachtigden is men extra alert. Zij worden niet door één behandelaar afgehandeld nu de gemeente hiervoor te groot is. Soms worden met *no cure no pay*-bureaus afspraken gemaakt.

Conclusie

De ervaring leert dat pro-forma bezwaren en hoorzittingen voor veel vertraging zorgen in de bezwarenafhandeling. De termijnen voor het rappelleren moeten strikt worden gemonitord. Door bij een incompleet bezwaar direct te rappelleren en de (reactie)termijnen daarbij goed in de gaten te houden, kan hier beter op worden gestuurd.

Hoorzittingen kunnen al bij binnenkomst van de bezwaren worden ingepland en niet pas wanneer het bezwaar door de taxateur wordt beoordeeld. Ook door het bundelen van hoorzittingen per gemachtigde en het zo vroeg mogelijk plannen van de hoorzittingsdag, kan vertraging worden voorkomen. Overwogen kan worden om *no cure no pay*-bureaus voorafgaand aan de hoorzitting een lijst met voorgenomen waarden toe te sturen, zodat men kan aangeven voor welke objecten men nog gehoord wenst te worden. Organisaties die dit reeds doen, hebben hier goede ervaringen mee nu het voor beide partijen scheelt in de voorbereiding en op de hoorzittingsdag zelf. Individuele belanghebbenden kunnen telefonisch of op locatie gehoord worden.

III. Medewerkers **

Amsterdam

Dit jaar is gekozen voor een nieuwe projectmatige aanpak. De projectgroep bestaat uit zowel interne als externe mensen met verschillende expertises. Dit is een multidisciplinair team met juridisch medewerkers en taxateurs. Het kernteam bestaat uit tien tot vijftien administratieve krachten en twaalf vastgoedmedewerkers. Deze medewerkers werken uitsluitend aan de afhandeling van bezwaren. Daarnaast werken er twintig taxateurs mee. Waardebezwaren worden altijd door een taxateur beoordeeld. De administratieve krachten doen de hoorzittingen en maken de uitspraken.

Conclusie

Op het gebied van medewerkers zijn diverse maatregelen genomen om de bezwaarafhandeling te versnellen. De beoordeling van de grieven vindt niet meer door meerdere personen plaats. Door de projectmatige aanpak in een multidisciplinair team dat zich volledig op de afhandeling van bezwaren kan richten, wordt de kans op overschrijding van de termijn beperkt.

De uitdaging ligt in het wegwerken van oude bezwaren zodat de medewerkers zo snel mogelijk met de bezwaarafhandeling van dit jaar kunnen beginnen. Daarbij kan ervoor worden gekozen om de werkzaamheden per jaar te over het team te verdelen. Het wegwerken van oude sporen kost meer tijd, vaak omdat de ingewikkelder bezwaren zijn blijven liggen. De rest van het team kan direct met de bezwaarafhandeling van dit jaar aan de slag zodat daarin geen achterstanden ontstaan.

Een optie is om in de beginperiode meer taxateurs aan de bezwaarafhandeling te laten mee werken. Op deze manier wordt een werkvoorraad gecreëerd voor de juridisch medewerkers die de uitspraken schrijven. Door dit aan het begin van de afhandeltermijn te doen, komt het werk niet stil te liggen wanneer de taxateurs tussendoor bij andere werkprocessen nodig zijn.

IV. Inrichting werkzaamheden **

Amsterdam

Er is een vaste werkinstructie voor het afhandelen van bezwaren. De woningbezwaren worden geografisch verdeeld en de courante niet-woningen per segment. Er is binnen het multidisciplinaire team geen buitendienst. De in pandige opnames worden gedaan door de afdeling vastgoed. Taxateurs kunnen wel naar buiten tijdens de herwaardering. Bij binnenkomst wordt onderscheid gemaakt in de type uitkomst van de bezwaren. De simpelere bezwaren gaan op een aparte stapel en er wordt gekeken het expertisetype.

De medewerkers zitten niet naast elkaar op de afdeling en zij moeten elkaar actief opzoeken bij vragen. Het contact was naar eigen zeggen soms moeizaam maar gaat al beter. Er wordt naar gestreefd om de drempel hiertoe zo veel mogelijk te verlagen. Het kernteam zit wel op één verdieping en medewerkers die aan één wijk werken, zitten samen aan een bureaublok. De bezwaren worden door meerdere personen afgehandeld. Wel wordt gestreefd naar zo min mogelijk overdrachtmomenten.

Conclusie

Door de werkinstructie kunnen medewerkers elkaar, ondanks de geografisch opsplitsing, bij afwezigheid meestal vervangen. Dit is van belang zodat bij (langdurige) ziekte zich geen stagnatie voordoet in de bezwarenafhandeling. Kennis van de lokale markt komt de kwaliteit en voortgang van de bezwarenafhandeling ten goede. Het meewerken aan andere werkprocessen door de taxateurs heeft als voordeel dat het hun kennis van de lokale markt vergroot.

Een verdeling van de bezwaarwerkzaamheden over verschillende afdelingen vormt een risico voor de voortgang. Hoewel het kernteam bij elkaar op de afdeling zit, is de ervaring dat het werken in de fysieke nabijheid van de taxateurs, de voortgang van de afhandeling bevordert. Het is aan te raden om alle betrokken medewerkers, waar mogelijk, in elkaars nabijheid te laten werken. Vragen kunnen direct worden beantwoord en de afhandeling hoeft niet te worden stopgezet (en later weer opgepakt). Wanneer dit niet mogelijk is, is goed onderling overleg op andere wijze noodzakelijk.

Bij het inboeken worden eenvoudige en lastigere bezwaren onderscheiden én wordt de keuze gemaakt om een bezwaar al dan niet door een taxateur te laten beoordelen. De werklust voor de taxateurs wordt verminderd en de afhandeling kan worden versneld. Wel moet de kwaliteit van de uitspraken worden gewaarborgd wanneer er geen taxateur meeleeft, bijvoorbeeld door de inzet van een medewerker met veel kennis en ervaring met bezwaren en door ondertekening door een leidinggevende. Door deze werkwijze goed in (blijven) te zetten, kan het gros van de eenvoudigere bezwaren snel worden afgedaan. Door in pandige opnames te bundelen, bijvoorbeeld per postcodegebied, kunnen in een kort tijdsbestek toch voldoende panden worden gezien. Dit telt meteen mee voor de controle van de objectkenmerken en kan worden gebruikt voor de herwaardering.

V. Automatisering *

Amsterdam

Er wordt later dit jaar overgestapt naar een nieuw systeem waarmee de voortgang beter kan worden gemonitord. Nu kan nog niet worden aangegeven dat sprake is van een gemachtigde. Wel worden standaard tekstblokken gebruikt die door middel van het aanvinken van grieven in de brief worden gevoegd. De tekstblokken zijn afgestemd met de afdeling juridische zaken en worden soms gepersonaliseerd. In de organisatie is een beweging gaande naar meer uniformiteit wat tot gevolg heeft dat er minder vrijheid is bij het formuleren van de uitspraken.

Conclusie

Het nieuwe zaakstelsel zal vanaf volgend jaar worden gebruikt. Voor 2017 geldt dat het zaakstelsel het bewaken van de voortgang nog niet optimaal ondersteunt. Ook komt de bezwaarafhandeling tijdens de conversie tijdelijk stil te liggen.

Vanuit de beweging naar meer uniformiteit is gekozen voor het gebruik van standaard tekstblokken zoals afgestemd met de afdeling juridische zaken. Positief is dat het gebruik van tekstblokken de bezwaarafhandeling kan versnellen. De risico's van tekstblokken zijn aan de andere kant onnodige juridisering en onvolledige reacties. Door de tekstblokken waar nodig aan te passen en toe te snijden op de specifieke situatie, kan de kwaliteit van de uitspraken worden gewaarborgd. De organisatie heeft van de gemeentelijke Ombudsman complimenten gekregen voor het op de grieven laten aansluiten van de uitspraken. Van belang is om dit vast te houden.

VI. Kwaliteit van de gegevens **

Amsterdam

De gemeente is bezig met een driejarig verbeterplan om de herwaardering te verbeteren. Sinds 2016 wordt gebruikgemaakt van de van het Beoordelingsprotocol bezwaren uit de Waarderingsinstructie. De resultaten hiervan zijn summier in de beschikkingen van 2017 verwerkt. Voor het verzenden van de beschikkingen worden de meeste vraagprijzen gecontroleerd. Er vindt vooroverleg plaats met onder andere woningbouwcorporaties en enkele accountants-kantoren voor de courante niet-woningen. Per object wordt het notitieveld de uitkomst van een bezwaar gevuld, zodat kan worden nagegaan waarom er iets aan het object is gewijzigd.

Conclusie

Met goede beschikkingen kan het aantal (gegronde) bezwaren worden beperkt. In het verbeterplan is de gemeente Amsterdam begonnen met de primaire objectkenmerken en hiervan worden nu al de vruchten geplukt. Het gevolg hiervan is dat daarover ook minder bezwaren over binnenkomen en zij sneller kunnen worden afgewezen nu deze controles onlangs zijn gedaan en informatie beschikbaar is. Het streven is om dit steeds verder door te voeren. Bijvoorbeeld naar de controle van vraagprijzen. Deze kunnen worden ingezet om een kwaliteitsindicatie te geven wat juistheid van de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie vergroot.

Door vooroverleg met groot zakelijk gerechtigden kunnen onder meer bezwaren over grote aantallen huurwoningen worden voorkomen. De gegevensuitwisseling over en weer kan nog wel worden versneld, door eerder in het jaar met hen in contact te treden maar ook strakkere afspraken over

reactietermijnen over en weer. Daarbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat wanneer waarden met bijvoorbeeld woningcorporaties zijn overeengekomen, deze door een eventueel bezwaar van de huurder, nog wel moeten kunnen worden aangepast.

Door de (toelichtingen op) waardewijzigingen uit te lijsten en deze controlelijsten na te lopen voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen, kan worden voorkomen dat belanghebbenden het volgende jaar opnieuw bezwaar hoeven in te dienen. Ook moet daarbij worden gelet op eventuele domino-effecten. Ook zou over de afgelopen vijf jaar kunnen worden uitgelijst welke belanghebbenden meerdere jaren achter elkaar bezwaar hebben gemaakt, om te zien of contact met hen kan worden opgenomen.

Door de conclusies uit de zelfevaluatie van het Beoordelingsprotocol bezwaren in de nieuwe beschikkingen te verwerken, kan de kwaliteit van de beschikkingen worden vergroot. De gemeente Amsterdam ontvangt graag tips over hoe zij het Beoordelingsprotocol in de praktijk het best kunnen inzetten. De eerste voorwaarde hiervoor is dat de bezwaarprocedures tijdig zijn afgerond. Hierbij kan de WOZ-tijdlijn als richtlijn worden aangehouden. Al wanneer de bulk van de bezwaren is afgehandeld, kan bij de zelfevaluatie worden bekeken welke grieven in bepaalde wijken spelen en wat er is gebeurd met de waarden na bezwaar. Door deze analyse wordt duidelijk naar welke objectkenmerken, welke wijken, welke typen objecten of welke groep belanghebbenden extra aandacht moet uitgaan in de herwaardering. Voor meer tips over hoe dit praktisch kan worden vormgegeven, brengen wij de gemeente Amsterdam desgewenst graag in contact met andere organisaties die dit al doen.

VII. Informeel contact ***

Amsterdam

Zowel voorafgaand aan als na het verzenden van de beschikkingen is bij de gemeente Amsterdam informeel contact mogelijk. De nieuwe MijnWOZ applicatie wordt veel gebruikt en werkt goed. Het call center (CCA) beantwoordt de eerstelijns vragen over de WOZ. Zij beantwoorden ook de vragen over bezwaren. In de backoffice is een belgroep ingericht. Ook tijdens de bezwaarprocedure is het voor medewerkers mogelijk om telefonisch contact op te nemen met belanghebbenden. Dit wordt met name gedaan bij bezwaren van partijen waarmee vooroverleg is geweest.

Conclusie

Informeel contact is niet alleen klantvriendelijk, het kan bezwaren voorkomen én de bezwaarafhandeling versnellen. Voorafgaand aan en na het verzenden van de beschikkingen maar ook tijdens de bezwaarprocedure, is bij de gemeente Amsterdam informeel contact mogelijk. De gemeente is positief over de voordelen van informeel contact, ook in een grote gemeente als Amsterdam.

In de praktijk blijkt uit sommige bezwaarschriften dat mensen vooral uitleg willen. Deze bezwaren lenen zich goed voor telefonisch informeel contact. Na het geven van uitleg kan het bezwaar eventueel worden ingetrokken. Om de rechtsmiddelen van belanghebbenden niet te beperken, kan ook een verkorte uitspraak op bezwaar worden verzonden waarin wordt verwezen naar het telefoongesprek. Een intrekking moet schriftelijk worden vastgelegd. Een werkwijze waarbij de taxateur de mensen te woord staat en de waarde, waar deze niet juist blijkt, direct kan aanpassen, is zowel klantvriendelijk als efficiënt.

VIII. Bedrijfscultuur **

Amsterdam

De hele organisatie is in ontwikkeling en ook de bezwarenafhandeling heeft de aandacht. De systemen worden vervangen en de processen worden verbeterd. De oude voorraden moeten worden weggewerkt zodat ook de nieuwe productie versneld kan worden. Daarna is het tijd voor verdere innovatie en uitbreiding van het informele contact. Het management is gemotiveerd om het beter te doen en staat open voor tips tot verbetering. Het nieuwe systeem gaat naar verwachting veel brengen. De gemeente streeft ernaar om de bulk van de bezwaren op 1 september 2017 afgehandeld te hebben omdat vanaf die datum de conversie zal worden voorbereid.

Veranderingen in de organisatie zorgen voor zowel positieve als negatieve geluiden. Onder andere de overgang naar het nieuwe systeem, zorgt voor een hoge werkdruk. Op alle niveaus wordt van de mensen veel verwacht. De medewerkers hebben in de beleving minder vrijheid om zelf te beslissen omdat wordt gestreefd naar meer uniformiteit binnen de organisatie. Het doel is nu eerst 'de basis op orde' en dat gaat gepaard met meer standaardisering.

Conclusie

Het belang van een tijdige en kwalitatief goede bezwaarafhandeling wordt door het management erkend en er zijn al verbetermaatregelen genomen. Eigen verantwoordelijkheid en de vrijheid om zelf beslissingen te nemen, kan medewerkers motiveren om bezwaren goed en snel af te handelen. In Amsterdam ligt de uitdaging in het waarborgen van de uniformiteit maar tegelijkertijd de eigen verantwoordelijkheid van medewerkers te behouden, waardoor zij gemotiveerd blijven het beste eruit te halen. Ook kan een goede werksfeer voor grotere productiviteit zorgen.

Het zorgvuldig omgaan met bezwaren is een kans om de eigen administratie te verbeteren. De gemeente Amsterdam wordt uitgenodigd om de mogelijkheden tot verdere verbetering in overweging te nemen. De Waarderingskamer is graag bereid om hierover in gesprek te treden.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
17.1676 RK

bijlage(n)
-

datum
19 mei 2017

betreft: Verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

In onze brief van 6 januari 2017 (kenmerk 17.0113) hebben wij u gemeld dat het aan belanghebbenden bekend maken van de WOZ-waarden van woningen naar waardepeildatum 1 januari 2016 de instemming van de Waarderingskamer heeft. Op dat moment waren de taxaties van de niet-woningen nog niet afgerond. Inmiddels hebben wij in aanvullend onderzoek deze taxaties van de niet-woningen beoordeeld en hebben geconcludeerd dat ook het bekend maken van deze waarden aan belanghebbenden onze instemming heeft.

Wel zijn met uw medewerkers afspraken gemaakt om te bereiken dat volgend jaar ook voor de niet-woningen de WOZ-waarden tijdig, dus uiterlijk in februari, bekend gemaakt kunnen worden en dat deze WOZ-waarden en hun onderlinge verhoudingen adequaat aansluiten op de markt. Afgesproken is daarom dat wij in november 2017 de taxaties van de niet-woningen naar waardepeildatum 1 januari 2017 zullen beoordelen. Wij zullen uiterlijk in oktober 2017 de voortgang van de verbetermaatregelen met uw medewerkers bespreken.

Deze gemaakte afspraken en de beoordeling daarvan passen goed in het afronden van het eerder met uw organisatie afgesproken driejarige verbeterplan.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
17.1898 NH

bijlage(n)
1

datum
29 juni 2017

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen naar aanleiding van de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie op diverse aspecten van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 21 april 2017 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan.

Doel opgave gegevens

Naast de bevindingen uit uw zelfevaluatie heeft uw organisatie ook enkele kengetallen gepresenteerd als onderdeel van de gebruikte stuurinformatie. Wij gebruiken de door u aangeleverde kengetallen voor verschillende doelen. Naast het hebben van een referentie voor de conclusies die uw organisatie heeft getrokken tijdens de zelfevaluatie, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objekten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging. Deze rapportage en relevante kengetallen publiceren wij op onze site en als onderdeel van de WOZ-benchmark. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) publiceren wij de ontvangen antwoorden ook integraal op onze site.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017

De waardeontwikkeling van woningen voor de periode tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2017 wordt gebruikt voor de berekening van het rekestarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2018. Wij geven het door u opgegeven percentage door aan de beheerders van het gemeentefonds. Voor de bijstelling van het eigenwoningforfait verwerken wij een eventuele actualisering van de verwachte marktontwikkeling die u in de oktobervragenlijst opgeeft.

Tot slot

In oktober van dit jaar vragen wij u te rapporteren over de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie van enkele andere aspecten van de uitvoering van de Wet WOZ. Hiermee krijgen wij ook een beter beeld van de mate waarin de beschikbare resultaten bijdragen aan een zorgvuldige afronding van de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

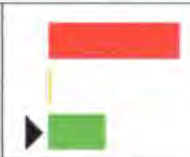



TERUGKOPPELING APRILINVENTARISATIE 2017 AMSTERDAM

Datum: 29 juni 2017

 **Zelfevaluatie interactie**

Waardepeildatum 1 januari 2016

Landelijk beeld

Interactie over objectkenmerken		
Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Zie de 1e interactievraag ad a: dat is in zijn algemeen lastig vast te stellen. Een conclusie was wel dat de secundaire objectkenmerken, die de afgelopen jaren stadsbreed zijn gecontroleerd, in het algemeen kloppen. De WOZtoets gaf aanleiding tot slechts een relatief gering aantal wijzigingen. Bij de oppervlaktes zijn wijzigingen vaker nodig.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden?	Naar aanleiding van de evaluatie van de WOZtoets in voorgaande jaren zijn de volgende maatregelen getroffen:- Een aantal groepen zijn uitgesloten van deelname (bijvoorbeeld erven en eigenaren van nieuwbouwwoningen)- De informatie in de schermen is aangepast om de totstandkoming van de WOZ-waarde te verduidelijken.- De uitnodigingsbrief is verduidelijkt naar aanleiding van veel gestelde vragen (bijvoorbeeld inloggen met DigiD door de partner).	
Verzenden beschikkingen		
Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en tijdigheid van de verzending van de beschikkingen?	n.v.t. omdat er geen onderzoek rond de WOZ-beschikkingen heeft plaatsgevonden.	

WAARDERINGSKAMER

Waardepeildatum 1 januari 2016

Landelijk beeld

Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de verzending van de beschikkingen?	n.v.t. omdat er geen onderzoek rond de WOZ-beschikkingen heeft plaatsgevonden.	
---	--	--

Waardepeildatum 1 januari 2015





Landelijk beeld

Interactie over objectkenmerken		
Zelfevaluatie uitgevoerd	ja	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Zie antwoord bij vraag 1.	
Presentatie aan belanghebbenden		
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de begrijpelijkheid en overtuigingskracht van het taxatieverslag?	Het taxatieverslag als zodanig was geen onderdeel van de interactie via de WOZtoets. In de enquête die is gehouden onder deelnemers gaf 56% aan dat zij via de WOZtoets meer inzicht hebben gekregen in de opbouw van de WOZ-waarde. Ten aanzien van het taxatieverslag kan wel worden gezegd, want dat komt ook terug in de WOZtoets, dat bewoners vaak veel waarde toekennen aan de op het taxatieverslag getoonde onderbouwingen, terwijl een andere onderbouwing in de praktijk meestal niet tot een andere WOZ-waarde leidt.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar?	Zie antwoord bij vraag 1.	
Bezwaarafhandeling		
Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de tijdigheid en zorgvuldigheid van de bezwaarafhandeling?	Bij de gemeente Amsterdam wordt de voortgang bewaakt door de teamleiders. Zij rapporteren wekelijks over de totale voorraad openstaande bezwaren van de woningen en de niet-woningen aan de afdelingsmanager. Er zijn targets ingesteld maar nog niet nauwgezet	

WAARDERINGSKAMER

Waardepeildatum 1 januari 2015

Landelijk beeld

	gevolgd. Er vinden in de organisatie dit jaar enkele organisatieveranderingen plaats en het systeem wordt vervangen. Vanuit de beweging naar meer uniformiteit is gekozen voor het gebruik van standaard tekstblokken zoals afgestemd met de afdeling juridische zaken. Positief is dat het gebruik van tekstblokken de bezwaarafhandeling kan versnellen. De risico's van tekstblokken zijn aan de andere kant onnodige juridisering en onvolledige reacties. Door de tekstblokken waar nodig aan te passen en toe te snijden op de specifieke situatie, kan de kwaliteit van de uitspraken worden gewaarborgd.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	In het verbeterplan is de gemeente Amsterdam begonnen met de primaire objectkenmerken en hiervan worden nu al de vruchten geplukt. Het gevolg hiervan is dat daarover ook minder bezwaren over binnenkomen en zij sneller kunnen worden afgewezen nu deze controles onlangs zijn gedaan en informatie beschikbaar is. Het streven is om dit steeds verder door te voeren.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	Dit is geen onderdeel geweest van de uitgevoerde analyse.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	Dit is geen onderdeel geweest van de uitgevoerde analyse.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het effect van "no-cure-no-pay-bezwaren" en proceskostenvergoeding op de WOZ-werkzaamheden?	Dit is geen onderdeel geweest van de uitgevoerde analyse.	

Waardepeildatum 1 januari 2015

Landelijk beeld

<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de bezwaarafhandeling?</p>	<p>Op het gebied van medewerkers zijn diverse maatregelen genomen om de bezwaarafhandeling te versnellen. De beoordeling van de grieven vindt niet meer door meerdere personen plaats. Door de projectmatige aanpak in een multidisciplinair team dat zich volledig op de afhandeling van bezwaren kan richten, wordt de kans op overschrijding van de termijn beperkt. De systemen worden vervangen en de processen worden verbeterd. De oude voorraden moeten worden weggewerkt zodat ook de nieuwe productie versneld kan worden. Daarna is het tijd voor verdere innovatie en uitbreiding van het informele contact. Het inplannen van hoorzittingen gaat eerder in het proces opgepakt worden. Door de projectmatige aanpak in 2017 kan hier effectiever mee worden omgegaan en dit kan na afronding van het project mee terug worden genomen naar het reguliere proces.</p>	
---	---	--










Gegevensbeheer

Landelijk beeld

<p>Basisregistratie Kadaster</p>		
<p>Zelfevaluatie uitgevoerd?</p>	<p>ja</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? (Zijn alle onroerende zaken in de werkelijkheid geregistreerd als WOZ-object?)</p>	<p>Na opstart issues van de applicatie en met aangevulde functionaliteit ontstaat er is nu een helder beeld van de stand van zaken van de WOZ-administratie. De analyse van dit beeld leidt tot een focus op zaken die worden opgepakt in de lijnorganisatie. Hierbij maken we onderscheidt tussen achterstallig onderhoud en beheersing van de nieuw inkomende mutaties. Er wordt extra capaciteit (inhuur) ingezet om het achterstallig onderhoud uit te voeren.</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en actualiteit van de relaties tussen WOZ-objecten, de gekoppelde kadastrale percelen en kadastrale appartementen?</p>	<p>Amsterdam heeft de conclusie getrokken dat er een achterstand is in de (handmatige) verwerking van BRK en BAG mutaties (NB: grotendeels gebeurt dit automatisch). Deze achterstand is onder de aandacht. Verwacht wordt dat eind Q3 begin Q4 deze achterstanden zijn ingelopen.</p>	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van het aanmerken van objecten als uitgezonderde objecten (ongebouwd uitgezonderd en gebouwd uitgezonderd)?</p>	<p>Wij onderscheiden relevante objecten van uitgezonderde. Dit gebeurt in het proces van BRK mutaties waarbij bij iedere mutatie op een kadastraal object wordt bepaald (op basis van werkinstructies) of het een relevant dan wel uitgezonderd object betreft. De begin-situatie is overgenomen uit het oude bijhoudingssysteem NeoTax.</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid en consistentie van de relaties tussen de grondoppervlakte en de gekoppelde kadastrale oppervlakte (toegekende oppervlakte)?</p>	<p>Door een fout in de applicatie van de leverancier wordt de toegekende oppervlakte verkeerd berekend. Een herstelactie wordt eind april uitgevoerd.</p>	
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster?</p>	<p>We hebben de conclusie getrokken dat er een achterstand is in de (handmatige) verwerking van BRK mutaties (NB: grotendeels gebeurt dit automatisch). Deze achterstand is onder de aandacht. Verwacht wordt dat eind Q3 begin Q4 deze achterstanden zijn ingelopen.</p>	
<p>Basisregistratie Personen</p>		
<p>Zelfevaluatie uitgevoerd?</p>	<p>Gedeeltelijk</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot de Basisregistratie Personen?</p>	<p>Eén van de acties van de hiervoor reeds genoemde bestandsverbetering was een controle of alle binnenlandse subjectadressen BAG-conform waren. Daar waar dit niet het geval was zijn de adressen BAG-conform gemaakt. Er is geen integrale bestandsvergelijking met de BRP uitgevoerd om de juistheid van de geregistreerde adressen te verifiëren.</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het Burgerservicenummer (BSN) bij alle natuurlijke personen?</p>	<p>Op dit moment ontbreekt bij slechts 0,2% van de actuele belanghebbende natuurlijke personen het BSN. Al deze personen zijn het afgelopen jaar stuk voor stuk onderzocht en de conclusie is dat dit op een enkele uitzondering na buitenlandse natuurlijke personen zijn, die niet woonachtig zijn in Nederland, maar wel eigenaar van één of meerdere woz-objecten zijn.</p>	
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Personen?</p>	<p>N.v.t.</p>	

WAARDERINGSKAMER

Handelsregister			
	Zelfevaluatie uitgevoerd?	Gedeeltelijk	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot het Handelsregister?	Eén van de acties van de hiervoor reeds genoemde bestandsverbetering was een controle of alle binnenlandse subjectadressen BAG-conform waren. Daar waar dit niet het geval was zijn de adressen BAG-conform gemaakt. Er is geen integrale bestandsvergelijking met het Handelsregister uitgevoerd om de juistheid van de geregistreerde adressen te verifiëren.	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het RSIN bij alle niet-natuurlijke personen?	Alle actuele belanghebbende niet-natuurlijke personen zonder RSIN zijn afgelopen jaar stuk voor stuk onderzocht en waar mogelijk zijn de ontbrekende RSIN's aangevuld. Bij de nog resterende gevallen gaat het m.n. om buitenlandse rechtspersonen met een belang en om niet in het Handelsregister ingeschreven kerkelijke instellingen, maatschappen e.d.)	
	Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer?	N.v.t.	
Synchroon houden LV WOZ			
	Zelfevaluatie uitgevoerd?	Gedeeltelijk	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de kopie van de gegevens die in de LV WOZ staat?	De gemeente is recent aangesloten en op basis van de rapportages via mijn.kadaster.nl is alleen de verkorte versie te draaien en hiermee op aantallen te controleren. Onze conclusie is hiermee dat alle objecten aanwezig zijn.	
	Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer?	Op dit moment is hiervoor nog niets ingeregeld, zie bovenstaande.	



Zelfevaluatie interactie - Kengetallen

<i>Waardepeildatum 1 januari 2016</i>		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Verzenden beschikkingen	Percentage nog te beschikken woningen	2,9%	1,6%
	Percentage nog te beschikken niet-woningen	37,7%	7,7%
Bezwaarafhandeling	Percentage ontvangen bezwaarschriften	1,2%	1,3%
	Percentage ontvangen bezwaarschriften op basis van "no-cure-no-pay"	6,0%	24,4%
	Percentage woningen onder bezwaar	1,3%	1,5%
	Percentage woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	8,1%	29,9%
	Percentage niet- woningen onder bezwaar	3,8%	4,3%
	Percentage niet-woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	0,0%	33,3%

<i>Waardepeildatum 1 januari 2015</i>		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Bezwaarafhandeling	Percentage woningen onder bezwaar	5,3%	1,8%
	Percentage niet- woningen onder bezwaar	17,5%	6,1%
	Percentage nog af te handelen woningen onder bezwaar op 1 januari 2017	1,7%	20,8%
	Percentage nog af te handelen niet- woningen onder bezwaar op 1 januari 2017	7,3%	19,1%
	Percentage nog af te handelen woningen onder bezwaar op 15 april 2017	0,6%	3,4%
	Percentage nog af te handelen niet- woningen onder bezwaar op 15 april 2017	3,3%	10,6%
	Percentage woningen binnen 6 maanden afgehandeld	28,7%	56,1%
	Percentage niet-woningen binnen 6 maanden afgehandeld	50,7%	57,7%
	Gemiddelde afhandelingstermijn woningen	237 dagen	119 dagen
	Gemiddelde afhandelingstermijn niet-woningen	184 dagen	131 dagen
	Percentage woningen waarvoor de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle woningen	1,3%	1,0%
	Percentage niet-woningen waarvoor de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve	6,7%	3,8%

WAARDERINGSKAMER

	veranderingen) ten opzichte van alle niet-woningen		
	Percentage woningen waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van het aantal woningen onder bezwaar	24,9%	49,9%
	Percentage niet-woningen waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van het aantal niet-woningen onder bezwaar	46,4%	55,3%
	Percentage totale waardeverandering woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde woningen	0,1%	0,11%
	Percentage totale waardeverandering niet-woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde niet-woningen	0,2%	0,71%
	Percentage totale waardeverandering woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze woningen	13,6%	2,9%
	Percentage totale waardeverandering niet-woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze niet-woningen	20,2%	8,4%

<i>Overige kengetallen</i>	<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2016-2017)	nog niet bekend	tussen +5,0% en +7,0%
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2016-2017)	nog niet bekend	tussen 0,0% en +2,0%

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
17.3164 NH

bijlage(n)
1

datum
29 november 2017

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer ,

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen naar aanleiding van de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie op diverse aspecten van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 20 oktober 2017 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan.

Aanleveren inventarisatie gericht op kwaliteit nieuwe taxaties

Uw planning is erop gericht om circa 1 december 2017 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. We zien de resultaten met belangstelling tegemoet. Ik verzoek u de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles direct na afronding van die controles aan ons aan te leveren door middel van de daarvoor speciaal opengestelde vragenlijst op het gemeenteportal. Wij voeren de beoordeling zo snel mogelijk uit, maar adviseren u in ieder geval met twee weken beoordelingstermijn te rekenen. Daarnaast moet u ook rekening houden met eventuele extra werkzaamheden als gevolg van onze bevindingen.

Toepassing uitzondering voor waterverdedigingswerken bij WOZ-taxaties

We willen u er nogmaals op wijzen dat ons oordeel over het al dan niet instemmen met het bekend maken van de WOZ-waarden voor dit jaar mede gebaseerd zal worden op de consequente toepassing van de jurisprudentie over de waterverdedigingswerken. Wij

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

verwijzen u naar onze brief van 29 juni 2017 met kenmerk 17. 1747 JG aan het bestuur van uw organisatie.

Planning afronding herwaardering

Uw organisatie kan deel uitmaken van de groep van circa honderd organisaties die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw organisatie is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet.






mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

TERUGKOPPELING OKTOBERINVENTARISATIE 2017
AMSTERDAM

Datum: 29 november 2017


Zelfevaluatie woningen

Landelijk beeld

Marktanalyse woningen		
Heeft uw organisatie op het terrein van de marktanalyse woningen de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	
Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse woningen?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing marktanalyse woningen	 geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	

Zelfevaluatie niet-woningen

Landelijk beeld

Marktanalyse niet-woningen		
Heeft uw organisatie op het terrein van de marktanalyse niet-woningen de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	<p>Ja</p> <p>Deels</p> <p>▶ Nee</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	n.v.t.	<p>Voldoende</p> <p>Aandachtspunten</p> <p>Verbetering nodig</p>
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse niet-woningen?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing marktanalyse niet-woningen	geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p>voldoende</p> <p>aandachtspunten</p> <p>▶ verbetering nodig</p>

Zelfevaluatie systeembeheer

Landelijk beeld


Systeembeheer		
Heeft uw organisatie op het terrein van het systeembeheer de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	<p>Ja</p> <p>Deels</p> <p>Nee</p>
Is de IT architectuur in uw organisatie rond de WOZ-administratie afgeleid van de Gemeentelijke Model Architectuur (GEMMA) en het Referentiemodel voor het Stelsel van Gemeentelijke Basisgegevens?	ja	<p>Ja</p> <p>Deels</p> <p>Nee</p>

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

<p>Maakt uw organisatie in het kader van de interoperabiliteit gebruik van de StUF standaard voor de aansluiting van de WOZ-administratie op de diverse basisregistraties en voor de communicatie tussen de diverse applicaties voor de WOZ-uitvoering?</p>	<p>ja</p>	
<p>Heeft uw organisatie een volledig overzicht van de verschillende interfaces tussen de diverse applicaties die de uitvoering van de WOZ-processen ondersteunen?</p>	<p>ja</p>	
<p>Zijn er in- of externe audits uitgevoerd om de beoordelen of de verschillende geautomatiseerde systemen met elkaar en met externe systemen (als bijv. LVWOZ) juist en volledig informatie kunnen delen en uitwisselen? Zo ja, wanneer is een dergelijke audit voor het laatst uitgevoerd en door wie?</p>	<p>ja</p>	
<p>Wordt gebruik gemaakt van de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG)?</p>	<p>ja</p>	
<p>Zijn er in- of externe audits uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre de WOZ-systemen voldoen aan de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Gemeenten (BIG)?</p>	<p>ja</p>	

WAARDERINGSKAMER

<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de rol en invloed van IT op de uitvoering van de WOZ-processen en op de interne beheersing van de WOZ-uitvoering?</p>	<p>Amsterdam heeft een bewuste keus gemaakt om over te gaan naar een combinatie van standaard oplossingen. Hierdoor is de beheersing naar een goed niveau gebracht. De risicovolle situatie van een eigen maatwerk oplossing die niet voldeed aan de laatste eisen is daarmee verleden tijd. Daarnaast heeft Belastingen Amsterdam besloten om zich in volledig in te zetten op basisregistratief werken. De verdergaande ontwikkeling (in functionaliteit en kwaliteit van de data) van de basisregistraties en het steeds minder redundant vastleggen van gegevens zal nog verdere kansen bieden voor een nog betere WOZ administratie. Hierbij is de IT essentieel.</p>	 <p>Voldoende</p> <p>Aandachtspunten</p> <p>Verbetering nodig</p>
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen ter optimalisering van het systeembeheer?</p>	<p>Het afgelopen jaar is er vol ingezet op het professionaliseren van het Functioneel beheer op de WOZ applicatie. Daarnaast is er de overgang naar Key2Belastingen en het plaatsen van Ortax op hetzelfde SaaS platform. Hiervoor is een nieuw beheermodel opgesteld. En zijn met de leverancier Centric en daarmee Ortec Finance strakke SLA's en DAP overeengekomen. Op dit moment wordt gewerkt aan het vaststellen van een nieuwe SLA en DAP voor de Vicrea WOZ oplossing.</p>	
<p>Adequate werking interne beheersing systeembeheer</p>	<p> volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp</p>	 <p>voldoende</p> <p>aandachtspunten</p> <p>verbetering nodig</p>


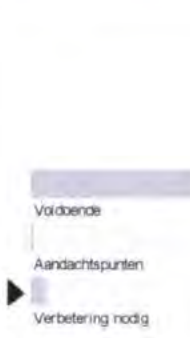


Zelfevaluatie Gegevensbeheer

Landelijk beeld

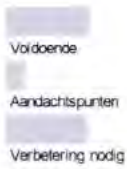
<p>Gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG</p>		
<p>Heeft uw organisatie op het terrein van gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?</p>	<p>ja</p>	 <p>Ja</p> <p>Deels</p> <p>Nee</p>

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

	Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? (zijn alle onroerende zaken in de werkelijkheid geregistreerd als WOZ-object?)	Er is een compleet beeld van de volledigheid van de BAG/BRK-koppeling met WOZ-(deel)objecten. Hieruit concluderen we dat we niet volledig gekoppeld zijn. Daarnaast winnen we actief in via Bezwaarschriften, PMA, iWOZ, Vooroverleg / bestandsuitwisseling (WOZtoets particuliere huiseigenaren, Corporaties, kantoorbedrijfsverzamelgebouwen en grote accounts), voortgang omgevingsvergunning, Programma Basis op orde (scan op alle beschikbare bouwdoSSIers op primaire en secundaire objectkenmerken).	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over volledigheid en actualiteit van de relaties tussen de WOZ-objecten en verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobjecten?	Er is een compleet beeld van de volledigheid en actualiteit van de relaties tussen de WOZ-objecten en verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobjecten, hieruit blijkt dat we nog niet volledig zijn en in niet in alle gevallen actueel (Er is nog een voorraad van voor december 2016 toen er nog geen koppeling met de BAG was gerealiseerd. Huidige koppelingspercentages: • Pand zonder WOZ-koppeling 90,7% in september (90,6% in augustus) • VBO zonder WOZ-koppeling 97,8% in september (97,9% in augustus).	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen het bouwjaar van de WOZ-deelobjecten en het bouwjaar van panden in de BAG?	De analyse heeft plaatsgevonden. Zie Beoordelingsprotocol. Dit zijn echter bruto verschillen zonder de voorgestelde bandbreedtes van de WAKA hierin te hebben meegenomen. Onze focus ligt momenteel nog op de volledigheid van de koppeling met BAG-objecten. Wij verwachten medio 2018 de focus te kunnen verleggen naar bouwjaar e.a. objectkenmerken als de koppeling voldoende op orde is.	

Landelijk beeld

<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen de grootte van de WOZ-deelobjecten en de gebruiksoppervlakte in de BAG?</p>	<p>De analyse heeft plaatsgevonden. Zie Beoordelingsprotocol. Dit zijn echter bruto verschillen zonder de voorgestelde bandbreedtes van de WAKA hierin te hebben meegenomen. We moeten hier nog een onderscheid maken in Woningen/Niet-woningen (waarbij we actuele BAG oppervlakten van woningen overnemen in de WOZ-deelobject). Onze focus ligt momenteel nog op de volledigheid van de koppeling met BAG-objecten. Wij verwachten medio 2018 de focus te kunnen verleggen als de koppeling voldoende op orde is. In het kader van het programma Basis op Orde worden bij de woningen veel oppervlaktemutaties doorgevoerd. Bij de oppervlaktecontroles is gelijke oppervlakte WOZ/BAG een aandachtspunt; verschillen worden zoveel mogelijk geëlimineerd. Mutaties worden terug gemeld naar de BAG. Daarin zit wel een tijdsverschil van enkele maanden.</p>	
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de Basisregistratie adressen en gebouwen?</p>	<p>Op verschillende vlakken hebben wij de volgende maatregelen genomen. De focus ligt nu op volledigheid, daarna op juistheid en actualiteit. Systeem: Wij hebben sinds december 2016 het nieuwe beheersysteem Neuron WOZ van Vicrea in productie genomen. Het systeem geeft (o.a.) aan welke BAG-mutaties nog niet zijn verwerkt. I.o. met de leverancier worden overzicht rapportages (bv nav het beoordelingsprotocol) werkljsten samengesteld en de functionaliteit verbeterd (bv bulk opvoer) om de productie zo efficiënt en systematisch mogelijk te laten verlopen. Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt met ca. 40 fte (50% inhuur, 50% vast) gewerkt aan de verbetering van de BR WOZ, waarvan de aansluiting op de BAG onderdeel uitmaakt. • Wij organiseren interne en externe training van het vaste en ingehuurd personeel om aan de vereiste vakbekwaamheid te voldoen. <p>De functie gegevensbeheer is getoetst en geherwaardeerd. Nieuwe werving en toetsing van het zittend personeel geschied volgens dit</p>	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

		stramienOrganisatie: Er is intensief afstemmingsoverleg tussen BR WOZ en Waardering (onderzoeksvragen agv herwaardering, bezwaren, iWOZ, PMA en WOZ-toets) enerzijds en BAG en BR WOZ anderzijds (terugmeldingen, voortgang bouwactiviteit).	
	Adequate werking interne beheersing gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG	volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig</p>

Landelijk beeld

Gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken			
	Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer gericht op de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	<p>Ja Deels Nee</p>
	Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	<p>Ja Deels Nee</p>
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	Er is een compleet beeld van de volledigheid van de BAG/BRK-koppeling met WOZ-(deel)objecten. Hieruit concluderen we dat we niet volledig gekoppeld zijn. Daarnaast winnen we actief in via Bezwaarschriften, PMA, iWOZ, Vooroverleg / bestandsuitwisseling (WOZtoets particuliere huiseigenaren, Corporaties, kantoorbedrijfsverzamelgebouwen en grote accounts), voortgang omgevingsvergunning, Programma Basis op orde (scan op alle beschikbare bouwdoSSIers op primaire en secundaire objectkenmerken). Indien aan de orde, wordt dit vertaald naar domino-effecten. In het kader van BoO wijzigen bij circa 35% van de particuliere woningen gegevens. Dat zijn zowel grote als kleine mutaties.	<p>Voldoende Aandachtspunten Verbetering nodig</p>

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit van de geregistreerde objectkenmerken?</p>	<p>Er is een compleet beeld van de volledigheid en actualiteit van de relaties tussen de WOZ-deelobjecten en verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobjecten, hieruit blijkt dat we nog niet volledig zijn en in niet in alle gevallen actueel (Er is nog een voorraad van voor december 2016 toen er nog geen koppeling met de BAG was gerealiseerd. Huidige koppelingspercentages: • Pand zonder WOZ-koppeling 90,7% in september (90,6% in augustus) • VBO zonder WOZ-koppeling 97,8% in september (97,9% in augustus).</p>	<p>Voldoende Aandachtspunten Verbetering nodig</p>
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken?</p>	<p>n.v.t.</p>	
<p>Adequate werking interne beheersing kwaliteit objectkenmerken</p>	<p>geen volledige zelfevaluatie uitgevoerd (conclusies en/of maatregelen ontbreken) voor dit onderwerp</p>	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig</p>

Zelfevaluatie Vakbekwaamheid

Landelijk beeld

Vakbekwaamheid		
<p>Heeft uw organisatie op het terrein van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?</p>	<p>ja</p>	<p>Ja Deels Nee</p>
<p>Heeft u een overzicht van de diverse rollen noodzakelijk voor een correcte uitvoering van de Wet WOZ met een aanduiding wie in uw organisatie deze rollen vervullen en op welke wijze is beoordeeld of de medewerker beschikt over de noodzakelijke kennis en vaardigheden?</p>	<p>ja</p>	<p>Ja Deels Nee</p>

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate waarin de voor WOZ-uitvoering noodzakelijke rollen belegd zijn in uw organisatie?	De gemeente Amsterdam heeft kunnen concluderen dat binnen de organisatie alle rollen aanwezig zijn.	<p>Voldoende Aandachtspunten Verbetering nodig</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate van deskundigheid van de medewerkers in relatie tot hun rol?	Voor wat de deskundigheid zien wij binnen de gemeente Amsterdam nog verbetering. Wij willen daarvoor de lijn die in de Waarderingsinstructie staat gaan volgen. De gemeente Amsterdam is voornemens om dit vanaf volgend jaar in een opleidingstraject verder vorm te geven.	<p>Voldoende Aandachtspunten Verbetering nodig</p>
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen ter optimalisering van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers?	De afgelopen jaren heeft de gemeente Amsterdam, vanuit het programma Basis op Orde, verschillende vakbijeenkomsten doorlopend door het jaar heen voor de medewerkers georganiseerd. Daarnaast vormen de reguliere terugkomdagen met betrekking tot permanente educatie ten alle tijde een onderdeel voor het bijhouden van de vakbekwaamheid.	
Adequate werking interne beheersing vakbekwaamheid	volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig</p>

Overige kengetallen

		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Bezwaarafhandeling	Percentage woningen onder bezwaar	3,9%	1,8%
	Percentage niet- woningen onder bezwaar	5,7%	6,1%
Marktontwikkeling	Voorlopige marktontwikkeling woningen (wpd 2016-wpd 2017)	18,4%	tussen +5,0% en +7,0%
	Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (wpd 2016-wpd 2017)	6,9%	tussen 0,0% en +2,0%

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
18.0631 NH

bijlage(n)
1

datum
2 februari 2018

betreft: status toezicht te verzenden WOZ-beschikkingen gemeente Amsterdam

Geachte heer ,

Hierbij berichten wij u dat uw gemeente Amsterdam in 2018 kan overgaan tot het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen, zonder dat nog rapportages in het kader van ons toezicht zijn vereist.

De opgave die u ons op 31 januari 2018 heeft verstrekt geeft ons, in samenhang met de overige informatie over de gemeente Amsterdam, vertrouwen dat de kwaliteit van de taxaties voldoende wordt geborgd. Op basis van uw opgave hebben wij geconstateerd dat de jurisprudentie over de waterverdedigingswerken consequent is toegepast. U treft de vastlegging van onze bevindingen aan in de bijlage.

Uw organisatie zal ongetwijfeld nog verdere controles en bewerkingen op de taxaties uitvoeren. Wij vertrouwen erop dat deze de aansluiting van de taxaties op de waarde in het economische verkeer verder ten goede zullen komen.

Wij berichten het feit dat wij instemmen met het verzenden van het beschikkingen ook aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam. Wij maken hiervan tevens melding op de gemeentepagina op onze internetsite.

Wij wensen u veel succes bij de afronding van de herwaardering.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Taxaties waardepieldatum 1 januari 2017

WATERVERDEDIGINGSWERKEN

Aantal objecten waarvan een deel van de waarde buiten aanmerking is gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken	2028
Totale oppervlakte van deze objecten	35.857.323 m ²
Meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten	11.198.394 m ²
Totale invloed van de uitzondering op de waarde	nog niet bekend

Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2017

WONINGEN

- Aansluiting taxatiewaarden op verkoopcijfers

	SITUATIE GEMEENTE		NORM	OOORDEEL
Ratio A	1,05		Tussen 0,99 – 1,04	voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	voldaan aan criteria
	Ratio flats, app.	1,05		
	Ratio boven, ben.	1,06	Tussen 0,99 – 1,04	
Verhouding ratio A en ratio's per categorie	Ratio eengezins.	1,04	voor de categorie vrijstaand is de range 0,96-1,07	voldaan aan criteria, afwijking verklaard
	Ratio 2 onder 1 kap	1,05		
	Ratio vrijstaand	1,02		
Verhouding ratio A en ratio's per periode	Ratio 1 ^e helft 2016	1,12	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	voldaan aan criteria
	Ratio 2 ^e helft 2016	1,03		
	Ratio 1 ^e helft 2017	0,98		
Marktontwikkeling wpd 2016 – wpd 2017 (alle woningen)	18,4%		Marktontwikkeling verkochte woningen > alle woningen	voldaan aan criteria
Marktontwikkeling wpd 2016 – wpd 2017 (verkochte woningen)	18,8%			
Verzamelen vraagprijzen woningen (niet verkochte woningen)	1650		Gebruik vraagprijzen bij kwaliteitscontrole taxaties woningen wpd 2017	voldaan aan criteria

WONINGEN

• Markontwikkeling tussen wpd 1-1-2016 en wpd 1-1-2017

Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen	19,0%		
Boven-, beneden- portiek-, etagewoningen	18,4%		
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	17,7%		
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen	14,0%	Realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen	12,9%		
Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen	17,0%		
Garageboxen	n.v.t.		
Geplande datum verzending beschikkingen	28 februari 2018	februari 2018	voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN TAXATIES WPD 2017

SITUATIE GEMEENTE

NORM

OORDEEL

NIET-WONINGEN

• Markontwikkeling tussen wpd 1-1-2016 en wpd 1-1-2017

Alle niet- woningen	6,9%		
Agrarische objecten	-0,1%		
Winkels	3,2%		
Horeca	3,8%	Realistisch percentage bekend	voldaan aan criteria
Kantoren	12,5%		
Andere courante bedrijfsruimten	6,6%		
Incourante commerciële objecten	2,1%		

Andere incurante
objecten 1,0%

Verzamelde huurprijzen
kantoorruimten 249

Verzamelde huurprijzen
winkelruimten 377

Agrarische objecten n.v.t.

Winkels 0,79

Ratio's per categorie Horeca 0,68

Kantoren 0,66

Andere courante
bedrijfsruimten 0,68

Geplande datum
verzending beschikkingen 28 februari 2018

Gebruik
marktinformatie bij
kwaliteitscontrole voldaan aan criteria
taxaties niet-
woningen wpd 2017

februari 2018 voldaan aan criteria

Toelichting op de beoordeling

Uit uw opgave blijkt dat er sprake is van een groot verschil tussen het marktniveau en de WOZ-taxaties bij sommige categorieën niet-woningen. Wij adviseren u om hier extra aandacht aan te besteden tijdens de nog uit te voeren kwaliteitscontroles.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
18.0669 RK

bijlage(n)
-

datum
5 februari 2018

betreft:

Instemming verzending WOZ-beschikkingen en OZB-aanslagen

Geacht college,

Het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2017 aan belanghebbenden heeft de instemming van de Waarderingskamer. Wij baseren deze instemming op de conclusies die uw organisatie heeft getrokken uit de zelfevaluatie van de kwaliteit van de nieuwe WOZ-waarden alsmede op informatie die wij zelf ontleen aan onze eigen onderzoeken.

Het feit dat u voor deze waardepeildatum de WOZ-waarden bekend kunt maken, melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Voldoende". Hoe wij beoordelen leggen wij uit op onze website. In de managementrapportage van ons laatste onderzoek, die ook op onze website is terug te vinden, geven we meer informatie over dit oordeel.

Verder melden wij op deze pagina, conform uw opgave, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2016 en 1 januari 2017 gemiddeld met 18,4 % zijn gestegen en dat de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 6,9 % zijn gestegen. Als (voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden door uw gemeente staat op onze site 28 februari 2018.

Zodra u de WOZ-waarden heeft bekend gemaakt en heeft aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ zullen de WOZ-waarden van woningen na ongeveer een week voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon 070-3110555
Telefax 070-3110570
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

Wij maken van de gelegenheid gebruik om het belang te onderstrepen van uniforme en kwalitatief goede gegevens als basis voor de WOZ-taxaties. Op onze website kunt u een rapportage lezen van een in 2017 uitgevoerd onderzoek naar het vertrouwen in de WOZ-waarde bij eigenaar-bewoners en huurders van woningen. In dit vertrouwensonderzoek wordt het belang van correcte gegevens nog eens benadrukt.

Op dit moment komt het streven naar kwalitatief goede gegevens vooral tot uitdrukking in het project om uiterlijk in 2022 bij de WOZ-taxaties van woningen in heel Nederland gebruik te maken van de gebruiksoppervlakte. Ook de invoering van de modernisering van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG 2.0) zal positieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van de gebruikte gegevens. Bij beide operaties is sprake van het werken aan oppervlaktegegevens die voldoen aan stringente kwaliteitseisen.

Deze projecten laten zien dat basisregistraties en met name de basisregistraties met georelateerde gegevens, zoals de BAG, de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de WOZ-administratie, steeds directer met elkaar verweven worden. Met het oog op de kwaliteit van de registraties en de doelmatigheid van de bijhouding zal de komende jaren zowel op landelijk niveau als bij u als bronhouder voor deze registraties gewerkt worden aan verdergaande afstemming en integratie van gegevens en bijhoudingsprocessen.

Natuurlijk moeten bij deze ontwikkelingen de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), die in 2018 volledig van toepassing wordt, betrokken worden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris

Van:
Aan: [@amsterdam.nl](mailto:)
Cc: [@amsterdam.g](mailto:)
Onderwerp: FW: Bevindingen en afspraken nav onderzoek kwaliteit taxaties
Datum: woensdag 7 februari 2018 16:05:31

Ons kenmerk: 18.0751

Beste

Per e-mail van 19 december 2017 (ons kenmerk 17.3717 MK) hebben we je reeds geïnformeerd over onze bevindingen naar aanleiding van onze onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties en de verbeteringen die onzes inziens moeten worden doorgevoerd.

Tijdens ons onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties dat wij uitvoerden op 11 december 2017 hebben wij geconcludeerd dat jullie werkwijze van het "aftoppen" van waardeestijgingen bij kantoren in een aantal gevallen leidde tot getaxeerde waarden die duidelijk onder de marktwaarde waren bepaald. Het was onze indruk dat deze werkwijze vooral toegepast werd in de gevallen waarbij slechts in beperkte mate marktinformatie beschikbaar was en waarbij een grote waardeestijging niet geheel kon worden onderbouwd. Tijdens het onderzoek constateerden wij dat er in voorkomende gevallen waarbij een dergelijke "aftopping" werd toegepast, wel degelijk voldoende marktinformatie beschikbaar was om de waarde te kunnen onderbouwen.

We spraken daarom na afloop van het onderzoek op 11 december af dat jullie een eigen onderzoek zouden doen naar deze gevallen en dat de waarden van de betreffende objecten alsnog op de marktwaarde zouden worden bepaald. Van mijn collega heb ik begrepen dat de resultaten van dit onderzoek inmiddels bekend zijn en dat het volgens jullie ongeveer 30 objecten betrof. Daarnaast begreep ik dat het voor jullie echter niet meer mogelijk was deze waarden alsnog aan te passen. Je zult begrijpen dat dit ons teleurstelt.

Omdat het volgens jullie opgave om een beperkt aantal objecten gaat en omdat het volgens jou technisch erg lastig is de objecten alsnog aan te passen, zullen we hier voor nu niet te zwaar aan tillen en alsnog instemmen met het verzenden van de beschikkingen. Voor wat betreft de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018 zullen wij echter pas instemmen wanneer wij hebben kunnen vaststellen dat de kwaliteit van de taxaties voldoet aan de minimale kwaliteitseisen. Dat wil zeggen dat wij niet eerder instemmen dan wanneer wij een volledig beeld van alle taxaties hebben kunnen vormen. Daarbij zij voorts opgemerkt dat wij ervan uit gaan dat jullie bij de beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2018 de werkwijze van het systematisch aftoppen van de waardeestijging definitief staken. Wanneer wij constateren dat de genoemde werkwijze volgend jaar alsnog wordt toegepast, zullen wij niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen.

Ik hoop dat ik je hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

e-mail:	@waarderingskamer.nl	Muzenstraat 73
tel:	070 - 311 05 55	Postbus 93210
		2509 AE 's-Gravenhage

Van:
Verzonden: dinsdag 19 december 2017 08:28
Aan: [@amsterdam.nl](mailto:); [@amsterdam.nl](mailto:)
CC:
Onderwerp: Bevindingen en afspraken nav onderzoek kwaliteit taxaties
 Kenmerk: 17.3717 MK
 Geachte heer : en geachte heer , (beste

Vorige week maandag (11 december 2017) hebben wij bij de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Tijdens die dag zijn een aantal bevindingen naar voren gekomen en hebben wij daar afspraken over gemaakt. In deze mail bevestigen wij deze bevindingen en afspraken. Daarbij maken wij onderscheid tussen woningen en de verschillende categorieën niet-woningen.

Woningen

Bevindingen

Het bestand dat wij van jullie hebben ontvangen was onvolledig (ongeveer 10.000 van de 17.000 transacties ontbraken en hierdoor ontbraken er veel onderbouwingen. Daarnaast ontbraken bij ongeveer 45.000 WOZ-objecten de gebruikscodes waardoor het voor ons niet duidelijk was of er sprake was van een woning of een niet-woning). Desondanks hebben wij wel een deelwaarneming uitgevoerd en daaruit bleek dat jullie de meeste onwaarschijnlijkheden konden verklaren. In het algemeen zijn primaire objectkenmerken (oppervlakten) duidelijk beter dan voorgaande jaren.

Conclusie / afspraken

Vanwege het onvolledige bestand kunnen wij nog geen toestemming geven voor het verzenden van de beschikkingen. Daarom hebben wij met jullie afgesproken dat we op korte termijn een nieuw bestand van jullie ontvangen. Wij zullen dit bestand analyseren en als hieruit geen grote zorgpunten naar voren komen, kunnen wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen. Als er wel zorgpunten uit de bestandsanalyse naar voren komen, zullen wij een afspraak met jullie maken om deze te komen bespreken.

Incourante niet-woningen

Bevindingen

Tijdens de controle is gebleken dat de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen (zoals bijvoorbeeld de oppervlakte of het bouwjaar, maar ook ingrijpende renovaties of sloop) niet voldoet aan de eisen en dat dit direct invloed heeft op de kwaliteit van de taxaties. Overigens hebben wij deze conclusie voor deze categorie WOZ-objecten ook vorig jaar getrokken. De vorig jaar afgesproken verbetering is niet opgepakt.

Conclusie / afspraken

Omdat wij niet de verwachting hebben dat deze tekortkoming nog zorgvuldig kan worden hersteld voor het verzenden van de WOZ-beschikkingen en omdat de kwaliteit van de beschikkingen niet slechter is dan de kwaliteit van de beschikkingen die begin 2017 maar de belanghebbenden zijn verstuurd, stemmen wij in met het verzenden van de beschikkingen. Wel hebben wij afgesproken dat het verbeteren van de objectkenmerken van incurante objecten in 2018 een hoge prioriteit krijgt. Als er eind 2018 nog geen sprake is van een significante verbetering van de objectkenmerken van de incurante objecten, zullen wij dan niet instemmen met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden en zal het algemene oordeel van de Waarderingskamer over de gemeente Amsterdam naar beneden worden bijgesteld.

Courante niet-woningen, bedrijven

Bevindingen

In het bestand dat door de gemeente is geleverd was de gebruikscodes van een groot deel van de objecten waarvoor een huur- en kooptransactie bekend was niet goed geregistreerd. Hierdoor konden deze transactie niet in de beoordeling worden meegenomen. Er is voor deze categorie WOZ-objecten in een aantal wijken die de gemeente in 2017 heeft geoptimaliseerd sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van de vorige herwaardering.

Conclusie / afspraken

Wij stemmen in met het verzenden van de nieuwe WOZ-beschikkingen voor deze categorie niet-woningen. Wel hebben wij afgesproken dat de nieuwe werkwijze die de gemeente in 2017 in

een aantal wijken heeft toegepast, de volgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2018) in alle wijken zal worden toegepast.

Courante niet-woningen, kantoren

Bevindingen

Er is bij de kantoren nog te vaak sprake van onvoldoende aansluiting op het marktniveau en/of van onlogische onderlinge waardeverhoudingen. Dit komt voor een belangrijk deel ook door het door de gemeente gemaakte keuze om de waardestijging ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2016 voor deze categorie af te toppen.

Conclusie / afspraken

De gemeente zal voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen de aansluiting op het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen van de kantoren onderzoeken en verbeteren. Wij hebben afgesproken dat jullie ons informeren over het aantal taxaties dat naar aanleiding van deze verbeterslag, nog is aangepast en dat enkele voorbeelden worden gegeven van groepen waarbij dit is gebeurd.

Op basis van de gemaakte afspraken resteert ons naar verwachting voldoende tijd om op een zorgvuldige wijze onze beoordeling van de nieuwe taxaties voor de diverse categorieën af te ronden, voordat jullie de nieuwe WOZ-waarden eind februari 2017 gaan bekend maken aan de belanghebbenden.

Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij zien het nieuwe bestand met daarin alle WOZ-gegevens met belangstelling tegemoet. Verder zullen wij het initiatief nemen om begin 2018 een afspraak met jullie te maken om de resultaten van alle zelfevaluaties die jullie in 2017 hebben uitgevoerd (en waarvan jullie de resultaten in de voorgangsinventarisaties aan ons hebben opgegeven) te bespreken.

Vriendelijke groet,

WAARDERINGSKAMER

Muzenstraat 73

2509 AE 's-Gravenhage

KANTOOR +31 (0)70 31 10 555

FAX +31 (0)70 31 10 570

MOBIE'

EMAIL, _____@waarderingskamer.nl

INTERNET www.waarderingskamer.nl

Wat wij doen leest u in ons [jaarverslag 2016](#)

Van:
Aan:
Cc:
Onderwerp: afronding basis op orde
Datum: woensdag 7 februari 2018 16:14:14

18.0752

Beste

Tijdens een gesprek met wethouder op 7 december 2017 in Amsterdam hebben wij het volgende besproken.

Het driejarige traject om de Basis op Orde te krijgen is vrijwel afgerond. We hebben nog wel een paar zorgpunten gedeeld:

1 vertraging bij het afhandelen van bezwaren. Er liggen er nog 10000. Door de systeemwisseling is dit vertraagd, maar de verwachting is dat dit kan worden ingelopen als alles ordelijk werkt.

2 straatwerkelijkheid in de bestanden. Dit is voor de helft klaar maar de andere helft moet ook.

3 de samenwerking tussen de verschillende basisregistraties en de daarvoor geldende kwaliteitseisen. Dat vereist ook bestuurlijke aandacht en dat valt volgens de wethouder onder de portefeuille van de burgemeester.

Ik hoop dat je hiermee uit de voeten kunt!

Met hartelijke groet,

Waarderingskamer

Muzenstraat 73

Postbus 93210

2509 AE 's GRAVENHAGE

(070) 311 05 55

waarderingskamer.nl

Wat wij doen leest u in [ons jaarverslag 2016](#)

VERSLAG

Van het overleg over de modelmatige taxatie van kantoren door de gemeente Amsterdam op 15 mei 2018 te Amsterdam.

Aanwezig:

1. Inleiding

Op 15 mei 2018 heeft er een overleg plaatsgehad tussen medewerkers van de gemeente Amsterdam en _____ en _____ van de Waarderingskamer. Dit overleg stond in het teken van het modelmatig taxeren van kantoren en de werkwijze van de gemeente in gevallen waarbij sprake is van een grote stijging of daling van waarden. Deze werkwijze is tijdens inspecties in 2016 en 2017 door ons geconstateerd.

2. Werkwijze bij grote stijgingen of dalingen van getaxeerde waarden

In onze e-mail van 7 februari, waarin wij aangaven in te stemmen met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij ook aangegeven niet langer akkoord te gaan met de werkwijze, waarbij op structurele wijze de waarden van objecten worden aangepast, wanneer sprake is van een grote waardestijging- of daling. Tijdens ons gesprek op 15 mei hebben de medewerkers van de gemeente Amsterdam een nadere toelichting gegeven op deze werkwijze. Het belangrijkste doel, zo begrepen wij, was het voorkomen van grote jaarlijkse schommelingen in de waarde, zonder dat daarvoor een heldere verklaring gegeven kon worden aan de belanghebbende. Onze grootste zorg met betrekking tot de door de organisatie gehanteerde werkwijze is het risico dat bij vergelijkbare objecten ten onrechte een onderling verschillende WOZ-waarde wordt vastgesteld, vanwege het feit dat er vanuit het verleden een verschil in waarde bestond. Wij zijn het met elkaar eens dat de Wet WOZ geen ruimte voor beleidsvrijheid op dit gebied laat. De medewerkers van de gemeente Amsterdam hebben aangegeven dat het aantal objecten waarbij een “demping” van de waardeontwikkeling toegepast wordt de afgelopen jaren zodanig sterk is teruggelopen dat het op structurele wijze “afkappen” van de waarde niet langer zal gebeuren. Men gaf echter ook aan dat men voorziet dat er altijd een categorie objecten zal reteren waarbij, als gevolg van de huidige wijze van modelmatige waardebeoordeling, een sterke waardestijging- of daling zal voorkomen, die niet goed kan worden onderbouwd. Voor die gevallen wil men de mogelijkheid behouden om na een gemotiveerd besluit van het “wegingsoverleg” een handmatige correctie op de waarde toe te passen.

3. Conclusie en afspraken

Wij spraken af dat de medewerkers van de gemeente Amsterdam in een vroeg stadium, bijvoorbeeld eind september, onze inspecteur zullen betrekken bij de te kiezen werkwijze. Wanneer medewerkers van de gemeente Amsterdam op dat moment een indruk kunnen geven van de aantallen objecten en de omvang van deze uitzonderingsgroep, kunnen wij tijdig aangeven of de voorgestelde werkwijze binnen de kaders van onze kwaliteitsnormen past. Indien noodzakelijk kan er op dat moment tijdig worden bijgestuurd.

4. Overige aandachtspunten

Voor wat betreft taxaties van incurante objecten hebben wij aangegeven dat de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken dringend moet worden verbeterd. De medewerkers van de gemeente Amsterdam gaven aan dat zij hiervoor een plan van aanpak hebben opgesteld. We spraken af dat wij dit zullen ontvangen.

Tijdens het gesprek hebben wij ook onze zorgen geuit over de voortgang van de afhandeling van de bezwaarschriften en het verzenden van de beschikkingen. Van de zijde van de gemeente Amsterdam is aangegeven dat een groot deel van de oorzaak gelegen is in de wijzigingen in de systemen die recent zijn doorgevoerd. Mede daardoor is het op dit moment niet mogelijk van ongeveer 10.000 objecten de beschikkingen te versturen. Op 15 april moest van ongeveer 2000 woningen het bezwaarschrift nog worden afgedaan. Bij de niet-woningen was dit aantal ruim 1100. Daarmee wordt op dit moment niet voldaan aan verschillende kwaliteitsnormen van de Waarderingskamer die betrekking hebben op de tijdigheid. De medewerkers van de gemeente Amsterdam hebben ons aangegeven dat er maatregelen getroffen worden om de tijdigheid te verbeteren, en dat daarbij de (onderlinge) werking van de applicaties wordt beoordeeld. Zoals gebruikelijk ontvangt de gemeente van ons een terugkoppeling op de ingevulde aprilinventarisatie. Daarbij zullen wij de achterstanden bij de gemeente Amsterdam ook in deze context beoordelen.

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
18.1909 NH

bijlage(n)
1

datum
2 juli 2018

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen naar aanleiding van de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie op diverse aspecten van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 26 april 2018 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan.

Doel opgave gegevens

Naast de bevindingen uit uw zelfevaluatie heeft uw organisatie ook enkele kengetallen gepresenteerd als onderdeel van de gebruikte stuurinformatie. Wij gebruiken de door u aangeleverde kengetallen voor verschillende doelen. Naast het hebben van een referentie voor de conclusies die uw organisatie heeft getrokken tijdens de zelfevaluatie, zijn uw opgaven relevant voor onze jaarlijkse rapportage aan de staatssecretaris van Financiën. Wij verwerken de opgaven van alle gemeenten tot landelijke kengetallen. Deze rapporteren wij ten behoeve van het landelijk beleid aan genoemde staatssecretaris en aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Deze rapportage omvat in ieder geval het percentage WOZ-objecten waarvoor een bezwaar is ingediend en waarvoor het bezwaar heeft geleid tot een wijziging. Deze rapportage en relevante kengetallen publiceren wij op onze site en als onderdeel van de WOZ-benchmark. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) publiceren wij de ontvangen antwoorden ook integraal op onze site.

Waardeontwikkeling tussen waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018

De waardeontwikkeling van woningen voor de periode tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 wordt gebruikt voor de bepaling van het rekesttarief voor de verdeling van het gemeentefonds, voor het bijstellen van het eigenwoningforfait en voor het bepalen van de

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

prognose van de uitkering uit het gemeentefonds in 2019. Wij geven het door u opgegeven percentage door aan de beheerders van het gemeentefonds. Voor de bijstelling van het eigenwoningforfait verwerken wij een eventuele actualisering van de verwachte marktontwikkeling die u in de oktobervragenlijst opgeeft.

Vergelijking met Landelijke Voorziening WOZ

Diverse kengetallen die u heeft opgegeven over bijvoorbeeld verzonden WOZ-beschikkingen en ontvangen bezwaarschriften, kunnen ook ontleend worden aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Aan het eind van de bijlage hebben wij uw opgave vergeleken met de overeenkomstige kengetallen die wij aan de LV WOZ hebben onttrokken. Voor een gedeelte worden verschillen verklaard door het moment waarop u de kengetallen heeft bepaald (gevraagde peildatum 15 april 2018) en het moment waarop wij de LV WOZ hebben geraadpleegd (tweede helft mei 2018).

De vergelijking laat zien dat er ook sprake is van verschillen die niet verklaard worden door dit verschil in tijd. Wij verzoeken u dringend om de vergelijking achteraan de bijlage ook te gebruiken om te controleren of de gegevens van uw organisatie in de LV WOZ volledig en actueel zijn. Naast de cijfers uit de bijlage kunt u voor deze vergelijking bijvoorbeeld ook gebruik maken van de tellingenrapporten in de LV WOZ en het raadplegen van WOZ-objekten in de LV WOZ via MijnKadaster.nl.

Tot slot

In oktober van dit jaar vragen wij u te rapporteren over de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie van enkele andere aspecten van de uitvoering van de Wet WOZ. Hiermee krijgen wij ook een beter beeld van de mate waarin de beschikbare resultaten bijdragen aan een zorgvuldige afronding van de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018. Wij wijzen erop dat uw organisatie niet hoeft te wachten met het uitvoeren van de zelfevaluaties tot het moment waarop wij in oktober vragen ons te informeren over de resultaten. Wij verwijzen in dit kader graag naar de WOZ-tijdlijn die u kunt vinden op onze site en die u kan helpen bij een doelmatige planning van de uitvoering van de diverse zelfevaluaties.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact met ons opnemen.

Wij wensen u veel succes bij de uitvoering van uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

secretaris

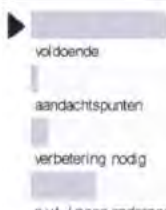
TERUGKOPPELING APRILINVENTARISATIE 2018 AMSTERDAM

Datum: 2 juli 2018


 Zelfevaluatie interactie

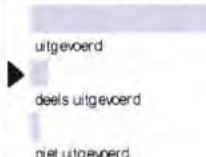
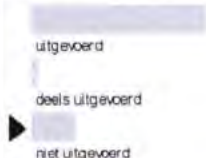


Waardepeildatum 1 januari 2017

Landelijk beeld

Voormeldingen		
<p>Heeft uw organisatie op het terrein van interactie voorafgaand aan het bekend maken van de vastgestelde WOZ-waarden alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?</p>	<p>ja</p>	 <p>uitgevoerd deels uitgevoerd niet uitgevoerd</p>
<p>Zelfevaluatie uitgevoerd?</p>	<p>ja</p>	 <p>uitgevoerd deels uitgevoerd niet uitgevoerd</p>
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het nut en de effectiviteit van de interactie voorafgaand aan het bekendmaken van de WOZ-waarden?</p>	<p>In Amsterdam maken we gebruik van de WOZ toets. Dit hebben we uitgezet bij particuliere huiseigenaren. Alle reacties over objectkenmerken zijn onderzocht en zijn in geval van gerede twijfel geleid tot een aanpassingen van de objectkenmerken. De burgers zijn over de aanpassing geïnformeerd. Woningcorporaties en grootwoning bezitters zijn bevroegd op de objectkenmerken. Voor zover zij in staat waren bestanden te leveren zijn de gegevens vergeleken en waar nodig aangepast in de administratie. Dit proces wordt in 2018 voortgezet en streven er naar de afspraken vast te leggen in een convenant. We maken voor de bedrijfsverzamelgebouwen gebruik van huurinlichtingen formulier, daarbij worden ook inlichten ingewonnen rondom de objectkenmerken. De reacties zijn, indien relevant verwerkt in de administratie.</p>	 <p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t. / geen onderzoek</p>
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?</p>	<p>De WOZ-toets heeft aanleiding gegeven tot een relatief aantal geringe verlagingen.</p>	 <p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t. / geen onderzoek</p>

WAARDERINGSKAMER

	<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie voorafgaand aan het bekend maken van de WOZ-waarden?</p>	<p>Naar aanleiding van de evaluatie WOZ-toets in voorgaande jaren zijn de volgende maatregelen getroffen: -Een aantal groepen is uitgesloten van deelname (bv. erven en eigenaren van nieuwbouw woningen). -De informatievoorziening in de schermen is aangepast om de totstandkoming van de WOZ-waarde te verduidelijken. - De uitnodigingsbrief is verduidelijkt en aangepast (bv. inloggen met DigiD door de partner).</p>	
	<p>Adequate werking interne beheersing voormeldingen</p>	<p>volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp</p>	<p>  </p>

Verzenden beschikkingen			
	<p>Heeft uw organisatie op het terrein van interactie rond de WOZ-beschikkingen alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?</p>	<p>Er is gekeken naar alle objecten om te versturen. Er is tevens rekenig gehouden met de objecten die nog niet verstuurd konden worden omdat deze geblokkeerd stonden.</p>	<p>  </p>
	<p>Zelfevaluatie uitgevoerd?</p>	<p>nee</p>	<p>  </p>
	<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en tijdigheid van de verzending van de beschikkingen?</p>	<p>n.v.t.</p>	<p>  </p>
	<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de verzending van de beschikkingen?</p>	<p>n.v.t.</p>	
	<p>Adequate werking interne beheersing over de volledigheid en tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen</p>	<p>geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp</p>	<p>  </p>

WAARDERINGSKAMER

Waardepeildatum 1 januari 2016

Landelijk beeld

Informeel contact		
Heeft uw organisatie op het terrein van interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar alle beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	<p>▶ uitgevoerd deels uitgevoerd niet uitgevoerd</p>
Zelfevaluatie uitgevoerd	nee	<p>uitgevoerd deels uitgevoerd ▶ niet uitgevoerd</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het nut en de effectiviteit van de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar?	n.v.t.	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig ▶ n.v.t. / geen onderzoek</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	n.v.t.	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig ▶ n.v.t. / geen onderzoek</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de begrijpelijkheid en overtuigingskracht van het taxatieverslag?	n.v.t.	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig ▶ n.v.t. / geen onderzoek</p>
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de interactie na het bekend maken van de WOZ-waarden maar voor het indienen van bezwaar?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing informeel contact	geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p>vollgedige zelfevaluatie geen vollgedige zelfevaluatie ▶ geen zelfevaluatie n.v.t.</p>

WAARDERINGSKAMER

Bezwaarafhandeling		
Heeft uw organisatie op het terrein van interactie rond de bezwaarafhandeling de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	
Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de tijdigheid en zorgvuldigheid van de bezwaarafhandeling?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over het effect van "no-cure-no-pay-bezwaren" en proceskostenvergoeding op de WOZ-werkzaamheden?	n.v.t.	

WAARDERINGSKAMER

Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de bezwaarafhandeling?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing bezwaarafhandeling	geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p> █ volledige zelfevaluatie █ geen volledige zelfevaluatie █ geen zelfevaluatie n.v.t. </p>



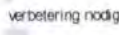



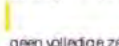
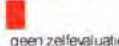
Gegevensbeheer

Landelijk beeld


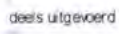
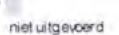

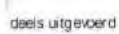
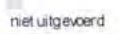


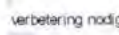
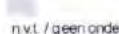

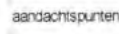
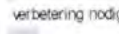
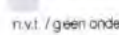
Basisregistratie Kadaster		
Heeft uw organisatie op het terrein van gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	<p> █ uitgevoerd █ deels uitgevoerd █ niet uitgevoerd </p>
Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	<p> █ uitgevoerd █ deels uitgevoerd █ niet uitgevoerd </p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? (Zijn alle onroerende zaken in de werkelijkheid geregistreerd als WOZ-object?)	De gemeente Amsterdam heeft zicht op de volledigheid. In 2017 is er een verbeterslag gemaakt in volledigheid. Deze lijn wordt in 2018 voortgezet. Zie hiervoor het ingevulde beoordelingsprotocol.	<p> █ voldoende █ aandachtspunten █ verbetering nodig n.v.t. / geen onderzoek. </p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en actualiteit van de relaties tussen WOZ-objekten, de gekoppelde kadastrale percelen en kadastrale appartementen?	De koppeling is 99,75% vanuit het WOZ-object bekeken. Dit percentage is sterk verbeterd t.o.v. de vorige rapportage. Deze lijn wil de gemeente voortzetten in 2018.	<p> █ voldoende █ aandachtspunten █ verbetering nodig n.v.t. / geen onderzoek. </p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid van het aanmerken van objecten als uitgezonderde objecten (ongebouwd uitgezonderd en gebouwd uitgezonderd)?	De stuurinformatie m.b.t. de uitgezonderde objecten is voor verbetering vatbaar. Dit wordt projectmatig opgepakt in 2018.	<p> █ voldoende █ aandachtspunten █ verbetering nodig n.v.t. / geen onderzoek. </p>

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de juistheid en consistentie van de relaties tussen de grondoppervlakte en de gekoppelde kadastrale oppervlakte (toegekende oppervlakte)?	De consistentie tussen de grondoppervlakte en de gekoppelde kadastrale oppervlakte (toegekende oppervlakte) is laag (zie beoordelingsprotocol). Grotendeels heeft dit een technische oorzaak. Dit heeft hoge prioriteit. Dit wordt projectmatig opgepakt in 2018.	 voldoende  aandachtspunten  verbetering nodig  n.v.t. / geen onderzoek
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster?	De gemeente Amsterdam is bij met het verwerken van de kadastrale mutaties.	
Adequate werking interne beheersing over gegevensbeheer Basisregistratie Kadaster	 volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	 volledige zelfevaluatie  geen volledige zelfevaluatie  geen zelfevaluatie n.v.t.

Basisregistratie Personen


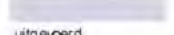

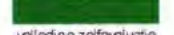
Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistratie Personen de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie	nee	 uitgevoerd  deels uitgevoerd  niet uitgevoerd
Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	 uitgevoerd  deels uitgevoerd  niet uitgevoerd
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot de Basisregistratie Personen?	Eén van de acties van de hiervoor genoemde bestandsverbetering en vergelijking was een controle of alle binnenlandse subjectadressen BAG-conform waren. Verder is er geen integrale bestandsvergelijking met de BRP uitgevoerd om de juistheid van de geregistreerde adressen te verifiëren.	 voldoende  aandachtspunten  verbetering nodig  n.v.t. / geen onderzoek
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het Burgerservicenummer (BSN) bij alle natuurlijke personen?	Op dit moment ontbreekt nog bij slechts 0,2% van de actuele belanghebbende natuurlijk personen het BSN. Al deze personen zijn het afgelopen jaar stuk voor stuk onderzocht en de conclusie is dat dit op een enkele uitzondering na buitenlandse natuurlijke personen zijn, die niet woonachtig zijn in Nederland, maar wel eigenaar zijn van één of meerdere WOZ-objecten.	 voldoende  aandachtspunten  verbetering nodig  n.v.t. / geen onderzoek


WAARDERINGSKAMER

	Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de aansluiting op de Basisregistratie Personen?	n.v.t.	
	Adequate werking interne beheersing over gegevensbeheer Basisregistratie Personen	volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	

Handelsregister			
	Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer voor de aansluiting op het Handelsregister de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	nee	
	Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit en juistheid van de geregistreerde NAW-gegevens in de WOZ-administratie in relatie tot het Handelsregister?	Eén van de acties van de hiervoor genoemde bestandsverbetering en vergelijking was een controle of alle binnenlandse subjectadressen BAG-conform waren. Verder is er geen integrale bestandsvergelijking met het Handelsregister uitgevoerd om de juistheid van de geregistreerde adressen te verifiëren.	
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de vulling van het RSIN bij alle niet-natuurlijke personen?	Alle actuele belanghebbende niet-natuurlijke personen zonder RSIN zijn afgelopen jaar stuk voor stuk onderzocht en waar mogelijk zijn de ontbrekende RSIN's aangevuld.	
	Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer?	n.v.t.	
	Adequate werking interne beheersing over gegevensbeheer Handelsregister	volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	

WAARDERINGSKAMER

Synchroon houden LV WOZ			
	Heeft uw organisatie op het terrein van gegevensbeheer voor het synchroon houden van de kopie in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	Begin 2017 is er een vergelijking gedaan tussen de lokale BR en de LV WOZ. Verschillen zijn deels opgelost. De gemeente wil dit proces in 2018 vaker uit gaan voeren.	 <ul style="list-style-type: none"> ▶ uitgevoerd deels uitgevoerd niet uitgevoerd
	Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	 <ul style="list-style-type: none"> ▶ uitgevoerd deels uitgevoerd niet uitgevoerd
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de kopie van de gegevens die in de LV WOZ staat?	n.v.t.	 <ul style="list-style-type: none"> voldoende aandachtspunten verbetering nodig ▶ n.v.t. / geen onderzoek
	Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer?	n.v.t.	
	Adequate werking interne beheersing over synchroon houden LV WOZ	geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	 <ul style="list-style-type: none"> volliedige zelfevaluatie geen volledige zelfevaluatie ▶ geen zelfevaluatie n.v.t.

 Zelfevaluatie interactie Kengetallen

<i>Waardepeildatum 1 januari 2017</i>		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Verzenden beschikkingen	Percentage nog te beschikken woningen	1,2%	1,3%
	Percentage nog te beschikken niet-woningen	27,8%	5,6%
Bezwaaraftandeling	Percentage ontvangen bezwaarschriften	0,7%	1,6%
	Percentage ontvangen bezwaarschriften op basis van "no-cure-no-pay"	7,5%	32,6%
	Percentage woningen onder bezwaar	0,7%	1,5%
	Percentage woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	12,8%	33,6%
	Percentage niet- woningen onder bezwaar	1,2%	3,8%
	Percentage niet-woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	10,5%	35,2%

<i>Waardepeildatum 1 januari 2016</i>		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Bezwaaraftandeling	Percentage woningen onder bezwaar	2,9%	2,1%
	Percentage niet-woningen onder bezwaar	6,8%	6,0%
	Percentage nog af te handelen woningen onder bezwaar op 1 januari 2018	0,4%	5,5%
	Percentage nog af te handelen niet- woningen onder bezwaar op 1 januari 2018	2,1%	11,3%
	Percentage nog af te handelen woningen onder bezwaar op 15 april 2018	0,5%	3,6%
	Percentage nog af te handelen niet- woningen onder bezwaar op 15 april 2018	2,6%	7,4%
	Percentage woningen binnen 6 maanden afgehandeld	3,0%	56,1%
	Percentage niet-woningen binnen 6 maanden afgehandeld	6,5%	57,7%
	Gemiddelde afhandelingstermijn woningen	299 dagen	118 dagen
	Gemiddelde afhandelingstermijn niet-woningen	279 dagen	130 dagen
	Percentage woningen waarvoor de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle woningen	1,1%	0,9%

WAARDERINGSKAMER

	Percentage niet-woningen waarvoor de waarde is veranderd (inclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van alle niet-woningen	1,6%	3,3%
	Percentage woningen waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van het aantal woningen onder bezwaar	44,5%	43,3%
	Percentage niet-woningen waarvoor de waarde is veranderd (exclusief ambtshalve veranderingen) ten opzichte van het aantal niet-woningen onder bezwaar	36,9%	51,1%
	Percentage totale waardeverandering woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde woningen	0,1%	0,13%
	Percentage totale waardeverandering niet-woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van totale WOZ-waarde niet-woningen	0,3%	0,70%
	Percentage totale waardeverandering woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze woningen	11,7%	12,6%
	Percentage totale waardeverandering niet-woningen als gevolg van bezwaar en ambtshalve verandering ten opzichte van de oorspronkelijke totale WOZ-waarde van deze niet-woningen	18,7%	17,2%

<i>Overige kengetallen</i>	<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Voorlopige marktontwikkeling woningen (2017-2018)	Nog niet bekend	Tussen +7,5% en +9,5%
Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (2017-2018)	Nog niet bekend	Tussen +0,5% en +2,5%

WAARDERINGSKAMER

Vergelijking met Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)

Hieronder staat een vergelijking van door de organisatie opgegeven kengetallen (gevraagde peildatum 15 april 2018) en kengetallen die door de Waarderingskamer uit de LV WOZ zijn gehaald (tweede helft mei 2018). De vergelijking laat zien dat er sprake is van verschillen die niet verklaard worden door dit verschil in tijd. Wij verzoeken u dringend om de onderstaande vergelijking te gebruiken om te controleren of de gegevens van uw organisatie in de LV WOZ volledig en actueel zijn. Naast de cijfers uit de bijlage kunt u voor deze vergelijking bijvoorbeeld ook gebruik maken van de tellingenrapporten in de LV WOZ en het raadplegen van WOZ-objekten in de LV WOZ via MijnKadaster.nl.

Verzenden beschikkingen			
Aantal beschikte woningen	416757	414203	
waardepeildatum 1 januari 2017			
Aantal nog te beschikken woningen waardepeildatum 1 januari 2017	4914	29992	
Aantal beschikte niet-woningen	31143	30273	
waardepeildatum 1 januari 2017			
Aantal nog te beschikken niet-woningen waardepeildatum 1 januari 2017	12002	8884	
Aantal nog te beschikken woningen waardepeildatum 1 januari 2016	1137	11849	
Aantal nog te beschikken niet-woningen waardepeildatum 1 januari 2016	8378	4123	
Aantal nog te beschikken woningen waardepeildatum 1 januari 2015	37	1320	
Aantal nog te beschikken niet-woningen waardepeildatum 1 januari 2015	1435	1861	
Bezwaaraanhandeling			
Waardepeildatum 1 januari 2017	3064	10917	
Aantal niet-woningen onder bezwaar	370	1572	
bezwaar			
Waardepeildatum 1 januari 2016	12420	21731	
Aantal woningen onder bezwaar	1969	4490	
Nog af te handelen aantal woningen onder bezwaar	6542	11262	
Aantal woningen gehandhaafd	2947	2986	
Aantal niet-woningen onder bezwaar	1131	1591	
Nog af te handelen aantal niet-woningen onder bezwaar	1432	1186	
Aantal niet-woningen gehandhaafd			
Bezoepsprocedures			
Waardepeildatum 1 januari 2016	689	0	
Aantal woningen waar tegen een bezoepsprocedure is gestart			
Aantal niet-woningen waar tegen een bezoepsprocedure is gestart	62	0	

LV WOZ Eigen opgave

GESPREKSVERSLAG

van het onderzoek naar de bezwaarafhandeling in de gemeente Amsterdam op 17 juli 2018.

Aanwezig: Mevrouw [naam] (Amsterdam)
De heer [naam] (Amsterdam)
Mevrouw [naam] (Amsterdam)
De heer [naam] (Waarderingskamer)
Mevrouw [naam] (Waarderingskamer)

Per onderdeel van de bezwaarafhandeling hebben we aangegeven welke aandachts- en verbeterpunten er zijn. Een aandachtspunt houdt in dat er ruimte is voor optimalisatie. Bij een verbeterpunt is dit noodzakelijk.

Voormeldingen

Amsterdam maakt gebruik van de WOZ-toets. Woningcorporaties en grootwoningbezitters zijn bevraagd op de objectkenmerken. Voor zover zij in staat waren bestanden te leveren, zijn de gegevens vergeleken en waar nodig aangepast in de administratie. Daarnaast zijn er circa 40.000 voormeldingen verstuurd naar particuliere eigenaren in de stadsdelen Centrum, Nieuw-West en Zuid-Oost. Er is voor gekozen om alleen te versturen als de eigenaar dezelfde persoon is als de gebruiker en in Nederland woonachtig is. Nieuwbouw is uitgezonderd. De erfgenamen en mensen die bezwaar hebben gemaakt zaten ook niet in deze groep. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen wordt gebruik gemaakt van huurinlichtingenformulieren, waarbij ook inlichtingen worden ingewonnen rondom de objectkenmerken. De relevant reacties zijn verwerkt in de administratie.

Naar aanleiding van de evaluatie van de zogeheten "WOZ-toets" in voorgaande jaren heeft de gemeente de volgende conclusies getrokken:

- Alle reacties over objectkenmerken zijn onderzocht en hebben in geval van gerede twijfel geleid tot aanpassing van de objectkenmerken. De burgers zijn over de aanpassing geïnformeerd.
- De WOZ-toets heeft aanleiding gegeven tot een groot aantal geringe verlagingen.
- Dit proces wordt in 2018 voortgezet en gestreefd wordt de afspraken vast te leggen in een convenant.

Naar aanleiding van eerdere evaluaties van de WOZ-toets zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Een aantal groepen is uitgesloten van deelname (bijv. erfgenamen en nieuwbouwwoningen).
- De informatievoorziening in de schermen is aangepast om de totstandkoming van de WOZ-waarde te verduidelijken en de uitnodigingsbrief is verduidelijkt.

Aandachtspunten: geen.

Reacties op voormeldingen

Er zijn ruim 9000 reacties ontvangen. Deze waren eind december 2017 allemaal verwerkt. Circa 50% was het eens met de waarde en circa 50% heeft aangegeven het niet eens te zijn met de waarde óf de objectkenmerken.

Ter optimalisering van de voormeldingen zijn de volgende maatregelen getroffen:
De gemeente heeft ervoor gekozen om geen onderbouwende verkopen meer mee te sturen.

Aandachtspunten: geen.

Informeel bezwaar

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om hun bezwaren telefonisch, per e-mail en via Mijn Belastingen kenbaar te maken zonder indiening van een formeel bezwaarschrift.

Aandachtspunten: geen.

Bezwaar

Voor belastingjaar 2017 is voor 15.367 objecten (3,1%) bezwaar ingediend. Hiervan moeten er nog 1940 (12,6%) worden afgehandeld. Voor belastingjaar 2018 is voor 19.844 objecten (4,0%) bezwaar ingediend. Hiervan moeten er nog 3021 (15,2%) worden afgehandeld. De planning voor de afhandeling van de bezwaren is naar verwachting in september 2018 gereed.

De termijn voor het verzenden van ontvangstbevestigingen is twee weken. Dit is niet in alle gevallen gelukt. Met name bij de bezwaren in het burgerportaal is dit niet gelukt omdat er een fout in het proces is gesloten. Alles is inmiddels hersteld. Voortaan wordt de ontvangstbevestiging eerder in het proces verzonden.

Verbeterpunt:

Er is sprake van ernstige achterstand. De betrokken medewerkers hebben aangegeven dat zij prioriteit geven aan het inzichtelijk maken en inlopen van deze achterstanden. Dit moet nog wel geborgd worden in de processen. Een planning moet eerder in het jaar gereed zijn. Dit mag in 2019 niet meer voorkomen.

Motiveren pro-forma

Niet bekend is hoeveel pro-forma bezwaren er zijn ontvangen, want nog niet alle bezwaren zijn ingeboekt. Wel bekend is dat 2112 bezwaren ontvangen van gemachtigden over 5373 objecten. Van al de ingeboekte pro-forma bezwaren zijn er 1181 nog niet gemotiveerd.

Verbeterpunt:

Voor het monitoren en sturen op tijdige motivering van pro-forma bezwaarschriften is het essentieel dat de aantallen inzichtelijk zijn. Voor de verdere werkzaamheden is het noodzakelijk dat niet alleen de motivering zelf zo snel mogelijk plaatsvindt, maar ook dat hier aantoonbaar op wordt gestuurd.

Horen

Bij alle bezwaarschriften van gemachtigden is verzocht om een hoorzitting. In totaal zijn dit er circa 7600. Andere belanghebbenden doen eigenlijk geen verzoeken om te worden gehoord. De nog te houden hoorzittingen zullen in september 2018 plaatsvinden. De hoorzittingen vinden plaats per *no cure no pay*-bureau. Afhankelijk van het bureau vinden de hoorzittingen plaats op het gemeentekantoor of telefonisch. De meeste hoorzittingen vinden op locatie van de gemeente plaats.

Aandachtspunt:

We adviseren de aantallen inzichtelijk te maken en om hoorzittingen eerder te laten plaatsvinden. Voor de verdere werkzaamheden is het noodzakelijk dat hoorzittingen zo snel mogelijk plaatsvinden.

Taxatie (heroverweging)

Er is geen werkinstructie specifiek voor het doen van taxaties van objecten onder bezwaar voor de bezwaarafhandeling. Aangegeven wordt dat de overige werkinstructies voldoende handvatten bieden om een hertaxatie uit te voeren. Er is een protocol aanwezig maar dit is aan vernieuwing toe. Voor alle verminderingen geldt het vier-ogenprincipe. De doelstelling per medewerker voor het aantal taxaties per werkdag is 15. Niet bekend is hoeveel objecten in pandig of ter plaatse (geveltaxatie) worden bezocht en hoeveel objecten administratief worden afgedaan.

Verbeterpunt:

Hoewel het vier-ogenprincipe wordt toegepast en er werkinstructies aanwezig zijn, is er geen inzicht op welke wijze de heroverweging plaatsvindt. Dit is belangrijk voor het trekken van conclusies en het beoordelen van de kwaliteit van de heroverweging.

Verwerking resultaten taxatie

Het grootste gedeelte (81%) van de verlagingen vindt plaats met een overrule en buiten het model om. Uit onze deelwaarneming is gebleken dat dit kan leiden tot fouten in de taxaties van deze of van de nieuwe herwaardering maar ook in de onderlinge waardeverhoudingen, ondanks dat het vier-ogenprincipe toegepast.

Verbeterpunt:

Doordat veel waarden na heroverweging handmatig worden bepaald, bestaat een groot risico op fouten in de huidige herwaardering, in de waarde na bezwaar of in de onderlinge waardeverhoudingen doordat het domino-effect niet wordt doorgevoerd. Hierdoor zijn belanghebbenden soms genoodzaakt meerdere malen achtereen bezwaar te maken. Het niet doorvoeren van domino-effect kan leiden tot bezwaarschriften van andere belanghebbenden. We adviseren dan ook dringend om het aantal handmatige aanpassingen te beperken en indien dit wel nodig is, om werkinstructies te maken zodat het de taxateurs duidelijk is wanneer zij mogen afwijken en de reden van afwijking wordt vastgelegd in het systeem.

Beslissing op bezwaar

Er is geen werkinstructie voor het maken van uitspraken op bezwaar. De gemeente heeft wel een document waarin een en ander in staat beschreven. De doelstelling voor het aantal uitspraken per werkdag per werknemer is 35. Het vier-ogenprincipe wordt toegepast met betrekking tot de zorgvuldigheid, juistheid en leesbaarheid.

Verbeterpunt: Hoewel het vier-ogenprincipe wordt toegepast, bevatten de door ons geraadpleegde beslissingen op bezwaar regelmatig omissies. We vinden het noodzakelijk dat u onderzoekt wat de oorzaak is.

Herwaardering

Voor enkele duizenden objecten liep nog een bezwaar ten tijde van de herwaardering. Voor de objecten onder bezwaar waarbij twijfel bestond over de objectkenmerken zijn geen beschikkingen verzonden. Dit gold ook indien er nog geen bezwaartaxatie was aangemaakt. Er is een extra controle geweest op objecten die nog onder bezwaar waren. Bij 918 objecten heeft de belanghebbende zowel in 2016 als in 2017 gelijk gekregen op zijn bezwaar. Op basis van deze lijst worden de bezwaren van 2018 gecontroleerd. Aan de hand van deze voorbeelden worden de processen van de bezwaarhandeling en de herwaardering op elkaar afgestemd.

Verbeterpunt: Ondanks dat er een extra controle is geweest, hebben wij tijdens onze deelwaarneming geconstateerd dat als gevolg van lopende bezwaren belanghebbenden meerdere keren bezwaar hebben moeten indienen. De oorzaak hiervan kan ook liggen in het feit dat de resultaten van de heroverweging nog niet waren verwerkt.

Tot slot

De betrokken medewerkers zijn dit jaar begonnen met optimalisatie van dit proces. Er is een aantal stappen in de goede richting genomen. Dit was ten tijde van het onderzoek alleen nog niet terug te zien in de bereikte voortgang of in de deelwaarneming. Daarnaast moet nog een aantal essentiële beheersmaatregelen worden opgezet en toegepast. Hierbij kan worden gedacht aan een inhoudelijke evaluatie van de bezwaarafhandeling.

verloopt. Er zijn geen formele procedures gestart door medewerkers die zich niet konden vinden in de reorganisatie.

Een belangrijke verandering voor het waarderingsproces is dat de marktanalisten geen afzonderlijk team meer vormen, maar dat de marktanalyse voortaan door taxateurs (reguliere- en senior taxateurs) uitgevoerd zal worden. Dit betekent een meer efficiënte inrichting van de werkprocessen en minder dubbel werk. De reorganisatie zal formeel per 1 oktober worden doorgevoerd, maar is feitelijk al langere tijd gaande.

Ook bij de bezwaarafhandeling worden efficiëncyslagen verwacht, doordat alle betrokken medewerkers allround bezwaarmedewerkers zullen worden. Voor wat betreft het objectbeheer wordt nadrukkelijk de samenwerking met andere gemeentelijke afdelingen (waaronder de BAG) onderzocht.

Het effect op de voortgang van de processen wordt als beperkt geschat, doordat de reorganisatie al een tijd loopt. Aantrekken van krachten van buiten is nog wel lastig.

2.2 Voortgang WOZ-proces

Het is de ambitie om in 2018 alle beschikkingen van vorige jaren, inclusief de beschikkingen van belastingjaar 2018 weg te werken. Daarnaast ziet de gemeente geen aanleiding om er niet van uit te gaan dat alle bezwaarschriften uit 2018 en van oudere jaren uiterlijk 31 december zijn afgehandeld. Onder meer door NCNP-bezwaren te clusteren is men in staat bezwaren sneller af te handelen.

De gemeente heeft inmiddels 30% van de bezwaren afgehandeld en 50% "aangeraakt". Hiermee loopt de gemeente nog wel achter op de eigen planning en op de planning zoals die is opgenomen in de WOZ-tijdlijn.

2.3 Afronding Basis op orde

Tijdens het overleg in september 2017 is gesproken over de afwikkeling van het project De Basis op Orde. Toen kwam aan de orde dat een deel van de activiteiten niet in 2017 kon worden afgerond. Omdat dit project voor de Waarderingskamer de belangrijkste aanleiding vormde het algemeen oordeel van de gemeente Amsterdam op "voldoende" te handhaven, vinden wij het van groot belang om goed inzicht te krijgen in de mate waarin dit project is afgerond, of op korte termijn alsnog volledig wordt afgerond.

Voorafgaand aan het gesprek op 27 augustus 2018 is daarom verzocht hiervan een overzicht te sturen. Omdat in het document dat vervolgens is opgestuurd geen planning was opgenomen, hebben we ons geen goed beeld kunnen van de vraag of de resterende activiteiten al dan niet op korte termijn kunnen en zullen worden afgerond.

Afgesproken wordt dat ook de planning van de verschillende activiteiten (die wel beschikbaar is) wordt opgestuurd naar de Waarderingskamer.

2.4 Resultaten onderzoek bezwaarafhandeling

Begin augustus 2018 is door [] en [] een specifiek onderzoek uitgevoerd naar de (kwaliteit van de) afhandeling van bezwaarschriften. De voorlopige conclusies hiervan zullen worden gedeeld, maar het onderwerp zal ook terugkomen in het onderzoek interne beheersing, zodat het in de bredere context geplaatst kan worden. Veranderde omstandigheden, of verbeteringen in het proces die na augustus 2018 zijn doorgevoerd, zullen worden verwerkt in het rapport van het onderzoek interne beheersing.

3. Onderzoek Interne Beheersing

3.1. Doel en Werkwijze

Het doel en de werkwijze van het onderzoek interne beheersing worden toegelicht.

Bij het onderzoek interne beheersing wordt met behulp van interviews een beeld gevormd van de inrichting van werkprocessen, de maatregelen die getroffen zijn om de kwaliteit van deze processen te borgen en van de eigen controles die erop gericht zijn deze kwaliteit te garanderen. Naast de interviews wordt de borging van de processen ook door het beoordelen van beschikbare vastleggingen gecontroleerd. Per onderwerp wordt normaal gesproken met twee medewerkers individueel gesproken. Gelet op de schaalgrootte, lijkt het ons denkbaar dat met meer dan twee medewerkers van Amsterdam per onderwerp gesproken wordt en dat voor sommige delen van het proces ook gezamenlijke interviews gehouden wordt. Het belangrijkste doel van de interviews is een triangulatie van onze bronnen. Daarom hechten we er wel aan met meerdere (duo's van) medewerkers afzonderlijk te spreken.

Na afloop van de onderzoeksdag zal een conceptrapport worden opgesteld, waarop de gemeente aanvullingen of verbeter suggesties kan aandragen. Tijdens een slotgesprek zullen we in overleg het definitieve rapport vaststellen.

3.2. Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria worden bij de gemeente achtergelaten, zodat de medewerkers zich een beeld kunnen vormen van de onderdelen waarop de organisatie beoordeeld wordt.

3.3. Samenhang nieuwe Waarderingskamer

De samenhang tussen het onderzoek interne beheersing en de nieuwe Waarderingsinstructie wordt kort toegelicht. De onderwerpen die tijdens het onderzoek interne beheersing aan de orde komen en de daarbij behorende beoordelingscriteria zijn gebaseerd op de (indeling van) de Waarderingsinstructie.

4. Vervolgafspraken

4.1. Planning

Besloten wordt dat het onderzoek idealiter in de eerst helft van oktober wordt uitgevoerd. Vanuit de kant van de gemeente is de voorkeur voor een dinsdag of een donderdag uitgesproken. Verder wordt afgesproken dat het slotgesprek ongeveer vier weken na de onderzoeksdag (dus half november) zal plaatsvinden en dat het conceptrapport een week voor die datum beschikbaar zal zijn. De Waarderingskamer zal voor beide activiteiten een aantal datumvoorstellen doen.

4.2. Selectie onderwerpen

Gelet op de speerpunten van de Waarderingskamer en de actuele situatie bij de gemeente Amsterdam wordt besloten de volgende onderwerpen te selecteren:

- Gegevensbeheer (specifiek: beheer Objectkenmerken)
- Interactie (bezwaren, beschikkingen en voormeldingen)
- Modelmatige waardebeoordeling

Het vierde onderwerp zal door de gemeente Amsterdam worden aangedragen.

4.3. Toezenden documenten ter voorbereiding

Ter voorbereiding op het onderzoek interne beheersing ontvangen wij graag enkele documenten die van belang zijn om een goed inzicht te krijgen in het werkproces. We spreken af dat de medewerkers van de Waarderingskamer een algemeen lijstje zullen sturen met de benodigde documenten.

WAARDERINGSKAMER**RAPPORT ONDERZOEK INTERNE BEHEERSING WET WOZ**

Organisatie: Gemeente Amsterdam

Onderzoek uitgevoerd door:

(startgesprek)

(startgesprek)

Datum: 27 augustus 2018 (startgesprek)
24 oktober 2018 (onderzoeksdag)
13 november 2018 (slotgesprek)Datum rapport: 5 november 2018 (conceptrapport)
19 november 2018 (definitief rapport)

	Naam:	Functie:
Gesprek gevoerd met:	(startgesprek)	Procesmedewerker
		Directeur Belastingen
		Proces coördinator
		Teamleider bezwaren
		Gegevensbeheerder WOZ
		Afdelingsmanager WHT
		Senior Taxateur
		Senior Taxateur
		Procestrekker Nieuwbouw
		BAG-beheerder
		Afdelingsmanager Basisinformatie
		Procestrekker BRK
		Gegevensbeheerder WOZ
		Senior Taxateur
		Medewerker gegevensbeheer
Teamleider		
Accountmanager		

1. Inleiding

Dit rapport is de weergave van het onderzoek dat de Waarderingskamer heeft uitgevoerd in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

De Waarderingskamer ziet er op toe dat de uitvoeringsprocessen bij organisaties waarborgen dat WOZ-beschikkingen genomen worden die voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Wij streven ernaar dat gemeenten de uitvoeringsprocessen borgen met interne beheersingsmaatregelen. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op onderdelen van de interne beheersing.

De normen en criteria die de Waarderingskamer bij de beoordeling hanteert zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie 2017, in de normatiek die op de site <http://www.waarderingskamer.nl/kwaliteitseisen> te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Doelstelling

Het doel van ons onderzoek is om inzicht te krijgen in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces. Daarvoor beoordelen wij de interne beheersing van minimaal vier onderdelen van het WOZ-proces. Op basis van de conclusie over de interne beheersing bij deze onderdelen geven wij een algemeen oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering door de gemeente.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is de samenvatting opgenomen van de beoordeling en het hieruit afgeleide eindoordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Tevens zijn in dit hoofdstuk de verbeterpunten benoemd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opzet van het onderzoek en de verantwoording van de selectie van de onderdelen van het WOZ-proces voor het tweede deel van het onderzoek. Hierbij is voor elk geselecteerd onderwerp de reden van selectie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste actuele ontwikkelingen bij de gemeente Amsterdam en kijkt terug op vorige beoordelingen van de Waarderingskamer.

Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het inhoudelijk deel van het onderzoek per onderdeel van het WOZ-proces dat wij in het kader van dit onderzoek hebben beoordeeld.

In bijlage 1 is per beoordelingscriterium ons oordeel weergegeven. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de documenten die als onderdeel van dit onderzoek zijn geraadpleegd en in de beoordeling zijn betrokken.

Samenvatting

De Waarderingskamer heeft bij de gemeente Amsterdam een onderzoek uitgevoerd naar de getroffen interne beheersingsmaatregelen in het WOZ-proces.

De interne beheersingsmaatregelen van de gemeente hebben ten doel te waarborgen dat zij WOZ-beschikkingen neemt die voldoen aan de door de Waarderingskamer gestelde kwaliteitseisen. Ons onderzoek heeft zich toegespitst op de inrichting, naleving en het effect van de getroffen interne beheersingsmaatregelen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingen, die aan het proces zijn gegeven, en het daaruit voortvloeiende eindoordeel weergegeven.

PROCES	BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	<i>Moet op onderdelen verbeterd worden</i>	<i>Voldoende</i>	<i>Goed</i>
1. Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)		■	
2. Interactie, verzenden beschikkingen	■		
3. Interactie, bezwarenafhandeling	■		
4. Woningen, modelmatige waardebeoordeling	■		
5. Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven	■		
6. Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren		■	
7. Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken	■		
8. Vakbekwaamheid		■	
Eindoordeel	■		

Conclusie en adviezen

De interne beheersing van de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeente Amsterdam moet op onderdelen worden verbeterd. Omdat de gemeente Amsterdam ook verantwoordelijk is voor de WOZ-uitvoering van de gemeente Landsmeer heeft dit oordeel ook betrekking op deze gemeente.

Wij baseren dit oordeel op de door ons onderzochte (deel)processen rond het beheer van objectkenmerken, de waardebeoordeling van woningen, kantoren en bedrijfsruimten, de interactie met belanghebbenden en de vakbekwaamheid van medewerkers. Hierna geven wij per onderdeel een samenvatting van de belangrijkste overwegingen die hebben geleid tot dit oordeel.

Voordat wij ingaan op deze onderdelen willen wij eerst ingaan op enkele aspecten die van belang zijn om de oordelen op de onderdelen en het genoemde eindoordeel correct te duiden.

De organisatie heeft de afgelopen maanden een aantal majeure operaties uitgevoerd. De belangrijkste zijn de invoering van een vernieuwd automatiseringslandschap en een grootschalige reorganisatie. Door deze operaties moet de organisatie beter geëquipeerd zijn voor de uitdagingen van de toekomst. De onderzoekers onderschrijven de door de organisatie gemaakte keuzes, maar wijzen er nadrukkelijk op dat er nog een groot aantal stappen gezet moet worden voordat de organisatie volledig voldoet aan de eisen ten aanzien van interne beheersing van de processen. Uiteindelijk moet de organisatie er vooral voor zorgen dat de producten en diensten die geleverd worden aan de inwoners en bedrijven in Amsterdam en aan de afnemers van de WOZ-gegevens voldoen aan de geldende eisen.

De operatie rond de modernisering van de automatisering heeft ertoe geleid dat er op diverse terreinen werkzaamheden een ruime periode stil hebben gelegen of zijn vertraagd. Met de nu in de organisatie beschikbare capaciteit kan het wegwerken van deze achterstanden nog geruime tijd duren. Belangrijk is echter dat op een aantal terreinen de managementinformatie afkomstig uit deze systemen al wel is verbeterd, zodat achterstanden beter in beeld zijn en er beter gestuurd kan worden op het wegwerken van de achterstanden. Wij constateren echter ook dat de beschikbare managementinformatie uit de systemen nog niet volledig is, waarbij wij met name wijzen op het belang van managementinformatie die is gericht op kwaliteit van gegevens en processen (anders dan voortgang en achterstanden).

Wat betreft de reorganisatie is van belang dat een belangrijk deel van de werkzaamheden op het terrein van het beheer van gegevens nu aangehaakt is bij het beheer van basisregistraties binnen Amsterdam. Een andere belangrijke ontwikkeling is de keuze om de organisatie minder afhankelijk te laten zijn van externe krachten en nagenoeg volledig te werken met eigen medewerkers met ook duidelijk breed in de organisatie gedragen verantwoordelijkheden. Helaas maakt de huidige arbeidsmarkt het lastig om deze ambitie snel volledig te realiseren, waardoor er nu sprake is van een groot aantal vacatures en waardoor niet de verwachte productie gehaald kan worden bij het wegwerken van achterstanden. De inrichting van de organisatie, waarbij de sturing in belangrijke mate plaatsvindt door middel van "procescoördinatoren", "trekkers" en gezamenlijke "stands" zal zich de komende periode moeten bewijzen. Wij waarderen het positief dat de organisatie bij de start van dit onderzoek uitdrukkelijk zelf een presentatie heeft gegeven van "waar men staat".

Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)

De interactie tussen de gemeente Amsterdam en belastingplichtigen over de objectkenmerken en/of de voorlopige WOZ-waarde is voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Wij vinden het positief dat de gemeente nagenoeg alle particuliere woningeigenaren de mogelijkheid biedt om signalen af te geven over de geregistreerde objectkenmerken, de voorlopige WOZ-waarde en de onderbouwing daarvan. De facto heeft de gemeente voorafgaand aan de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 het gehele taxatieverslag als voormelding laten zien. De wijze waarop het proces is ingericht, lijkt helemaal conform onze kwaliteitseisen. Het niet meer tonen van de voorlopige WOZ-waarde heeft mogelijk een negatief effect op de respons.

Interactie, verzenden beschikkingen

De interne beheersing van het juist, volledig en tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar belanghebbenden moet op onderdelen verbeterd worden. De gemeente heeft weliswaar maatregelen genomen om door middel van de juiste managementinformatie meer grip te krijgen op dit proces, maar wij houden ook rekening met het feit dat de gemeente er de afgelopen drie jaar niet in is geslaagd om aan onze normen te voldoen. Dit is niet alleen onwenselijk vanuit het perspectief van belanghebbenden, maar leidt ook tot problemen bij de afnemers.

Interactie, bezwarenafhandeling

De interne beheersing van de afhandeling van de WOZ-bezwaren door de gemeente Amsterdam moet op onderdelen verbeterd worden.

Wij beschouwen het borgen van zowel de tijdigheid als de kwaliteit van de afhandeling van de WOZ-bezwaren als belangrijkste verbeterpunten. Ook hiervoor geldt dat met de huidige managementinformatie de werkvoorraad in beeld kan worden gebracht. Bovendien hebben de medewerkers die wij hebben gesproken het beeld dat de WOZ-bezwaren in 2018 nog tijdig afgehandeld kunnen worden. Dit beeld sluit in onze optiek niet aan op de beschikbare kengetallen. Verder vinden wij het een verbeterpunt dat de medewerkers met name gericht zijn op het terugdringen van de achterstanden en dat daarbij vooralsnog minder aandacht uitgaat naar de kwaliteit van de bezwarenafhandeling.

Woningen, modelmatige waardebeoordeling

Wij concluderen dat borging van de kwaliteit van de modelmatige waardebeoordeling van woningen op onderdelen moet worden verbeterd. De waardebeoordeling heeft naar ons oordeel een te sterk individueel karakter, waarbij onvoldoende "overall" controles worden uitgevoerd. Hierdoor kan niet worden aangetoond dat de aansluiting van taxaties op de markt en de onderlinge waardeverhoudingen bij alle segmenten voldoende zijn geborgd. Waar de ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam de afgelopen maanden en jaren regelmatig het nieuws beheersten, heeft de marktanalyse van Amsterdam geen bijzonderheden opgeleverd die hebben geleid tot een kalibratie van het gebruikte taxatiemodel. Het feit dat dit model al ruim vijf jaar niet systematisch is aangepast aan de veranderende marktomstandigheden is een belangrijk signaal dat de organisatie zich meer richt op

"individuele correcties van vast te stellen waarden" dan op het tot stand brengen van modelmatige waardebeoordeling die zo goed mogelijk aansluit op de actuele marktontwikkelingen.

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven

De borging van de waardebeoordeling van bedrijfsruimten moet op onderdelen worden verbeterd. Hoewel wij concluderen dat de taxaties de afgelopen periode sterk zijn verbeterd, behoeft het verzamelen en analyseren van marktinformatie duidelijk aandacht. Wij onderkennen dat men probeert een aanpak te hanteren die vergelijkbaar is met die voor kantoren. Maar omdat men er bij bedrijfsruimten in veel mindere mate in slaagt marktinformatie in de vorm van huurtransacties te verzamelen, bestaat het risico dat de aansluiting van taxaties op de markt en de onderlinge waardeverhoudingen onvoldoende kunnen worden geborgd. Voor wat betreft de toepassing van taxatiemodellen adviseren wij de samenwerking met het team dat verantwoordelijk is voor de waardering van kantoren te (blijven) opzoeken.

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren

De waardering van kantoren in de gemeente Amsterdam kent bijzondere uitdagingen door de grilligheid van de markt. Wij concluderen dat de gemeente in voldoende mate er in slaagt de kwaliteit van de taxaties van kantoren te borgen door interne beheersingsmaatregelen.

Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken

Het beheer van objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.

De verantwoordelijkheid voor de bijhouding van de objectkenmerken is binnen de gemeente Amsterdam verdeeld over verschillende afdelingen en verschillende teams. Deze verdeling volgt in hoofdzaak het onderscheid tussen "primaire objectkenmerken" en "secundaire objectkenmerken". Tijdens ons onderzoek hebben wij geconcludeerd dat de organisatie zich in onvoldoende mate zelf een beeld vormt van de kwaliteit van de registraties. Dit geldt zowel voor de primaire als de secundaire objectkenmerken. Zo vindt er geen periodieke evaluatie plaats waarin wordt beoordeeld of geregistreerde kenmerken overeenkomen met de werkelijke situatie ter plaatse. Ook kan niet worden aangetoond dat de kenmerken van alle objecten met enige frequentie worden gecontroleerd, waardoor het risico bestaat dat eventuele wijzigingen in de kenmerken van objecten die geen administratief signaal opleveren, lange tijd niet in de WOZ-administratie worden verwerkt. De organisatie heeft de handen vol aan de werkzaamheden ter inventarisatie en controle van objectgegevens die voortkomen uit reguliere processen, zoals bezwaarafhandeling, marktanalyse en nieuwbouw. Bij de processen rond het bijhouden van BAG- en BRK-mutaties is het uitvoeren van eigen kwaliteitsanalyses veel meer ingebed, bijvoorbeeld doordat de (resultaten uit de) beoordelingsprotocollen onderdeel uitmaken van de eigen managementinformatie.

Voorts constateren wij dat van de gemaakte afspraken in het kader van het verbeterprogramma "WOZ Basis op Orde" een gedeelte nog niet is uitgevoerd. Een aantal onderdelen van het programma zal op een later moment (moeten) worden uitgevoerd. Doordat de verschillende teams die verantwoordelijk zijn voor de verwerking van mutaties

achterstanden hebben, is onvoldoende geborgd dat signalen uit het verbeterprogramma tijdig, dus voor bepaling en vaststelling van de waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018, zullen leiden tot een verbetering van de WOZ-administratie. Daarnaast

Vakbekwaamheid

De interne beheersing van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers beoordelen wij als "voldoende". De gemeente is aantoonbaar gestart met het in kaart brengen van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers en het management heeft een duidelijk beeld hoe dit zich de komende jaren moet ontwikkelen. Verder is gestart met het opleiden van een groep medewerkers tot WOZ-medewerker. Ook blijkt er enthousiasme uit de WOZ-collegetour die is ingezet om specifieke vraagstukken bij de gegevensbeheerders onder de aandacht te brengen. Op dit moment kan de vakbekwaamheid nog niet van alle medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ worden aangetoond. Ook kan de gemeente nu nog niet laten zien dat alle rollen die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie worden ingevuld.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
Samenvatting	3
2. Opzet onderzoek.....	9
2.1 Werkwijze	9
2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen.....	9
2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen.....	10
2.4 Toegepaste beoordelingscriteria.....	11
3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen..	12
3.1 Actuele ontwikkelingen	12
3.2 Terugblik op vorige onderzoeken interne beheersing Wet WOZ van de Waarderingskamer	12
4. Bevindingen per proces.....	14
4.1 Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen).....	14
4.2 Interactie, verzenden beschikkingen	16
4.3 Interactie, bezwarenafhandeling.....	18
4.4 Woningen, modelmatige waardebeoordeling	19
4.5 Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven	22
4.6 Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren	25
4.7 Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken	28
4.8 Vakbekwaamheid.....	30
Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria.....	32
Bijlage 2: Documenten die in de beoordeling zijn meegenomen.....	52

2. Opzet onderzoek

2.1 Werkwijze

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of het systeem van interne beheersingsmaatregelen voldoende is om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. Het onderzoek wordt uitgevoerd in drie achtereenvolgende stappen.

1. Er is een verkennend gesprek met het management van de afdeling waar de Wet WOZ primair wordt uitgevoerd. Het doel hiervan is om een goed beeld te krijgen van de wijze waarop de uitvoering van de Wet WOZ is georganiseerd. Tevens wordt besproken of, en op welke wijze de adviezen uit een eerder onderzoek zijn geïmplementeerd in de WOZ-processen.
2. Vervolgens beoordelen wij de "inrichting", de "naleving" en het "effect" van de interne beheersingsmaatregelen van minimaal vier WOZ-deelprocessen. Op basis van de beoordeling van de interne beheersing van de geselecteerde WOZ-deelprocessen komen wij tot een algemeen oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen bij de WOZ-uitvoering.
3. Er is een nagesprek met het betrokken management om, op basis van het conceptrapport, de voorlopige bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek terug te koppelen en om vervolgspraken te maken.

2.2 Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

Zoals hierboven is beschreven selecteren wij ten minste vier WOZ-deelprocessen. Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die erop gericht zijn te waarborgen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel zijn de begrippen "inrichting", "naleving" en "effect" verder uitgewerkt.

Aspect	omschrijving
Inrichting:	Wij beoordelen de inbedding van de interne beheersingsmaatregelen in het reguliere WOZ-proces en de mate waarin de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.
Naleving:	Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Wij beoordelen de afgelopen drie jaar.
Effect:	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden vermeden, of dat er tijdig wordt geïntervenieerd.

Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden doorgaans wel een voldoende betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering. Gemeenten hebben altijd de mogelijkheid om met een statistisch

verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

Bij de beoordeling van de interne beheersing van het WOZ-proces worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Vooraf zijn voor alle WOZ-deelprocessen beoordelingscriteria opgesteld. Per beoordelingscriterium geven wij het oordeel "niet voldaan" (rood), "niet helemaal voldaan" (oranje) of "voldaan" (groen) (zie bijlage 1). Daarbij maken wij gebruik van bronnentriangulatie en een onafhankelijke beoordeling door de onderzoekers. Alle bevindingen worden vastgelegd in een datamatrix.
- Stap 2: Ons oordeel over de interne beheersing van een geselecteerd WOZ-deelproces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de beoordelingscriteria te nemen. Voorafgaand aan de onderzoeken passen wij het gebruik en de weging van de beoordelingscriteria aan de specifieke situatie van de organisatie waar het onderzoek plaatsvindt aan. Ons uitgangspunt daarbij is dat we alle WOZ-uitvoerende organisaties volgens dezelfde criteria beoordelen en dat we daarbij steeds dezelfde weging toepassen. De mogelijke oordelen die kunnen worden toegekend zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".
- Stap 3: Ons oordeel over het systeem van interne beheersingsmaatregelen van het WOZ-proces wordt bepaald door de mediaan van de oordelen van de WOZ-deelprocessen te nemen. De mogelijke oordelen zijn: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed".

2.3 Geselecteerde WOZ-deelprocessen

Tijdens het verkennende gesprek zijn vier WOZ-deelprocessen geselecteerd. De geselecteerde en niet-geselecteerde deelprocessen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
■	Interactie	<ul style="list-style-type: none"> • Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde • Verzenden beschikkingen • Bezwarenafhandeling 	
■	Woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Modelmatige waardebeoordeling 	

GESELECTEERD	WOZ-DEELPROCES	ASPECT(EN)	TOELICHTING
<input checked="" type="checkbox"/>	Niet-woningen	<ul style="list-style-type: none"> • Modelmatige waardebeoordeling bedrijven • Modelmatige waardebeoordeling kantoren 	
<input type="checkbox"/>	Systemen		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gegevensbeheer	<ul style="list-style-type: none"> • Beheer Objectkenmerken 	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vakbekwaamheid		Geselecteerd door de gemeente

2.4 Toegepaste beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria die wij bij het onderzoek hebben toegepast zijn weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage. Wij hebben op basis van het startgesprek en het vervolgonderzoek geen aanleiding gezien om van de "standaard" beoordelingscriteria af te wijken, of om een andere weging van de beoordelingscriteria toe te passen.

Omdat de gemeente Amsterdam ook verantwoordelijk is voor de WOZ-uitvoering van de gemeente Landsmeer heeft dit oordeel ook betrekking op deze gemeente.

3. Actuele ontwikkelingen, aandachtspunten en terugblik op vorige beoordelingen

3.1 Actuele ontwikkelingen

Het WOZ-proces wordt bij de gemeente Amsterdam uitgevoerd binnen het Cluster Dienstverlening en Informatie. In dit cluster is de verantwoordelijkheid voor de WOZ-werkzaamheden specifiek belegd bij de directies Basisinformatie en Belastingen.

De directie Basisinformatie is verantwoordelijk voor de primaire objectkenmerken die de basis zijn voor de WOZ-taxaties en moeten aansluiten op de authentieke vastleggingen in het stelsel van basisregistraties. De directie Belastingen, die bestaat uit drie afdelingen, is onder andere verantwoordelijk voor de WOZ-waardebepaling. De werkzaamheden hiervoor worden grotendeels uitgevoerd door de afdeling Waarderen, Heffen en Toezicht (WHT).

Per 1 oktober 2018 is een reorganisatie van de directie Belastingen afgerond. Bij deze reorganisatie is enigszins geschoven tussen de verantwoordelijkheden van de verschillende afdelingen van Belastingen. Daarnaast is de indeling in teams binnen de afdeling WHT gewijzigd en hebben er zich personele wijzigingen voorgedaan.

In 2015 kwamen de Waarderingskamer en de gemeente Amsterdam overeen dat de kwaliteit van de registratie van objectkenmerken in drie jaar tijd moest worden verbeterd. Daarom heeft de gemeente in de periode 2015-2018 het verbeterprogramma "De Basis op Orde" uitgevoerd. Het belangrijkste doel hiervan was om de geregistreerde objectkenmerken, die de basis zijn voor de WOZ-uitvoering, beter te laten aansluiten op de fysieke werkelijkheid en om de uniformiteit van de wijze van registreren te verbeteren. Dit verbeterprogramma is in 2018 door de gemeente afgerond en dat betekent dat voor veel objecten de basis voor de WOZ-taxaties is gecontroleerd en (indien nodig) verbeterd. Ook zijn de werkprocessen die ten grondslag liggen aan de WOZ-taxaties tegen het licht gehouden en opnieuw beschreven in een groot aantal werkinstructies. De gemeente is nu bezig om interne beheersingsmaatregelen in te bedden in het werkproces om de kwaliteit van de gegevens (objectkenmerken), van de taxaties en van de beslissingen op bezwaarschriften systematisch in beeld te brengen zodat (indien nodig) verbetermaatregelen kunnen worden genomen.

3.2 Terugblik op vorige onderzoeken interne beheersing Wet WOZ van de Waarderingskamer

Het laatste onderzoek naar de interne beheersing dat is uitgevoerd bij de gemeente Amsterdam had plaats in de tweede helft van 2015. Op basis van dat onderzoek is geconcludeerd dat de interne beheersingsmaatregelen de kwaliteit van de processen rond de bijhouding van objectkenmerken, de modelmatige waardebeoordeling van woningen, de modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen, de bezwarenafhandeling en de gegevenslevering aan afnemers in onvoldoende mate borgen. Deze conclusie kwam overeen met de eigen bevindingen van de gemeente Amsterdam, die ten tijde van het onderzoek het verbetertraject "WOZ Basis op Orde" had geïnitieerd. Dit verbetertraject had tot doel uiterlijk

in 2018 de beheersing van het WOZ-proces tot een voldoende niveau te brengen (zie paragraaf 3.1).

4. Bevindingen per proces

4.1 Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)

4.1.1 Inleiding

Bij de uitvoering van de Wet WOZ is sprake van regelmatig contact tussen de voor de WOZ-uitvoering verantwoordelijke gemeente of uitvoeringsorganisatie en belanghebbenden. Deze contacten vatten we in deze Waarderingsinstructie samen als interactie. Bij de uitvoering van de Wet WOZ kan onderscheid worden gemaakt tussen formele en niet-formele (informele) interactie.

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen belanghebbenden de mogelijkheid te bieden om de geregistreerde objectkenmerken of de voorlopige WOZ-waarde te controleren en om eventuele verbeteringen door te geven. De wijze waarop gemeenten dit vormgeven, kan verschillen.

4.1.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- Het feit dat nagenoeg alle particuliere woningeigenaren gebruik kunnen maken van de voormeldingen om signalen over de objectkenmerken en/of de voorlopige WOZ-waarde af te geven.
- Het feit dat deze vorm van interactie jaarlijks wordt geëvalueerd.
- Het feit dat bij het vooroverleg met grootzakelijk gerechtigden altijd het vier-ogen-principe wordt toegepast en het feit dat er altijd een verslag van de gesprekken wordt gemaakt.

Wat kan beter?

- In de evaluatie van de voormeldingen kunnen nog conclusies over het gehele bestand worden getrokken.

Oordeel Waarderingskamer: Voldoende

4.1.3 Conclusie

De interactie tussen de gemeente Amsterdam en belastingplichtigen over de objectkenmerken en/of de voorlopige WOZ-waarde is voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Wij vinden het positief dat de gemeente nagenoeg alle particuliere woningeigenaren de mogelijkheid biedt om signalen af te geven over de geregistreerde objectkenmerken, de voorlopige WOZ-waarde en de onderbouwing daarvan. De facto heeft de gemeente voorafgaand aan de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017 het gehele taxatieverslag als voormelding laten zien. De wijze waarop het proces is ingericht, lijkt helemaal conform onze kwaliteitseisen. Het niet meer tonen van de voorlopige WOZ-waarde heeft mogelijk een negatief effect op de respons.

Ook vinden wij het positief dat de gemeente Amsterdam de resultaten van de voormeldingen jaarlijks evalueert. Hierin kunnen wellicht nog nadrukkelijker conclusies over het gehele bestand worden getrokken.

Bij dit onderwerp merken wij op dat we de beveiliging van de omgeving waarin belanghebbenden hun voormelding kunnen doen, niet hebben beoordeeld door middel van een IT-audit. Onze bevindingen zijn gebaseerd op gesprekken met betrokken medewerkers van de gemeente.

4.2 Interactie, verzenden beschikkingen

4.2.1 Inleiding

De Wet WOZ bepaalt dat alle WOZ-beschikkingen worden genomen in de eerste acht weken van het kalenderjaar waarvoor ze gelden. Er zijn echter omstandigheden denkbaar dat deze termijn niet voor alle onroerende zaken in de gemeente haalbaar is. Een latere beschikbaarheid van WOZ-beschikkingen leidt tot extra kosten bij de belastingheffing door zowel gemeenten, waterschappen en Belastingdienst en tot renteverlies door het later opleggen van aanslagen. De Waarderingskamer heeft daarom (teruglopende) normen geformuleerd voor de maximale percentages geblokkeerde objecten na de eerste acht weken van het kalenderjaar.

Bij dit onderdeel van het onderzoek beoordelen wij enerzijds of de gemeente voldoet aan de door ons gestelde normen rond de tijdigheid van het bekendmaken van de WOZ-waarden aan belanghebbenden en de afnemers. Anderzijds beoordelen wij of de gemeente op basis van eigen stuurinformatie in voldoende mate inzicht heeft in de mate waarin aan deze normen wordt voldaan en, zo niet, of de juiste maatregelen worden getroffen om achterstanden tijdig weg te werken.

4.2.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen	<i>Wat kan beter?</i>
<p><i>Wat gaat goed?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De gemeente draait proefkohieren die op diverse wijzen en momenten gecontroleerd worden in het kohierenoverleg. Hiervoor wordt een protocol opgesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> De tijdigheid waarmee WOZ-beschikkingen naar belanghebbenden worden verstuurd, voldoet niet aan onze normen. Deze bevinding geldt niet alleen voor het huidige belastingjaar, maar ook voor de twee voorgaande belastingjaren.

Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden

4.2.3 Conclusie

De interne beheersing van het juist, volledig en tijdig verzenden van de WOZ-beschikkingen naar belanghebbenden moet op onderdelen verbeterd worden.

De gemeente heeft weliswaar maatregelen genomen om door middel van de juiste managementinformatie meer grip te krijgen op dit proces, maar wij houden ook rekening met het feit dat de gemeente er de afgelopen drie jaar niet in is geslaagd om aan onze normen te

voldoen. Dit is niet alleen onwenselijk vanuit het perspectief van belanghebbenden, maar leidt ook tot problemen bij de afnemers.

De medewerkers hebben aangegeven dat de achterstanden (mede) worden veroorzaakt door systeemconversies en de koppeling tussen de diverse applicaties die in dit proces van belang zijn (Key2 Belastingen, Neuron WOZ, OrtaX).

4.3 Interactie, bezwarenafhandeling

4.3.1 Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de juiste, volledige en tijdige afhandeling van WOZ-bezwaarschriften en het adequaat verwerken van signalen uit de WOZ-bezwaarschriften in de WOZ-administratie.

Wij verwachten dat de organisatie kan aantonen dat WOZ-bezwaarschriften volledig, juist en tijdig worden afgehandeld en dat er maatregelen zijn getroffen om eventuele waardeverminderingen op een zorgvuldige wijze te bepalen. Tevens verwachten wij dat de organisatie waarborgt dat alle signalen uit de bezwaarschriften worden gebruikt om de WOZ-administratie te optimaliseren. Dit moet er voor zorgen dat systematische fouten tijdig worden herkend (en verbeterd) en waardoor individuele fouten niet opnieuw worden gemaakt.

4.3.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- De wijze waarop het vier-ogen-principe in het werkproces is ingebed.

Wat kan beter?

- Het tijdig inboeken en laten motiveren van pro-forma bezwaren.
- De tijdigheid van de afhandeling van de WOZ-bezwaren.
- Het in het werkproces opnemen van een maatregel waarmee de kwaliteit van beslissingen op bezwaarschriften systematisch wordt beoordeeld.

Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen verbeterd worden

4.3.3 Conclusie

De interne beheersing van de afhandeling van de WOZ-bezwaren door de gemeente Amsterdam moet op onderdelen verbeterd worden.

Voor de onderbouwing van dit oordeel verwijzen wij voor de aandachts- en verbeterpunten naar het gespreksverslag van ons onderzoek naar de bezwarenafhandeling dat op 17 juli 2018 heeft plaatsgevonden.

Bij de medewerkers die wij hebben gesproken, bestaat het beeld dat de WOZ-bezwaren in 2018 nog tijdig afgehandeld kunnen worden. Dit beeld sluit niet aan op de kengetallen. Verder zijn de medewerkers met name gericht op het terugdringen van de achterstanden en daarbij gaat er vooralsnog minder aandacht uit naar de kwaliteit van de bezwarenafhandeling.

4.4 Woningen, modelmatige waardebeoordeling

4.4.1 Inleiding

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de gemeente moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. Daarbij maakt de Waarderingsinstructie 2017 onderscheid tussen individuele controles en een eindcontrole. Inhoudelijk is daarbij het "Beoordelingsprotocol taxaties woningen" ons uitgangspunt. De gemeente moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende kwaliteitscontroles onderdeel zijn van het werkproces:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen;
- een beoordeling van de kwaliteit van het taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

4.4.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- De individuele controle van de modelwaarden door taxateurs en het toepassen van een vierogen-principe hierbij.

Wat kan beter?

- Het expliciet trekken van conclusies over de waarde relevante kenmerken tijdens de permanente marktanalyse van woningen en het vertalen van deze conclusie naar optimalisatie van het taxatiemodel.
- Het jaarlijks optimaliseren (kalibreren) van het gebruikte taxatiemodel en (statistisch) testen, zodat het model steeds beter aansluit bij de actuele markt en de behoefte aan afwijken van het model afneemt.
- Het uitvoeren van overall controles naar de aansluiting van de taxaties op de markt, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

Bevindingen

Wat gaat goed?

Wat kan beter?

- Het uitvoeren van overall controles naar onderlinge waardeverhoudingen, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.
- Het uitvoeren van overall controles naar de waardeontwikkeling van woningen (per segment, wijk, buurt etc.), het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden

4.4.3 Conclusie

De borging van de kwaliteit van het proces van modelmatige waardebeoordeling van woningen moet op onderdelen worden verbeterd.

De gemeente Amsterdam telt ongeveer 430.000 woningen. Gelet op deze omvang verwachten wij dat de gemeente de juiste maatregelen treft om te borgen dat de taxaties van deze objecten in voldoende mate aansluiten op de markt en dat de onderlinge waardeverhoudingen geborgd zijn. Gezien deze aantallen is een zorgvuldige inzet van taxatiemodellen hierbij een randvoorwaarde. Wij concluderen echter dat de waardering van woningen in Amsterdam een sterk individualistisch karakter heeft.

Als onderdeel van de marktanalyse van woningen worden transacties afzonderlijk geanalyseerd om te beoordelen of deze transacties tot stand gekomen zijn onder marktconforme omstandigheden. Om de kwaliteit van deze analyses te borgen zijn onderlinge controles geïmplementeerd, waarbij de kwaliteitsmedewerker en taxateurs onderling het werk controleren. Hoewel er geen vastlegging van deze controles bestaat, vertrouwen wij erop dat deze in voldoende mate en inhoudelijk goed worden uitgevoerd.

Er vindt echter geen overall controle naar de uitvoering van de permanente marktanalyse plaats, bijvoorbeeld door het beoordelen van het aantal goed- en afgekeurde transacties per jaar, per wijk, per taxateur etc.

Daarnaast concluderen wij dat het vertalen van marktinformatie naar de waardebeoordeling aandacht behoeft. Er wordt op basis van de marktanalyses geen gedegen onderzoek gedaan naar ontwikkelingen en trends in de markt, noch worden expliciete conclusies getrokken over de waarde-relevante kenmerken of over de mate waarin het taxatiemodel geschikt is. Daarbij constateren wij dat er onvoldoende aandacht is voor de optimalisatie van het taxatiemodel. Met uitzondering van de waardering van bijgebouwen en de variabele voor "ligging", zijn de

belangrijkste parameters in het model al jaren onveranderd, terwijl er met name in de gemeente Amsterdam sprake is geweest van een extreme omslag in de markt. De toename van het aantal handmatige ingrepen in het model bevestigt onze zorg.

Objecten waarvan op basis van de marktanalyse wordt gesignaleerd dat de kenmerken moeten worden beoordeeld, worden ter controle aangeboden aan de afdeling Basisinformatie. Gelet op de grote achterstanden bij deze afdeling kan een groot deel van deze transacties niet worden gebruikt bij de herwaardering. Nu de organisatie zich geen beeld heeft gevormd van de mate waarin deze transacties over- of ondervertegenwoordigd zijn, bestaat het risico dat zeer relevante marktinformatie onbenut wordt gelaten.

Voorts constateren wij dat er geen structurele overall controles plaatsvinden naar de aansluiting van de taxaties op de markt, de waardeontwikkeling en de onderlinge waardeverhoudingen per segment, gebied, etc. De gemeente gebruikt geen beoordelingsprotocol, noch andere (statistische) hulpmiddelen om na het afronden van de taxaties zich zelf expliciet een beeld te vormen over de kwaliteit van de taxaties. Er wordt hierbij te sterk geleund op het vierogen-principe waarbij de procescoördinator de taxaties fiatteert en op de controles die worden uitgevoerd door de Waarderingskamer.

4.5 Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven

4.5.1 Inleiding

Om tot een eindresultaat te komen bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen (cnw's) moeten verschillende stappen worden uitgevoerd en moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Deze stappen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie.

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de WOZ-uitvoeringsorganisatie moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. De organisatie moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende controles onderdeel zijn van de kwaliteitscontroles:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de kwaliteit van het taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat WOZ-uitvoeringsorganisaties alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, systematisch gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.5.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- Het systematisch toepassen van kengetallen met betrekking tot de huurwaarde ter borging van de onderlinge waardeverhoudingen.

Wat kan beter?

- Het verzamelen van voldoende marktinformatie om de waarde van bedrijfsruimten te kunnen onderbouwen.
- Het expliciet trekken van conclusies over de waarde relevante kenmerken tijdens de permanente marktanalyse van niet-woningen en het vertalen van deze conclusie naar optimalisatie van het taxatiemodel.
- Het uitvoeren van overall controles naar de aansluiting van de taxaties op

Bevindingen

Wat gaat goed?

Wat kan beter?

de markt, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

- Het uitvoeren van overall controles naar onderlinge waardeverhoudingen, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.
- Het uitvoeren van overall controles naar de waardeontwikkeling van bedrijfspanden (per segment, wijk, buurt etc.), het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd

4.5.3 Conclusie

Wij concluderen dat de beheersing van de modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontrole van bedrijfsruimten op onderdelen verbeterd moet worden.

Tijdens onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties is eerder geconcludeerd dat de onderlinge waardeverhoudingen bij bedrijfsruimten verbeterd moesten worden. Hierop heeft de gemeente maatregelen getroffen, voornamelijk door bij de werkwijze bij de bedrijfsruimten aan te sluiten op de werkwijze die wordt toegepast bij de waardering van kantoren. Zodoende worden bedrijfsruimten nu grotendeels "in Excel" getaxeerd, waarbij de waarde-beïnvloedende kenmerken en de bijbehorende coëfficiënten worden geschat op basis van ervaring en enkele marktgegevens.

De waardering heeft onze inziens nu een te sterk karakter van "trial and error" oftewel van het schatten en bijstellen van de uitgangspunten van de waardering. Daarmee wordt enerzijds bereikt dat voortdurend gezocht wordt naar een optimalisatie van de waardering. Anderzijds zien wij in deze werkwijze het risico dat onderlinge waardeverhoudingen onvoldoende zijn geborgd.

Met name op het onderdeel marktanalyse constateren wij dat er problemen zijn met het verzamelen van huurinformatie. De verhouding tussen het aantal voor de taxateurs beschikbare huurgegevens en het aantal objecten dat wordt getaxeerd is zodanig klein dat de aansluiting van taxaties op de markt met onvoldoende zekerheid kan worden vastgesteld. Mede door het zeer beperkte aantal huurgegevens is het vertalen van de marktinformatie naar de taxaties een zorgpunt. Een degelijke marktanalyse, waarbij voortdurend wordt onderzocht

welke kenmerken relevant zijn voor de waarde en welke invloed deze kenmerken op de waarde hebben, ontbreekt. Daardoor, en door het feit dat taxaties slechts aan een beperkt aantal "marktbewijzen" kunnen worden getoetst, is de aansluiting van de taxaties op de markt onvoldoende geborgd. Het ervoor zorgdragen dat van meer in de praktijk overeengekomen huurtransacties van bedrijfsruimten de gegevens beschikbaar komen voor de taxatie, verdient dan ook hoge prioriteit. De gemeente onderkent dit probleem en heeft hierop een verbetermaatregel getroffen in de vorm van een gewijzigde manier van aanschrijven van belanghebbenden. Recent zijn alle nieuwe huurders van bedrijfsruimten aangeschreven met behulp van deze nieuwe brief. De komende periode zal moeten blijken of deze maatregel effectief is. Thans zijn hiervan nog geen resultaten bekend.

4.6 Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren

4.6.1 Inleiding

Om tot een eindresultaat te komen bij de waardebeoordeling van courante niet-woningen (cnw's) moeten verschillende stappen worden uitgevoerd en moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan. Deze stappen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie.

Bij de beoordeling van de interne beheersing richten wij ons primair op de belangrijkste inhoudelijke beoordelingen en kwaliteitscontroles die de WOZ-uitvoeringsorganisatie moet uitvoeren in het kader van de kwaliteitsbewaking. De organisatie moet de volgende zaken in haar werkproces waarborgen dat de volgende controles onderdeel zijn van de kwaliteitscontroles:

- een beoordeling van de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (ratio's);
- een beoordeling van waardeontwikkeling tussen oude en nieuwe WOZ-waarde;
- een beoordeling van de kwaliteit van het taxatieverslagen.

Alle controles moeten zowel individueel (per object) als "overall" worden beoordeeld. Wij verwachten dat deze beoordelingen onderdeel zijn van het reguliere werkproces van de gemeente. Ook verwachten wij dat de resultaten van deze controles en eventuele verbeteringen aantoonbaar zijn omdat ze zijn vastgelegd.

Daarnaast verwachten wij dat WOZ-uitvoeringsorganisaties alle externe signalen, zoals bezwaarschriften en reacties van belastingplichtigen, systematisch gebruiken om de kwaliteit van de WOZ-taxaties te verbeteren.

4.6.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- Het verzamelen van relevante marktinformatie en het vertalen van deze marktinformatie naar kengetallen voor de herwaardering.
- Het uitvoeren van een leegstandsanalyse voor het bepalen van de kapitalisatiefactoren.
- Het systematisch toepassen van kengetallen met betrekking tot de huurwaarde ter borging van de onderlinge waardeverhoudingen

Wat kan beter?

- Het uitvoeren van overall controles naar de aansluiting van de taxaties op de markt, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.
- Het uitvoeren van overall controles naar onderlinge waardeverhoudingen, het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

Bevindingen*Wat gaat goed?**Wat kan beter?*

- Het uitvoeren van overall controles naar de waardeontwikkeling van kantoren (per segment, wijk, buurt etc.), het expliciet trekken van conclusies hierover en het vertalen van deze conclusies naar verbetermaatregelen.

Oordeel Waarderingskamer: Voldoende

4.6.3 Conclusie

De interne beheersingsmaatregelen borgen de kwaliteit van de taxaties van kantoren voldoende.

De Amsterdamse kantorenmarkt is één van de meest grillige van Nederland en mogelijk van Europa. De waardebeoordeling in deze markt vergt uitzonderlijke inspanningen om ervoor te zorgen dat taxaties goed aansluiten op de markt. Gegeven deze omstandigheden oordelen wij dat de gemeente er in voldoende mate in slaagt deze aansluiting op de markt en de juistheid van onderlinge waardeverhoudingen te borgen.

Marktinformatie wordt op systematische wijze verzameld en geanalyseerd. Vervolgens wordt deze informatie vertaald naar de uitgangspunten voor de waardering, door het Excel-bestand waarmee de waardering plaatsheeft, aan te passen. Deze laatste stap, het vertalen van de bevindingen uit de markt heeft plaats in onderling overleg met de taxateurs, die tevens verantwoordelijk zijn voor de waardebeoordeling. Hoewel wij wel vertrouwen hebben in de vaardigheden van de betrokken taxateurs daarbij, constateren wij ook dat deze bevindingen weinig expliciet worden gemaakt, bijvoorbeeld door het doen van een vastlegging van de belangrijkste uitgangspunten. Daardoor worden de aangebrachte wijzingen in het Excelbestand op latere momenten lastig controleerbaar.

Doordat taxateurs de kantoren per liggingsgebied controleren, wordt naar ons oordeel in voldoende mate geborgd dat onderlinge waardeverhoudingen binnen een liggingsgebied zijn geborgd. De borging van de onderlinge waardeverhoudingen tussen verschillende liggingsgebieden kan echter op onderdelen worden verbeterd. Er vinden geen "overall" controles plaats naar bijvoorbeeld de bandbreedte op spreiding van huurwaarden en kapitalisatiefactoren na afronding van de herwaardering. Hiermee wordt het risico op scheve verhoudingen naar ons oordeel onvoldoende afgedicht. Daarnaast vinden er geen "overall" controles plaats naar de aansluiting van de taxaties op de markt, bijvoorbeeld in de vorm van ratiocontroles.

Wel wordt de waardeontwikkeling van kantoren (sterke stijgingen en dalingen) systematisch gemonitord. Wij zijn content met het besluit van de gemeente om uitschieters in waardestijgingen en waardedalingen niet geforceerd te beperken of "dempen". De grillige

markt rechtvaardigt een grote spreiding in waardeontwikkelingen bij de WOZ-taxaties. Ter aanvulling op de bestaande controles bevelen we aan de waardeontwikkeling en de spreiding daarvan bij liggingsgebied en/of segment (denk aan type en bouwjaarklasse) bij het afronden van de taxaties in beeld te brengen en hierover eigen conclusies te trekken.

4.7 Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken

4.7.1 Inleiding

Juiste objectkenmerken zijn essentieel voor een kwalitatief goede WOZ-administratie. Taxatiemodellen geven immers alleen goede resultaten als de onderliggende gegevens van goede kwaliteit zijn. Wanneer de aansluiting tussen de geregistreerde objectkenmerken en de fysieke werkelijkheid onvoldoende is geborgd, worden mogelijk WOZ-beschikkingen genomen waarbij geen rekening is gehouden met de actuele situatie.

Bij dit onderdeel van het onderzoek verwachten wij van de organisatie dat naast een juiste, tijdige en volledige verwerking van de omgevingsvergunningen een aantal aanvullende maatregelen wordt genomen om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen. Zo verwachten wij dat organisaties ten minste jaarlijks een beeld vormen van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken overeen komen met de werkelijkheid. Ook verwachten wij dat de resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd en dat er, indien noodzakelijk, verbetermaatregelen worden getroffen.

4.7.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- De opzet van de afdeling Basisinformatie en de inzet van procestrekkers voor de verschillende onderdelen van het proces.
- Het inzichtelijk maken en bijhouden van de werkvoorraden per deelproces.
- Er zijn uniforme werkinstructies beschikbaar (via WikiWOZ en WikiBAG).

Wat kan beter?

- Het bewaken van het overzicht van het beheer van objectkenmerken.
- Het periodiek (ten minste eens per vijf jaar) controleren van de juistheid van geregistreerde objectkenmerken.
- Het periodiek (ten minste jaarlijks) vormen van een eigen beeld van de kwaliteit van de objectenregistratie.
- Het tijdig verwerken van objectmutaties op basis van signalen uit de permanente marktanalyse.
- Het tijdig verwerken van mutaties op basis van signalen uit omgevingsvergunningen (er is nu een werkvoorraad van meer dan 10.000 mutaties).
- Het wegwerken van diverse achterstanden in mutatieverwerking op basis van signalen.

Oordeel Waarderingskamer: Moet op onderdelen worden verbeterd

4.7.3 Conclusie

Wij concluderen dat de interne beheersingsmaatregelen de kwaliteit van de objectkenmerken onvoldoende borgen.

Overzicht

De verantwoordelijkheid voor de registratie van de primaire en de secundaire objectkenmerken is verdeeld over de afdeling Belastingen (subafdeling Waarderen, Heffen en Toezicht (WHT) en de afdeling Basisinformatie (subafdeling Gegevensinwinning WOZ). De (sub)afdeling Gegevensinwinning WOZ bestaat uit zes kernteams (BAG; BRK; iWOZ+; BVG, Top020, BijzObj; Nieuwbouw; Onderzoeksvragen) die ieder verantwoordelijk zijn voor gedeelten van de objectenregistratie en voor de verwerking van mutaties die voortkomen uit verschillende processen.

Verwerking omgevingsvergunningen/BAG-mutaties

Voor wat betreft de verwerking van omgevingsvergunningen constateren wij dat, met name voor wat betreft de inrichting van de organisatie duidelijk stappen in de goede richting zijn gezet. Desalniettemin constateren wij achterstanden in de verwerking van omgevingsvergunningen in de WOZ-administratie. Gelet op de verwachte toename van het aantal vergunningen in de komende jaren hebben wij niet het vertrouwen dat deze achterstanden met de huidige bezetting voldoende tijdig zullen worden weggewerkt. De gemeente is gestart met een pilot om op een meer geautomatiseerde wijze bouwtekeningen in te meten als maatregel voor het terugdringen van achterstanden. De komende periode zal moeten blijken of deze methode voldoende betrouwbaar is en of de ingebruikname daarmee een voldoende passende maatregel is voor het terugdringen en/of voorkomen van achterstanden.

Zelfevaluatie en controlefrequentie

Wij vinden het zorgelijk dat de organisatie thans zelf geen goed beeld heeft van de kwaliteit van de registratie van objectkenmerken. De gemeente voert nog geen periodieke controles uit, bijvoorbeeld in de vorm van steekproeven, naar de mate waarin geregistreerde kenmerken een juiste weerspiegeling van de feitelijke situatie geven. Bovendien kan de gemeente niet aantonen dat de kenmerken van alle objecten periodiek worden gecontroleerd. De norm die de Waarderingskamer hiervoor hanteert is dat van ieder object ten minste eens per vijf jaar is gecontroleerd of de geregistreerde kenmerken overeenkomen met de feitelijke situatie. Niet alleen wordt niet aan deze norm voldaan, de gemeente heeft in het algemeen geen inzicht in de controlefrequentie. Hierdoor bestaat het risico dat de kenmerken van bepaalde objecten zeer lange tijd niet zijn gecontroleerd.

4.8 Vakbekwaamheid

4.8.1 Inleiding

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet WOZ. Deze uitvoering omvat vele werkzaamheden met een grote diversiteit. Het gaat daarbij om een intensief informatieverwerkingsproces, dat daarnaast ook passende en formeel zuivere communicatie met belanghebbenden vergt. Het gaat om het analyseren van de vastgoedmarkt en het vertalen van deze markt in taxatiemodellen. Maar het gaat ook om het aansturen van al deze werkzaamheden en het correct positioneren daarvan in relatie tot diverse andere gemeentelijke activiteiten. Er zijn voor de uitvoering van de Wet WOZ vele hulpmiddelen beschikbaar op het terrein van registratie van gegevens, modelmatige waardebeoordeling en communicatie met belanghebbenden. Medewerkers, afhankelijk hun kennis, vaardigheden en kwaliteiten, spelen daarentegen ook een belangrijke rol bij de uiteindelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering.

Op grond van de verantwoordelijkheden zoals gedefinieerd in de Wet WOZ is het college van burgemeester en wethouders verantwoordelijk voor de inzet van voldoende vakbekwame medewerkers. Dit kan op verschillende manieren, zoals het aanstellen van vakbekwame medewerkers binnen de gemeentelijke organisatie, het onderbrengen van de werkzaamheden in een samenwerkingsverband met voldoende vakbekwaamheid of het inhuren van vakbekwame dienstverleners.

4.8.2 Bevindingen

Onze bevindingen met betrekking tot dit onderwerp hebben wij weergegeven in de volgende tabel:

Bevindingen

Wat gaat goed?

- De gemeente is voornemens om de vakbekwaamheid van medewerkers onderdeel uit te laten maken van de functionerings- en beoordelingscyclus.
- De gemeente heeft een WOZ-collegetour georganiseerd voor de gegevensbeheerders.
- Er is een start gemaakt om de vakbekwaamheid van individuele medewerkers inzichtelijk te maken.
- Iedere taxateur krijgt de mogelijkheid om zich in te schrijven in het NRVT.

Wat kan beter?

- De werkwijze met betrekking tot de vakbekwaamheid is nog niet op alle medewerkers van toepassing en moet de komende jaren verder vorm krijgen.
- Met name de aantoonbaarheid van de vakbekwaamheid van de groep gegevensbeheerders is nog onderbelicht.

Oordeel Waarderingskamer: Voldoende

4.8.3 Conclusie

De vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers bij de gemeente Amsterdam is voldoende geborgd.

De gemeente is aantoonbaar gestart met het in kaart brengen van de vakbekwaamheid van haar WOZ-medewerkers en het management heeft een duidelijk beeld hoe dit zich de komende jaren moet ontwikkelen. Ook blijkt er enthousiasme uit de WOZ-collegetour om specifieke vraagstukken bij de gegevensbeheerders onder de aandacht te brengen. Verder was ten tijde van het onderzoek opdracht gegeven om een grote groep medewerkers op te leiden tot "WOZ-medewerker". Deze opleidingen zijn per 1 november 2018 begonnen. Wij zien dit als een goede stap richting een aantoonbare goede vakbekwaamheid van alle medewerkers.




Op dit moment kan de vakbekwaamheid nog niet van alle medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van de Wet WOZ worden aangetoond. Ook kan de gemeente nu nog niet laten zien dat alle rollen die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie worden ingevuld.

Bijlage 1: Individuele resultaten beoordelingscriteria




Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- voorkomen wordt dat bij de interactie met de belanghebbende naar al bij de overheid bekende gegevens wordt gevraagd;	■	■	■	
- de aan de belanghebbende voorgelegde objectkenmerken van voldoende niveau zijn zodat beoordelen van de objectkenmerken bijdraagt aan het vertrouwen bij belanghebbenden;	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel	Onderdeel van beoordeling Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken
- de methode waarmee interactie over de objectkenmerken wordt gezocht, aansluit bij het "type" belanghebbenden en het "type" WOZ-objecten;	■	■	■	
- belanghebbenden op een eenvoudige en laagdrempelige wijze hun signalen kunnen doorgeven;	■	■	■	
- er sprake is van een voldoende beveiligde omgeving of werkwijze waarmee belanghebbenden hun signalen kunnen doorgeven;	■	■	■	

Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- er sprake is van een registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden;	■	■	■	
- er voldoende tijd is om reacties van belanghebbenden tot uitdrukking te brengen in de nieuwe taxaties;	■	■	■	
- wordt geverifieerd dat de door de belanghebbende doorgegeven wijzigingen juist zijn;	■	■	■	
- bij de verificatie van de door de belanghebbende doorgegeven wijzigingen ook beoordeeld wordt of er bij vergelijkbare objecten overeenkomstige mutaties of correcties aan de orde zijn (domino-effecten);	■	■	■	
- het effect van de registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden wordt gemeten;	■	■	■	
- uit de signalen van de belanghebbenden algemene conclusies worden getrokken over de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken;	■	■	■	Er kunnen nadrukkelijker conclusies over het gehele bestand worden getrokken.

Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- het kwaliteitsniveau van de voorlopige WOZ-waardes voldoende is;	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel	Onderdeel van beoordeling Woningen, modelmatige waardebeoordeling
- bij een overleg met een groot zakelijk gerechtigde over de voorlopige WOZ-waarde altijd het vierogenprincipe wordt toegepast;	■	■	■	
- bij grote individuele waardeveranderingen (bijvoorbeeld meer dan € 50.000) altijd meerdere personen met een taxatietechnische achtergrond zijn betrokken.	■	■	■	
- bij individuele waardeveranderingen altijd het domino-effect wordt beoordeeld;	■	■	■	
- waardeveranderingen altijd kunnen worden herleid tot veranderingen in de primaire en/of secundaire objectkenmerken en/of de modelmatige waardebeoordeling;	■	■	■	

Interactie over objectkenmerken en voorlopige WOZ-waarde (voormeldingen)				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- er sprake is van een registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken, de voorlopige WOZ-waarde en/of de onderbouwing daarvan goed heeft bevonden;				
- uit de signalen van de belanghebbenden algemene conclusies worden getrokken over de juistheid van voorlopige WOZ-waarden.	Nagaan	Nagaan	Nagaan	

Interactie, verzenden beschikkingen					
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>	
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:					
-	voor alle WOZ-objecten die op 1 januari van dat jaar bestaan een WOZ-beschikking wordt verzonden;	■	■	■	Op dit moment moet de gemeente voor 2016 nog 0,75% van de objecten beschikken. Verder zijn nog niet alle beschikte objecten daadwerkelijk geleverd aan de LV WOZ.
-	voor alle WOZ-objecten de juiste WOZ-waarde wordt verzonden;	■	■	■	

Interactie, verzenden beschikkingen				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
<p>- voor alle WOZ-objecten die op 1 januari van dat jaar bestaan, het aantal geblokkeerde objecten (objecten waarvoor nog geen beschikking is verzonden):</p> <ul style="list-style-type: none"> - op 1 maart maximaal 5% is; - op 1 april is verminderd tot maximaal 3%; - op 1 mei is verminderd tot maximaal 1%; - op 1 juni is verminderd tot 0%. <p>Genoemde percentages gelden bij samenwerkingsverbanden ook per gemeente. Voor de waarde van de geblokkeerde objecten gelden dezelfde percentages, dus bijvoorbeeld op 1 maart mag de waarde van de nog geblokkeerd objecten maximaal 5% zijn van de totale WOZ-waarde van alle objecten in de gemeente.</p>				<p>De kengetallen die de gemeente tijdens onderzoeksdag heeft laten zien zijn niet consistent met de LV WOZ en met de kengetallen uit de april-inventarisatie.</p>

Interactie, bezwarenafhandeling				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- de belanghebbenden zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen over het door hen ingediende bezwaar;	■	■	■	De gemeente heeft inzicht in de achterstanden, maar het effect is nog niet zichtbaar.
- de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften die voor 15 november zijn ingediend, in ieder geval in hetzelfde jaar worden verzonden;	■	■	■	de opmerking in de eerste rij. Het is wel de intentie van de gemeente om dit te realiseren, maar dat is de afgelopen jaren niet gelukt.
- de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend binnen zes weken worden verzonden;	■	■	■	Zie de opmerking in de eerste rij. De afhandeling van de bezwaren die na 15 november binnenkomen start pas in 2019.
- bij het opstellen van de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften gebruik wordt gemaakt van een vierogenprincipe;	■	■	■	Uit de deelwaarneming blijkt dat de kwaliteit van de beslissingen niet voldoende is.

Interactie, bezwarenafhandeling				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften aan eigen leesbaarheids-eisen van de gemeente voldoen;	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	
- bij waardewijzigingen als gevolg van een bezwaarschrift van meer dan 20% altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaatsvindt;	■	■	■	
- alle waardewijzigingen kunnen worden herleid tot een aanpassing van de objectkenmerken en/of een systematische doorrekening hiervan in het taxatiemodel;	■	■	■	Er zijn veel overrules buiten het model om.
- bij waardewijzigingen ook een beoordeling van domino-effecten plaatsvindt;	■	■	■	Wij baseren ons hierbij op onze deelwaarneming en gesprekken tijdens de onderzoeksdag in juli, in de interviews gaven medewerkers aan dat het domino-effect wel wordt beoordeeld.
- elk jaar systematisch onderzoek wordt gedaan naar de resultaten van de WOZ-bezwarenafhandeling en dat hieruit lessen worden getrokken;	■	■	■	



Interactie, bezwarenafhandeling				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- dat eventuele verbetermaatregelen al effect hebben bij de eerstvolgende herwaardering;	■	■	■	Doordat veel bezwaren nog niet zijn afgehandeld, kan de gemeente hier niet aan voldoen.
- de afnemers van de WOZ-gegevens binnen twee weken na ontvangst van een bezwaarschrift daarvan door middel van een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) op de hoogte worden gesteld;	■	■	■	Bezwaarschriften worden laat ingeboekt.
- de afnemers van de WOZ-gegevens onmiddellijk door een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) tijdig op de hoogte worden gesteld van de uitkomsten van de bezwaar-afhandeling;	■	■	■	De aantallen openstaande bezwaren van de gemeente sluiten niet aan op het overzicht vanuit de LV WOZ.
- belanghebbenden nadat ze een bezwaarschrift hebben ingediend, maar voordat ze een uitspraak hierop hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact kunnen opnemen met de gemeente om informatie te krijgen over de voortgang van de behandeling van het bezwaar;	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	

Interactie, bezwarenafhandeling					
<i>Kwaliteitszorg</i>		<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
-	belanghebbenden nadat ze een beslissing op een WOZ-bezwaarschrift hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact kunnen opnemen met de gemeente om nadere toelichting te krijgen over de inhoud van de beslissing.	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	Niet beoordeeld	

Woningen, modelmatige waardebeoordeling				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar aansluiten op het marktniveau;	■	■	■	
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar met een logische verklaring zijn te relateren aan de vorige WOZ-waarden;	■	■	■	
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die aantoonbaar leiden tot de juiste onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen;	■	■	■	Hoewel taxateurs hier aandacht aan besteden, worden geen overall controles uitgevoerd op basis waarvan dit kan worden aangetoond.
- op een modelmatige wijze modelwaarden worden gegenereerd die goed kunnen worden onderbouwd en waarbij verschillen tussen taxaties kunnen worden verklaard op basis van geregistreerde objectkenmerken;	■	■	■	
- onderlinge waardeverhoudingen worden gewaarborgd, doordat het aantal handmatige aanpassingen van modelwaarden worden geminimaliseerd;	■	■	■	Het aantal overrules is groter dan gewenst volgens de

Woningen, modelmatige waardebeoordeling					
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>	
				eigen normen van de gemeente	
-	tijdig (voor 1 oktober) voorlopige resultaten beschikbaar zijn ten behoeve van tariefberekeningen;	■	■	■	
-	eindresultaten van het model tijdig beschikbaar zijn aansluitend op de planning voor de eindcontroles.	■	■	■	

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- er op een juiste wijze gebruik wordt gemaakt van de taxatiemethodiek zoals beschreven in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie;	■	■	■	
- er sprake is van een waardering waarbij gebruik wordt gemaakt van waardegroepen die tenminste is gebaseerd op categorie, ligging en grootte;	■	■	■	
- het objectieve leegstandsrisico wordt meegewogen in het vaststellen van de kapitalisatiefactor;	■	■	■	
- op basis van secundaire objectkenmerken de afwijking van de gemiddelde huurwaarde binnen de waardegroep wordt bepaald;	■	■	■	
- er een logische spreiding is binnen waardegroepen van minimale en maximale huurprijs en kapitalisatiefactor;	■	■	■	
- de kwaliteit van de gehanteerde marktgegevens gecontroleerd en gewaarborgd is;	■	■	■	

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling bedrijven					
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>	
-	de getaxeerde waarden overeenstemmen met het gehanteerde taxatiemodel en dat dus uitsluitend in uitzonderingsgevallen met de getaxeerde waarde wordt afgeweken van de modelwaarde (beperkt aantal handmatige aanpassingen op modelwaarden).				

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- er op een juiste wijze gebruik wordt gemaakt van de taxatiemethodiek zoals beschreven in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie;	■	■	■	
- er sprake is van een waardering waarbij gebruik wordt gemaakt van waardegroepen die tenminste is gebaseerd op categorie, ligging en grootte;	■	■	■	
- het objectieve leegstandsrisico wordt meegewogen in het vaststellen van de kapitalisatiefactor;	■	■	■	
- op basis van secundaire objectkenmerken de afwijking van de gemiddelde huurwaarde binnen de waardegroep wordt bepaald;	■	■	■	
- er een logische spreiding is binnen waardegroepen van minimale en maximale huurprijs en kapitalisatiefactor;	■	■	■	Hoewel taxateurs hier aandacht aan besteden, worden geen overall controles uitgevoerd op basis waarvan dit kan worden aangetoond.

Niet-woningen, modelmatige waardebeoordeling kantoren				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
- de kwaliteit van de gehanteerde marktgegevens gecontroleerd en gewaarborgd is;	■	■	■	
- de getaxeerde waarden overeenstemmen met het gehanteerde taxatiemodel en dat dus uitsluitend in uitzonderingsgevallen met de getaxeerde waarde wordt afgeweken van de modelwaarde (beperkt aantal handmatige aanpassingen op modelwaarden).	■	■	■	

Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:				
- de (primaire en secundaire) objectkenmerken die zijn geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-administratie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid ter plaatse;	■	■	■	Er vinden geen structurele onderzoeken plaats op basis waarvan de gemeente zich een eigen beeld kan vormen van de juistheid van geregistreerde objectkenmerken.
- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie en of een gebruikersmutatie juist, volledig en tijdig binnen acht weken zijn verwerkt in de WOZ-administratie;	■	■	■	De organisatie heeft verbetermaatregelen getroffen om nieuwe mutaties sneller te verwerken. Er zijn echter nog steeds grote achterstanden.
- wijzigingen van de objectkenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen (met verleende omgevingsvergunning of vergunningsvrij) juist, volledig en tijdig binnen acht weken na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari in de WOZ-administratie zijn verwerkt. Voor gemeenten met minder dan 10.000	■	■	■	Hoewel de inrichting van het proces is/wordt geoptimaliseerd, is een tijdige verwerking niet geborgd. Thans zijn er aanzienlijke achterstanden.

Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
objecten geldt dat deze termijn van acht weken wordt verlengd met een half jaar (dus een verwerkingseis van acht maanden, mits de toestand op 1 januari van een jaar binnen acht weken na 1 januari in de administratie is verwerkt en in de WOZ-beschikking voor het desbetreffende kalenderjaar);				
- de (primaire en secundaire) objectkenmerken van alle WOZ-objecten tenminste eenmaal per vijf jaar worden beoordeeld;	■	■	■	Dit kan niet worden aangetoond, noch is het aannemelijk op basis van de documenten en overzichten die wij hebben kunnen inzien.
- de controle van de objectkenmerken, als onderdeel van een systematische en planmatige aanpak van de controles, zoveel mogelijk in de tijd gespreid worden. Het betekent dat in beginsel steeds tenminste 20% van de WOZ-objecten per jaar wordt gecontroleerd;	■	■	■	
- de wijzigingen van objectkenmerken die voortvloeien uit signalen (advertenties, inlichtingenformulieren) vanuit de marktanalyse (voor elk object dat relevant is voor de waardebeoordeling en	■	■	■	De inrichting van dit proces is zodanig dat signalen worden opgepikt en tijdig worden doorgezet naar de verantwoordelijke afdeling. Een tijdige

Gegevensbeheer, beheer objectkenmerken				
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>
de onderbouwing) volledig zijn geregistreerd;				verwerking is, mede gelet op bestaande achterstanden echter niet aantoonbaar geborgd.
- de resultaten van de afhandeling van bezwaren zijn gebruikt om de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken te controleren en te verbeteren, niet alleen voor de objecten waarop het bezwaar betrekking heeft, maar ook voor objecten waarmee in het bezwaar eventueel vergeleken is en voor domino-effecten.	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel	Geen oordeel

Vakbekwaamheid					
<i>Kwaliteitszorg</i>	<i>Inrichting</i>	<i>Naleving</i>	<i>Effect</i>	<i>Opmerking</i>	
De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:					
-	alle benoemde rollen binnen de organisatie zijn vervuld (toegewezen aan een of meerdere medewerkers, dan wel door inzet van een externe partij);	■	■	■	De gemeente heeft het plan om een rol/functie matrix op te stellen voor alle medewerkers die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering.
-	alle betrokken medewerkers voldoen aan de vakbekwaamheidseisen die zijn benoemd bij de rol(len) die men vervult;	■	■	■	We hebben dit voor de groep taxateurs beoordeeld.
-	alle betrokken medewerkers beschikken over de relevante opleidingen, diploma's en praktijkervaring die benoemd zijn bij de rol(len) die men vervult.	■	■	■	We hebben dit voor de groep taxateurs beoordeeld waarvan het grootste deel is ingeschreven bij het NRVV.

Bijlage 2: Documenten die in de beoordeling zijn meegenomen

Interactie:

- 2.03 Procesbeschrijving WOZ-Toets.docx
- Werkinstructie WOZ-toets_V1.0.docx
- Dashboard bezwaar.pdf
- Proces Bezwaar.pdf
- Procesbeschrijving Beroepen.pdf
- Werkinstructie onderzoeksvragen Bezwaar (afbakening en kenmerken)_V1.0.pdf

Modelmatige waardebeoordeling

- 20160606_werkinstructie_klov_v3_0.pdf
- Controleprotocol Herwaardering CNW 2019.pdf
- Controleprotocol Herwaardering woningen 2019.pdf
- Fotowijzer deelsoc CNW_Versie 4.1.pdf
- Fotowijzer_Amsterdam_soc_cnw.pdf
- Kwaliteitstoetsing Herwaardering woningen.pdf
- Kwaliteitstoetsing Permanente Marktanalyse woningen_def.pdf
- Planning Kantoren.xlsx
- Voortgang herwaardering belastingjaar 2018.pdf
- werkinstructie_domino_effecten_v1_1.pdf
- werkinstructie_iwoz_1_0.pdf
- werkinstructie_kloud_cnw_v1_0.pdf
- werkinstructie_objectafbakening_v2_0.pdf
- werkinstructie_onderzoeksvragen_pma_en_her_v1_0-def.pdf
- werkinstructie_overrules_v1_1.pdf
- werkinstructie_permanente_marktanalyse_cnw_1_1.pdf
- werkinstructie_registratie_controlerecord_v2_2.pdf
- werkinstructie_screenen_woning_transacties_2_1.pdf

Beheer objectkenmerken:

- Procesbeschrijving BAG_18 april.pdf
- Procesbeschrijving BRK_1 oktober.pdf
- 20160823_fotowijzer_amsterdam_v2_2.pdf
- 20170802_fotowijzer_amsterdam_soc_cnw_3_4.pdf
- 3.03 Procesbeschrijving Nieuwbouw.pdf
- fotowijzer_deelsoc_cnw_versie_4_0 (3).pdf
- Fotowijzer_versie_1.2_januari_2018.pdf
- Inleiding Signaalverwerking.pdf
- ManagementInformatie_BRWOZ_20180816.xlsx
- opzet Steekproef BR WOZ (kopie).xlsx
- Procesbeschrijvingen BR WOZ.zip

Gemeente Amsterdam
de heer
Postbus 23475
1100 DZ AMSTERDAM ZUIDOOST

ons kenmerk
18.2920 NH

bijlage(n)
1

datum
21 november 2018

betreft: Stand van zaken uitvoering Wet WOZ

Geachte heer

Hierbij informeren wij u over onze bevindingen naar aanleiding van de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie op diverse aspecten van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Wij gebruiken de informatie die u ons op 17 oktober 2018 heeft verstrekt. In de bijlage treft u onze bevindingen aan.

Aanleveren inventarisatie gericht op kwaliteit nieuwe taxaties

Uw planning was erop gericht om circa 15 november 2018 de samenvatting van de resultaten van uw kwaliteitscontroles op de nieuwe taxaties te kunnen aanleveren. Tot op heden hebben wij het vragenformulier niet ontvangen. We zien de resultaten met belangstelling tegemoet.

Planning afronding herwaardering

Uw organisatie kan deel uitmaken van de groep van circa honderd organisaties die wij selecteren voor een nader onderzoek. Wanneer dat het geval is vragen wij bij u bestanden op en beoordelen de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties en de aansluiting op het marktniveau. Gezien dit eventuele nadere onderzoek in uw organisatie is het van belang dat u ons zo spoedig mogelijk in de gelegenheid stelt, de resultaten van de herwaardering te beoordelen.

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

WAARDERINGSKAMER

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd. Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer _____ van het secretariaat van de Waarderingskamer.

Met vriendelijke groet,

secretaris

TERUGKOPPELING OKTOBERINVENTARISATIE 2018
AMSTERDAM

Datum: 21 november 2018


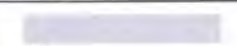


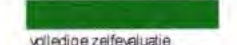
Zelfevaluatie woningen

Landelijk beeld

Marktanalyse woningen			
Heeft uw organisatie op het terrein van de marktanalyse woningen de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja		<p>Ja Deels Nee</p>
Zelfevaluatie uitgevoerd?	ja		<p>Ja Deels Nee</p>
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	n.v.t.		<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t./geen onderzoek</p>
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse woningen?	PMA-ontbrekende foto's van advertenties moeten verder worden aangevuld. Er is een werkinstructie "objecten in onderzoek zetten" gemaakt. Het controle record vanuit de PMA is pas mogelijk vanaf Ortax 8.9. Ortax versie in Amsterdam is 8.8. Amsterdam staat aan de vooravond om over te gaan in productie naar Ortax 8.10.		
Adequate werking interne beheersing marktanalyse woningen		geen volledige zelfevaluatie uitgevoerd (conclusies en/of maatregelen ontbreken) voor dit onderwerp	<p>volledige zelfevaluatie geen volledige zelfevaluatie geen zelfevaluatie geen volledige zelfevaluatie mogelijk</p>



Zelfevaluatie niet-woningen

Landelijk beeld

Marktanalyse niet-woningen		
Heeft uw organisatie op het terrein van de marktanalyse niet-woningen de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	 Ja Deels Nee
Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	 Ja Deels Nee
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over welke objectkenmerken relevant zijn om tot een goede waardebeoordeling te komen?	n.v.t.	 voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t./geen onderzoek
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de marktanalyse niet-woningen?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing marktanalyse niet-woningen	 geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	 voldedige zelfevaluatie geen volledige zelfevaluatie geen zelfevaluatie geen volledige zelfevaluatie mogelijk

Zelfevaluatie systeembeheer

Landelijk beeld

Systeembeheer		
Heeft uw organisatie op het terrein van het systeembeheer de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	ja	 Ja Deels Nee
Is de IT architectuur in uw organisatie rond de WOZ-administratie afgeleid van de Gemeentelijke Model Architectuur (GEMMA) en het Referentiemodel voor het Stelsel van Gemeentelijke	ja	 Ja Deels Nee



WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

Basisgegevens?		
Maakt uw organisatie in het kader van de interoperabiliteit gebruik van de StUF standaard voor de aansluiting van de WOZ-administratie op de diverse basisregistraties en voor de communicatie tussen de diverse applicaties voor de WOZ-uitvoering?	ja	
Heeft uw organisatie een volledig overzicht van de verschillende interfaces tussen de diverse applicaties die de uitvoering van de WOZ-processen ondersteunen?	ja	
Zijn er in- of externe audits uitgevoerd om de beoordelen of de verschillende geautomatiseerde systemen met elkaar en met externe systemen (als bijv. LVWOZ) juist en volledig informatie kunnen delen en uitwisselen? Zo ja, wanneer is een dergelijke audit voor het laatst uitgevoerd en door wie?	ja	
Wordt gebruik gemaakt van de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG)?	ja	
Zijn er in- of externe audits uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre de WOZ-systemen voldoen aan de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Gemeenten (BIG)?	ja	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de rol en invloed van IT op de uitvoering van de WOZ-processen en op de interne beheersing van de WOZ-uitvoering?	De rol van IT voor zorgvuldige WOZ processen is zeer groot. Er wordt daarom zeer afgewogen besloten welke stappen we zetten om tot een IT te komen die de processen robuust ondersteunt. Er is geconstateerd dat de WOZ processen door de problemen in de driehoek en in de Neuron WOZ applicatie onvoldoende onder controle ware. Om tot verbeteringen te komen is daarom gekozen voor een project Neuron WOZ 2018 waar we specifiek voor deze IT ondersteuning een plan hebben gemaakt om tot het juiste niveau te komen. Hierbij is er een zeer nauwe	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

		afstemming tussen Belastingen en de organisatie onderdelen die de IT ondersteunen.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen ter optimalisering van het systeembeheer?		Zie hierboven. Er is een project gestart om de Neuron WOZ oplossing te verbeteren en de dienstverlening van de leverancier te garanderen. Onderdeel hiervan zijn een DAP en SLA. Waarin de verantwoordelijkheden en prestaties van de leverancier zijn vastgesteld. Daarnaast zijn voor Key2Belastingen de beheerprocessen in samenwerking met de leverancier onder de loep genomen en worden deze op dit moment aangescherpt. Voor Ortax wordt op dit moment met de leverancier gewerkt aan een nieuwe SLA en DAP.	
Adequate werking interne beheersing systeembeheer		volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	

Zelfevaluatie Gegevensbeheer

Landelijk beeld

Gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG		
Heeft uw organisatie op het terrein van gegevensbeheer voor de aansluiting op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	deels	
Zelfevaluatie uitgevoerd?	nee	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid van de WOZ-administratie? (zijn alle onroerende zaken in de werkelijkheid geregistreerd als	n.v.t.	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

WOZ-object?)		
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over volledigheid en actualiteit van de relaties tussen de WOZ-objecten en verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobjecten?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen het bouwjaar van de WOZ-deelobjecten en het bouwjaar van panden in de BAG?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de consistentie tussen de grootte van de WOZ-deelobjecten en de gebruiksoppervlakte in de BAG?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de Basisregistratie adressen en gebouwen?	n.v.t.	
Adequate werking interne beheersing gegevensbeheer met betrekking tot aansluiting op de BAG	geen zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	

Landelijk beeld

Gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken		
Heeft uw organisatie op het terrein van het gegevensbeheer gericht op de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	deels	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

<p>Zelfevaluatie uitgevoerd?</p>	<p>ja</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de volledigheid en juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?</p>	<p>Met behulp van de geprogrammeerde controles hebben we geconstateerd dat we nog niet alle kenmerken zijn ingevuld ten behoeve van een juiste waardering. Deze objecten staan in bewerking.</p>	
<p>Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van de stuurinformatie getrokken over de actualiteit van de geregistreerde objectkenmerken?</p>	<p>In de management informatie op basis van objecten in bewerking kan worden gesteld dat een groot aantal mutaties nog niet zijn verwerkt. Deze objecten staan in bewerking.</p>	
<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van het gegevensbeheer met betrekking tot kwaliteit van de objectkenmerken?</p>	<p>Met behulp van de geprogrammeerde controles hebben we geconstateerd dat we nog niet alle kenmerken zijn ingevuld ten behoeve van een juiste waardering. Deze objecten staan in bewerking. In de management informatie op basis van objecten in bewerking kan worden gesteld dat een groot aantal mutaties nog niet zijn verwerkt. Deze objecten staan in bewerking. (1) We behulp van de management informatie kunnen de voortgang van het proces volgen (instroom, productie, ouderdom, samenhang, etc.). (2) Op het gebied van kwaliteit van medewerkers hebben we een opleidingsplan opgesteld (initieel voor nieuwe medewerkers); hebben de WOZ collegetour geïntroduceerd waarin we onderling kennis uitwisselen; starten we in november met de training WOZ medewerker (3) Met extra capaciteit wordt op dit moment hard gewerkt aan het wegwerken van de opgelopen werkvoorraden. (4) Met het aanstellen van procestrekkers willen we borgen dat gestructureerd wordt gewerkt en dat het proces een hoge kwaliteit en een optimaal proces gaat opleveren. Stap voor stap worden procesverbeteringen doorgevoerd. (5) Nu de opgelopen werkvoorraden voorzichtig afnemen, komt tijd beschikbaar voor</p>	

WAARDERINGSKAMER

Landelijk beeld

		gestructureerde controles op kwaliteit en inconsistenties. Met behulp van een kwaliteitshuis willen we deze zichtbare en onzichtbare kwaliteitsissues gericht in kaart brengen en oppakken.	
	Adequate werking interne beheersing kwaliteit objectkenmerken	volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp	<p>volledege zelfevaluatie geen volledege zelfevaluatie geen zelfevaluatie geen volledege zelfevaluatie mogelijk</p>

Zelfevaluatie Vakbekwaamheid

Landelijk beeld

Vakbekwaamheid			
	Heeft uw organisatie op het terrein van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers de beheersingsmaatregelen toegepast die zijn beschreven in de Waarderingsinstructie?	deels	<p>Ja Deels Nee</p>
	Heeft u een overzicht van de diverse rollen noodzakelijk voor een correcte uitvoering van de Wet WOZ met een aanduiding wie in uw organisatie deze rollen vervullen en op welke wijze is beoordeeld of de medewerker beschikt over de noodzakelijke kennis en vaardigheden?	ja	<p>Ja Deels Nee</p>
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate waarin de voor WOZ-uitvoering noodzakelijke rollen belegd zijn in uw organisatie?	De gemeente Amsterdam heeft kunnen concluderen dat binnen de organisatie alle rollen aanwezig zijn. Deze wordt ge-update vanuit de nieuwe organisatie (i.h.k.v. de reorganisatie en gewijzigde teamindeling).	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t./geen onderzoek</p>
	Welke conclusies heeft u in het kader van de interne beheersing op basis van het genoemde overzicht getrokken over de mate van deskundigheid van de medewerkers in relatie tot hun rol?	Voor wat de deskundigheid zien wij binnen de gemeente Amsterdam nog steeds ruimte verbetering. Wij willen daarvoor de lijn die in de Waarderingsinstructie staat gaan volgen. De gemeente Amsterdam is voornemens om zoals vorig jaar reeds aangegeven, dit jaar nog dit in eenopleidingstraject verder vorm te geven.	<p>voldoende aandachtspunten verbetering nodig n.v.t./geen onderzoek</p>

WAARDERINGSKAMER

	<p>Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen ter optimalisering van de vakbekwaamheid van de WOZ-medewerkers?</p>	<p>De afgelopen jaren heeft de gemeente Amsterdam, vanuit het programma Basis op Orde, verschillende vakbijeenkomsten doorlopend door het jaar heen voor de medewerkers georganiseerd. Daarnaast vormen de reguliere terugkomdagen met betrekking tot permanente educatie ten alle tijde een onderdeel voor het bijhouden van de vakbekwaamheid. Tevens is vakbekwaamheid een onderdeel van de cyclus m.b.t. de plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. Taxateurs hebben over het algemeen een grote vakbekwaamheid. 13 van de 16 taxateurs hebben de juiste inschrijvingen en diploma's. Er zijn 7 Fte nog vrij om door taxateurs in te vullen.</p>	
	<p>Adequate werking interne beheersing vakbekwaamheid</p>	<p>volledige zelfevaluatie uitgevoerd voor dit onderwerp</p>	 <p>▶ volledige zelfevaluatie</p> <p> geen volledige zelfevaluatie</p> <p> geen zelfevaluatie</p> <p>geen volledige zelfevaluatie mogelijk</p>

Overige kengetallen

		<i>Eigen opgave</i>	<i>Landelijk beeld</i>
Bezwaarafhandeling	Percentage woningen onder bezwaar	5,4%	2,2%
	Percentage woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	19,2%	32,3%
	Percentage niet- woningen onder bezwaar	5,4%	5,3%
	Percentage niet-woningen onder bezwaar op basis van "no-cure-no-pay"	29,0%	34,8%
Marktontwikkeling	Voorlopige marktontwikkeling woningen (wpd 2017-wpd 2018)	13,4%	8,3%
	Voorlopige marktontwikkeling niet-woningen (wpd 2017-wpd 2018)	9,2%	2,0%

Vergelijking met Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)

Hieronder staat een vergelijking van door de organisatie opgegeven kengetallen (gevraagde peildatum 1 oktober 2018) en kengetallen die door de Waarderingskamer uit de LV WOZ zijn gehaald. Voor de cijfers uit de LV WOZ hebben wij de LV WOZ bevraagd op 1 oktober 2018. Dit is conform de peildatum van de vragenlijst. Inmiddels kunnen de gegevens in de LV WOZ gewijzigd zijn.

De actuele stand van de gegevens kunt u zelf opvragen door middel van het 'tellingen rapport' of het 'WOZ actueel Beschikkingenrapportage' in de LV WOZ onder de menu optie 'Rapportage'. Bij het opvragen van de rapportages kiest u voor waardepeildatum 1 januari 2017.

		<i>Eigen opgave</i>	<i>LV WOZ</i>
Bezwaarafhandeling			
Waardepeildatum 1 januari 2017	Aantal woningen onder bezwaar	23263	22293
	Aantal niet- woningen onder bezwaar	2138	3356

WAARDERINGSKAMER

VERSLAG

Van het overleg tussen de gemeente Amsterdam en de Waarderingskamer over de WOZ-taxaties van niet-woningen op 27 november 2018 te Amsterdam

Aanwezig: (Waarderingskamer)
(Amsterdam)
(Amsterdam) (Amsterdam)
(Waarderingskamer)
(Amsterdam)
(Amsterdam)

1. Inleiding

Tijdens het overleg tussen medewerkers van de gemeente Amsterdam en de Waarderingskamer dat plaats had op 15 mei 2018 (kenmerk:18.2295) is afgesproken dat de gemeente in de tweede helft van 2018 aan de Waarderingskamer inzicht zou geven in de waardering van courante niet-woningen en de wijze waarop men omgaat met hoge en lage waardeontwikkelingen. Daarnaast is tijdens eerdere onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties naar voren gekomen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties incourante objecten verbeterd moest worden. Dit zijn de twee redenen waarom dit gesprek plaatsvindt. We bespreken achtereenvolgens de verschillende categorieën niet-woningen.

2. Incourante objecten

De gemeente onderschrijft de conclusie die de Waarderingskamer heeft getrokken over de noodzakelijke verbetering van de kwaliteit van de WOZ-taxaties van incourante objecten. Daarom is de gemeente in 2018 ook voor deze categorie niet-woningen gestart met verbetermaatregelen. Deze maatregelen zijn weliswaar ingezet, maar zullen nog geen zichtbare effecten hebben op de WOZ-taxaties die in 2019 zullen worden verstuurd.

De gemeente Amsterdam heeft voor de incourante objecten inmiddels gerealiseerd dat:

- deze categorie nu wordt getaxeerd door een afzonderlijk team dat zich uitsluitend hiermee bezig houdt;
- er contacten zijn gelegd met organisaties, of organisatieonderdelen, binnen en buiten de gemeente om betere informatie te krijgen waarmee de kwaliteit van de WOZ-taxaties van incourante objecten verbeterd kan worden. Hierbij kan worden gedacht aan Liander en de parkeerafdeling van de gemeente.
- er een opzet is gemaakt voor informatieformulieren voor incourante objecten.

De belangrijkste concrete verbeteringen die nog niet is doorgevoerd heeft betrekking op het optimaliseren van de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken. Men is zich er van bewust dat hiervoor goede afstemming en samenwerking met de afdeling

basisinformatie noodzakelijk is, hetgeen in sterke mate wordt beïnvloed doordat er bij deze afdeling veel werkvoorraden zijn.

Het naar een hoger niveau tillen van de WOZ-taxaties van incurante objecten zal mede daarom gesegmenteerd plaatsvinden. In de onderzoeken van de Waarderingskamer moet de komende jaren een stijgende lijn waarneembaar zijn.

3. Courante niet-woningen, bedrijven

Het verbetertraject voor bedrijven is in 2017 gestart. De gemeente onderschrijft de conclusie van de Waarderingskamer dat de consistentie van de kapitalisatiefactoren en de huurprijzen nog niet optimaal is. Om dit te verbeteren, is het implementeren van dezelfde werkwijze die bij de categorie kantoren wordt toegepast het uitgangspunt. De medewerkers hebben er vertrouwen in dat dit, evenals bij de kantoren, ook tot goede resultaten zal leiden.

De eerste resultaten van het ingezette verbetertraject zullen bij de komende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2018) zichtbaar moeten zijn. Hiervoor zijn:

- op circa 400 locaties de kapitalisatiefactoren en de huurprijzen (van nabij gelegen objecten) beter met elkaar "in lijn" gebracht;
- alle KLOUD-cijfers van deze 400 locaties gecontroleerd en ingelezen. Dit had betrekking op ongeveer 6500 objecten (van de totaal 8500 in dit segment).

Daarnaast is de gemeente, om de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (en de aantoonbaarheid daarvan) voor de komende jaren te verbeteren, gestart met het verzamelen van meer marktgegevens bij eigenaren bedrijven. De ontvangen marktgegevens worden voor de komende herwaardering gebruikt als onderdeel van kwaliteitscontrole, maar zullen nog niet allemaal gebruikt kunnen worden als "input" voor de modellen.

Voor de "herwaardering 2020" (waardepeildatum 1 januari 2019) zal de gemeente het restant van de KLOUD cijfers controleren. Verder gaat de gemeente voor deze herwaardering de PMA voor kantoren door één team laten uitvoeren. Ten slotte zal met Ortec Finance worden besproken of de Excel-rekenbladen, die de gemeente nu gebruikt voor bedrijven en kantoren, in OrtaX kunnen worden geïmplementeerd. Er zal geen aftopping plaatsvinden bij objecten met een grote waardestijging of -daling.

4. Courante niet-woningen, kantoren

De herwaardering voor kantoren ligt op dit moment mooi op schema er is dan voor het derde jaar op rij sprake van modelmatige waardebeoordeling. We spreken af dat de WOZ-taxaties van kantoren niet "afgetopt" gaan worden als er sprake is van een grote waardedaling of waardestijging.

Voor de "herwaardering 2019" zal de gemeente in het rekenblad gaan rekenen met dezelfde grootteklassen en zal het subjectenbeheer verbeterd worden. Tijdens het

onderzoek interne beheersing is een aantal “overall” controles aan de orde gekomen. De medewerkers van de gemeente Amsterdam geven aan deze bij de lopende herwaardering proberen te implementeren. Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties zullen deze inhoudelijk verder worden besproken.

5. Afspraken

De Waarderingskamer zal op 9 januari 2019 een onderzoek naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties van niet-woningen uitvoeren. We spreken af dat we de onderzoeksdag zullen starten met korte plenaire sessie waarin de medewerkers van de gemeente voor de verschillende categorieën niet-woningen de resultaten van hun eigen kwaliteitscontroles presenteren. Daarna bepalen we gezamenlijk de agenda voor de rest van de dag.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

ons kenmerk
18.3191 RK

bijlage(n)
1

datum
3 december 2018

betreft: Uitvoering Wet WOZ

Geacht college,

De Waarderingskamer volgt de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in uw gemeente. Ons oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ publiceren wij op onze internetsite.

Ons algemeen oordeel luidde dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente "Voldoende" was.

Bij ons meest recente onderzoek hebben wij geconstateerd dat er weliswaar vordering wordt gemaakt met de afgesproken verbeteringen, maar dat het bereiken van de afgesproken resultaten veel langzamer gaat dan afgesproken. Dit raakt ook inwoners en bedrijven in Amsterdam, omdat veel beschikkingen te laat worden verzonden en ook het afhandelen van bezwaren nog een lange doorlooptijd heeft.

Daarom hebben ons oordeel bijgesteld.

Ons algemeen oordeel luidt nu dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente "Op onderdelen verbeterd moet worden". Voor een overzicht van de categorieën die wij bij ons algemeen oordeel gebruiken, verwijzen wij naar de bijlage.

Dit gewijzigde oordeel is ook aangepast op onze internetsite.

Met vriendelijke groet,

secretaris

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

Postbus 93210
2509 AE 's-GRAVENHAGE
Bank NL53 BNGH 028.50.64.746

Telefoon (070) 311 05 55
Telefax (070) 311 05 70
e-mail info@waarderingskamer.nl

Muzenstraat 73
2511 WB 's-GRAVENHAGE
www.waarderingskamer.nl

1. Inleiding

De Waarderingkamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Zij vormt zich een algemeen oordeel over de uitvoering van deze wet in een gemeente. De site van de Waarderingkamer vermeldt van elke gemeente dit algemeen oordeel. Daarnaast vermeldt de site enkele kengetallen over deze gemeente.

Een bij de gemeente uitgevoerde inspectie kan aanleiding zijn om dit oordeel te herzien. (Ook andere informatie kan daartoe aanleiding geven. De Waarderingkamer beoordeelt niet regelmaat of er aanleiding is om het oordeel te herzien. Van een wijziging van het oordeel wordt bericht gestuurd aan het college van burgemeester en wethouders en vervolgens wordt dit oordeel geactualiseerd op de site.

Het algemeen oordeel is gebaseerd op informatie uit:

- een algemene inspectie ter plaatse of een onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces bij een gemeente;
- specifieke onderzoeken bij een gemeente, zoals een volledigheidsonderzoek of een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties;
- andere signalen.

2. Inspectie ter plaatse

Tijdens een algemene inspectie ter plaatse of een breed onderzoek naar de interne beheersing van het WOZ-proces vormt de Waarderingkamer zich een totaalbeeld van de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente (of de uitvoeringsorganisatie). Tijdens een inspectie of onderzoek interne beheersing komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspecties en onderzoeken zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Van de inspecties ter plaatse en de onderzoeken interne beheersing wordt een rapport van aandachts- of verbeterpunten opgenomen en afspraken vastgelegd. De aandachtsamenvatting van het rapport van bevindingen wordt eveneens gepubliceerd op de pagina over de desbetreffende gemeente op de site van de Waarderingkamer.

Bij een algemene inspectie ter plaatse of onderzoek interne beheersing wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- beheer WOZ-administratie en bewaking volledigheid;
- bijhouding en bewaking kwaliteit objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;

- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- controle kwaliteit taxaties woningen en van taxaties niet-woningen

3. De zelfevaluatie

Bij de halfjaarlijkse inventarisatie van de uitkomsten van de zelfevaluaties geven gemeenten ook inzicht in de voortgang van de werkzaamheden door het verstrekken van enkele kengetallen. Bij de inventarisatie in april ligt het zwaartepunt bij kengetallen over de verzending van beschikkingen en de bezwaarschriften. Bij de inventarisatie in oktober ligt het zwaartepunt bij de kengetallen over de beschikbaarheid en kwaliteit van de nieuwe taxaties.

Deze kengetallen worden betrokken in ons oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ. De rapportage over de conclusies die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf heeft getrokken uit de uitgevoerde zelfevaluatie worden niet direct betrokken in het oordeel van de Waarderingskamer. Deze door de organisatie gerapporteerde conclusies kunnen wel de aanleiding zijn voor de Waarderingskamer om een onderzoek in te stellen bij de desbetreffende gemeente.

4. Specifieke onderzoeken

Naast de algemene inspecties ter plaatse en de onderzoeken interne beheersing voert de Waarderingskamer ook onderzoeken bij gemeenten uit die gericht zijn op één specifiek onderwerp. Zo worden bijvoorbeeld gerichte onderzoeken uitgevoerd naar de volledigheid van de WOZ-administratie of naar de kwaliteit (sbewaking) van nieuwe taxaties.

Deze onderzoeken worden deels uitgevoerd op basis van signalen over mogelijke problemen en deels steekproefsgewijs.

De kwaliteit van de nieuwe taxaties moet altijd gewaarborgd zijn, voordat een gemeente de nieuwe beschikkingen mag verzenden. Wanneer de kwaliteit van de nieuwe taxaties gewaarborgd is, wil dit niet zeggen dat de uitvoering van de Wet WOZ in zijn geheel volledig aan alle eisen voldoet. Het kan bijvoorbeeld zijn dat niet alle onroerende zaken in de administratie zijn vastgelegd, of dat een (een deel van) de taxaties te laat beschikbaar zijn. Het feit dat een gemeente de beschikkingen op basis van de nieuwe taxaties mag verzenden, wordt ook op de site van de Waarderingskamer vermeld.

5. Oordeelscategorieën

De Waarderingskamer toetst de uitvoering van de wet aan vastgestelde normen en kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen zijn gepubliceerd in de Waarderingsinstructie en op onze site. Wij gaan zo zorgvuldig mogelijk om met de interne oordeelsvorming over de afzonderlijke onderdelen van de uitvoering op basis van deze eisen. Voor het vormen van het algemeen oordeel worden deze oordelen op de diverse onderdelen gewogen.

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een vijftal categorieën.

- *De uitvoering verloopt goed (stabiel);*

Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die al meer dan twee aaneengesloten jaren het algemeen oordeel "goed" van de Waarderingskamer heeft

gekregen en waarbij ook geen sprake is van (tijdelijk) zwakkere deelaspecten van de WOZ-uitvoering.
De gemeente heeft ook voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.

De uitvoering verloopt goed.
Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van goede kwaliteit levert en daarnaast op alle onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitsisen.
De gemeente heeft ook voldoende maatregelen getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.

De uitvoering is voldoende.
Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van voldoende kwaliteit levert en op de belangrijkste onderdelen van het WOZ-werkproces voldoet aan de gestelde kwaliteitsisen.

De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden.
Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die op één of meer belangrijke onderdelen van het WOZ-werkproces niet voldoet aan de gestelde kwaliteitsisen. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de tijdigheid van bekend maken van WOZ-waarde of de snelheid van afhandelen van bezwaren, de volledigheid van de gemeentelijke administratie, de kwaliteitszorg rond de bij de taxatie gebruikte objectkenmerken.
Met deze gemeenten zijn concrete afspraken gemaakt over welke onderdelen verbeterd moeten worden en binnen welke termijn de verbeteringen zichtbaar resultaat moeten hebben opgeleverd.
Om de voortgang en de resultaten van de genoemde verbeteracties te volgen, voert de Waarderingskamer bij deze gemeenten een intensiever loezicht uit.

De uitvoering moet dringend verbeterd worden.
Dit algemeen oordeel is van toepassing op een gemeente die WOZ-taxaties van onvoldoende kwaliteit levert en daarnaast op cruciale onderdelen van het WOZ-werkproces niet voldoet aan de gestelde kwaliteitsisen en ook onvoldoende maatregelen treft voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.
Met deze gemeenten zijn afspraken gemaakt op bestuurlijk niveau over de verbeteringen. De voortgang en de resultaten van de genoemde verbeteracties worden door de Waarderingskamer intensief gevolgd. Zolang er geen sprake is van aantoonbare significante verbeteringen zal de Waarderingskamer niet instemmen met het versturen van de WOZ-beschikkingen.

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.

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Amsterdam
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

oms kenmerk
19.0424 RK

bijlage(n)
-

datum
24 januari 2019

betreft:

Instemming bekend maken WOZ-waarden en verzenden OZB-aanslagen

Geacht college,

Met inachtneming van de hieronder geschetste aandachtspunten, mag u van ons de nieuwe WOZ-waarden naar waardepeildatum 1 januari 2018 bekend maken aan belanghebbenden. In de door uw organisatie uitgevoerde zelfevaluatie komt u tot de conclusie dat de in het kader van de Wet WOZ gerealiseerde taxatiewaarden voldoen aan de gestelde eisen. Mede op basis van onze eigen onderzoeken zijn wij het eens met deze conclusie.

Van de betrokken medewerkers hebben wij begrepen dat in verband met enkele recente uitspraken van de Rechtbank Amsterdam over WOZ-waarden naar de waardepeildatum 1 januari 2017, uw gemeente het voornemen heeft de door ons gecontroleerde taxatiewaarden niet als formele WOZ-waarde vast te stellen. De heffingsambtenaar van de gemeente Amsterdam, die bevoegd is tot het vaststellen van WOZ-waarden, heeft het voornemen om de WOZ-waarden van woningen waarop een erfpachtrecht gevestigd is lager vast te stellen naar aanleiding van enkele rechtbankuitspraken over de bij de WOZ-taxaties toegepaste erfpachtcorrectie.

Voor de taxaties in de gemeente Amsterdam is een erfpachtcorrectie relevant, omdat bij de taxaties nagenoeg uitsluitend gebruik gemaakt wordt van verkoopprijzen van het erfpachtrecht voor een woning, omdat er in Amsterdam nagenoeg geen sprake is van verkoop van het volledig eigendom van een woning. Omdat in het kader van de Wet WOZ het waarderingsvoorschrift geldt, dat voor alle onroerende zaken de op de waardepeildatum

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

verwachte verkoopprijs (marktwaaarde) getaxeerd moet worden van het volledige eigendomsrecht, is bij de marktanalyse een erfpachtcorrectie voor verkoopprijzen voor erfpachtrechten aan de orde. De rechtbank heeft dit in de gepubliceerde uitspraak (U-CTJ-NL-RBAMS:2018:8714) ook nadrukkelijk bevestigd.

De rechtbank heeft niet ingestemd met de hoogte van deze erfpachtcorrectie op de voor de taxatie en de onderbouwing van de WOZ-waarden te gebruiken verkoopprijzen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de onderbouwing van deze correctie dateert uit een periode met andere marktomstandigheden.

De gemeente Amsterdam zal ervoor zorgen dat er bij de WOZ-taxaties naar de waardepeildatum 1 januari 2019 sprake zal zijn van een onderbouwing van de erfpachtcorrectie die gebaseerd is op recente marktgegevens en die breed gedragen wordt door deskundigen op dit terrein. Voor de waardepeildatum 1 januari 2018 wil men als signaal dat serieuze rekening gehouden wordt met de genoemde jurisprudentie en generieke vermindering van de waarde toepassen die aansluit op de verminderingen die door de rechtbank zijn aangebracht.

Wij hechten eraan te benadrukken dat een dergelijk "overgangjaar" uitsluitend mogelijk is, onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn dat er voor de waardepeildatum 1 januari 2019 sprake zal zijn van een breed gedragen methodiek voor de erfpachtcorrectie, die aansluit op de actuele marktomstandigheden, met een overtuigende onderbouwing. Verder hechten wij eraan dat gezien de nadrukkelijke waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ de voorgenomen vermindering van WOZ-waarden (de betrokken medewerkers spreken van een vermindering met 2%) niet mag leiden tot een rechtsongelijkheid tussen woningen op erfpacht versus woningen waar sprake is van een volledig eigendomsrecht.

Onze instemming voor het bekend maken van de WOZ-waarden in uw gemeente melden wij op de voor iedereen toegankelijke pagina over uw gemeente op onze website. Op deze pagina staat ook ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente. Dit oordeel luidt op dit moment: "Moet op onderdelen verbeterd worden" (twee sterren). De te verbeteren onderdelen betreffen vooral het wegwerken van achterstanden bij het nemen van beschikkingen en het afhandelen van bezwaarschriften, maar ook op het terrein van het beheer van de voor de WOZ-uitvoering gebruikte gegevens en de modelmatige waardebepalings. Met de betrokken medewerkers zijn afspraken gemaakt over de noodzakelijke verbeteringen. Hoe wij beoordelen leggen wij uit op onze website. Daar vindt u ook de managementrapportage over ons laatste onderzoek in uw gemeente.

Verder melden wij op deze pagina, conform uw opgave, dat de WOZ-waarden van woningen tussen de waardepeildatum 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld met 13,4 % zijn gestegen en de WOZ-waarden van de overige onroerende zaken gemiddeld met 3,2 %. Als

(voorgenomen) dagtekening voor het bekend maken van de WOZ-waarden door uw gemeente staat op onze site 28 februari 2019.

Wanneer de WOZ-waarden tijdig worden aangeleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ, zullen de WOZ-waarden van woningen rond de genoemde dagtekening ook voor iedereen zichtbaar zijn via www.woz-waardeloket.nl. Vanaf 1 maart 2019 zullen deze nieuwe waarden door de Landelijke Voorziening WOZ worden geleverd aan de Belastingdienst en de waterschappen.

Aandacht voor duurzaamheid, zoals zonnepanelen

Zoals u heeft gemerkt is er zowel in Den Haag als lokaal veel aandacht voor de relatie tussen duurzaamheidsinvesteringen in woningen, de WOZ-waarde en de belastingheffing. Wij maken van de gelegenheid gebruik om nogmaals te benadrukken dat de WOZ-waarde een objectief bepaalde waarde is, die een zo zuiver mogelijke benadering moet zijn van de marktwaarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum. Hierbij heeft de gemeente geen beleidsruimte om bepaalde onderdelen van een woning, zoals zonnepanelen of andere installaties gericht op duurzaamheid en/of energietransitie, bij de waardebepaling buiten aanmerking te laten. Dit uitgangspunt is recent ook onderschreven door de betrokken bewindslieden en door belangenorganisaties zoals de Vereniging Eigen Huis.

Om op een adequate wijze bij de bepaling van de WOZ-waarde rekening te houden met onderlinge verschillen tussen woningen op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen, is het belangrijk om deze verschillen ook te betrekken in de marktanalyse. Veelal zullen deze duurzaamheidsinvesteringen immers regulier betrokken zijn in de verkoopprijzen van woningen waarop de marktanalyse en de WOZ-waarde wordt gebaseerd. Verder is in sommige marktsegmenten sprake van een gespannen vraag. Onder die marktomstandigheden komen onderlinge verschillen tussen woningen, ook op het terrein van duurzaamheidsaspecten, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, vaak maar zeer beperkt tot uitdrukking in verschillen in verkoopprijzen. Wanneer de aanwezigheid van zonnepanelen in een gemeente of een specifiek marktsegment binnen de gemeente, niet leidt tot een verschil in verkoopprijzen opzichte van een woning zonder deze panelen, zal ook geen sprake zijn van verschillen in marktwaarde en WOZ-waarde. Het adequaat uitvoeren van de marktanalyse naar het effect van diverse objectkenmerken op de verkoopprijzen is onderwerp van ons toezicht.

Nu duurzaamheid en energietransitie de komende periode steeds belangrijker zullen worden, verdient het aandacht om ook over informatie te beschikken om woningen op deze aspecten te kunnen vergelijken. Deze vergelijking kan niet gebaseerd worden op één enkel aspect, zoals de aanwezigheid van zonnepanelen, maar daarbij moet het geheel van maatregelen op het terrein van duurzaamheid worden betrokken. Daarom zijn wij van mening dat de energie-index, waarin zowel isolatie-aspecten als investeringen gericht op opwekken van elektriciteit zijn opgenomen, een betere indicator is om woningen op het aspect van duurzaamheid met

elkaar te vergelijken. Met alle betrokken partijen zullen wij de komende periode streven naar betere beschikbaarheid en registratie van deze energie-index, bijvoorbeeld in het kader van de lopende omwikkelingen op het terrein van de samenhangende objectenregistratie.

Nu energietransitie en CO₂-reductie hoog op de agenda staan en gemeenten en andere overheden op zoek zijn naar mogelijkheden om duurzaamheidsinvesteringen te stimuleren, wijzen wij erop dat hiervoor diverse mogelijkheden bestaan. Ter stimulering van duurzaamheidsinvesteringen kunnen bijvoorbeeld fiscale maatregelen, subsidies of andere privileges, verwijzen wij graag naar andere partijen, zoals de VNG om u hierover van advies te dienen.

Verificatie contactpersonen

Wij hebben de afgelopen jaren de communicatie over onze bevindingen in het kader van het toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ gericht aan de heer : Ook dit jaar zullen wij haar aanschrijven als officieel contactpersoon voor de WOZ-uitvoering voor de gemeente Amsterdam, tenzij u hiervoor een andere contactpersoon aan ons meldt. Voor deze melding kunt u gebruik maken van het portaal voor gemeenten binnen www.waarderingkamer.nl.

Via dit portaal verloopt de meeste communicatie tussen de Waarderingskamer en de medewerkers in uw organisatie. Welke medewerkers toegang tot dit portaal hebben en welke rol zij vervullen, wordt bepaald door de beheerder van deze omgeving voor uw organisatie. Dit is voor uw gemeente mevrouw . Wanneer deze beheerder gewijzigd moet worden, kunt u dit aan ons melden.

Wij vertrouwen erop dat wij u voor dit moment voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

secretaris



vrij 19-12-2017 08:28

Bevindingen en afspraken nav onderzoek kwaliteit taxatiesAan
Cc

Kenmerk: 17.3717 MK

Geachte heer [redacted] en geachte heer F [redacted],

Vorige week maandag (11 december 2017) hebben wij bij de gemeente Amsterdam onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de WOZ-taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Tijdens die dag zijn een aantal bevindingen naar voren gekomen en hebben wij daar afspraken over gemaakt. In deze mail bevestigen wij deze bevindingen en afspraken. Daarbij maken wij onderscheid tussen woningen en de verschillende categorieën niet-woningen.

Woningen*Bevindingen*

Het bestand dat wij van jullie hebben ontvangen was onvolledig (ongeveer 10.000 van de 17.000 transacties ontbraken en hierdoor ontbraken er veel onderbouwingen. Daarnaast ontbraken bij ongeveer 45.000 WOZ-objecten de gebruikscodes waardoor het voor ons niet duidelijk was of er sprake was van een woning of een niet-woning). Desondanks hebben wij wel een deelwaarneming uitgevoerd en daaruit bleek dat jullie de meeste onwaarschijnlijkheden konden verklaren. In het algemeen zijn primaire objectkenmerken (oppervlakten) duidelijk beter dan voorgaande jaren.

Conclusie / afspraken

Vanwege het onvolledige bestand kunnen wij nog geen toestemming geven voor het verzenden van de beschikkingen. Daarom hebben wij met jullie afgesproken dat we op korte termijn een nieuw bestand van jullie ontvangen. Wij zullen dit bestand analyseren en als hieruit geen grote zorgpunten naar voren komen, kunnen wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen. Als er wel zorgpunten uit de bestandsanalyse naar voren komen, zullen wij een afspraak met jullie maken om deze te komen bespreken.

Incourante niet-woningen*Bevindingen*

Tijdens de controle is gebleken dat de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken van de incurante niet-woningen (zoals bijvoorbeeld de oppervlakte of het bouwjaar, maar ook ingrijpende renovaties of sloop) niet voldoet aan de eisen en dat dit direct invloed heeft op de kwaliteit van de taxaties. Overigens hebben wij deze conclusie voor deze categorie WOZ-objecten ook vorig jaar getrokken. De vorig jaar afgesproken verbetering is niet opgepakt.

Conclusie / afspraken

Omdat wij niet de verwachting hebben dat deze tekortkoming nog zorgvuldig kan worden hersteld voor het verzenden van de WOZ-beschikkingen en omdat de kwaliteit van de beschikkingen niet slechter is dan de kwaliteit van de beschikkingen die begin 2017 maar de belanghebbenden zijn verstuurd, stemmen wij in met het verzenden van de beschikkingen. Wel hebben wij afgesproken dat het verbeteren van de objectkenmerken van incurante objecten in 2018 een hoge prioriteit krijgt. Als er eind 2018 nog geen sprake is van een significante verbetering van de objectkenmerken van de incurante objecten, zullen wij dan niet instemmen met het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden en zal het algemene oordeel van de Waarderingskamer over de gemeente Amsterdam naar beneden worden bijgesteld.

Courante niet-woningen, bedrijven*Bevindingen*

In het bestand dat door de gemeente is geleverd was de gebruikscodes van een groot deel van de objecten waarvoor een huur- en kooptransactie bekend was niet goed geregistreerd. Hierdoor konden deze transactie niet in de beoordeling worden meegenomen. Er is voor deze categorie WOZ-objecten in een aantal wijken die de gemeente in 2017 heeft geoptimaliseerd sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van de vorige herwaardering.

Conclusie / afspraken

Wij stemmen in met het verzenden van de nieuwe WOZ-beschikkingen voor deze categorie niet-woningen. Wel hebben wij afgesproken dat de nieuwe werkwijze die de gemeente in 2017 in een aantal wijken heeft toegepast, de volgende herwaardering (waardepeildatum 1 januari 2018) in alle wijken zal worden toegepast.

Courante niet-woningen, kantoren*Bevindingen*

Er is bij de kantoren nog te vaak sprake van onvoldoende aansluiting op het marktniveau en/of van onlogische onderlinge waardeverhoudingen. Dit komt voor een belangrijk deel ook door het door de gemeente gemaakte keuze om de waardestijging ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2016 voor deze categorie af te toppen.

Conclusie / afspraken

De gemeente zal voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen de aansluiting op het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen van de kantoren onderzoeken en verbeteren. Wij hebben afgesproken dat jullie ons informeren over het aantal taxaties dat naar aanleiding van deze verbeteringslag, nog is aangepast en dat enkele voorbeelden worden gegeven van groepen waarbij dit is gebeurd.

Op basis van de gemaakte afspraken resteert ons naar verwachting voldoende tijd om op een zorgvuldige wijze onze beoordeling van de nieuwe taxaties voor de diverse categorieën af te ronden, voordat jullie de nieuwe WOZ-waarden eind februari 2017 gaan bekend maken aan de belanghebbenden. Ik hoop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij zien het nieuwe bestand met daarin alle WOZ-gegevens met belangstelling tegemoet. Verder zullen wij het initiatief nemen om begin 2018 een afspraak met jullie te maken om de resultaten van alle zelfevaluaties die jullie in 2017 hebben uitgevoerd (en waarvan jullie de resultaten in de voorgangsinventarisaties aan ons hebben opgegeven) te bespreken.

Vriendelijke groet,

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente:	Amsterdam	
Inspectie uitgevoerd door:	[naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens en woningen) [naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens), [naam] (juistheid en volledigheid geleverde gegevens) [naam] (niet-woningen) [naam] (woningen) [naam] (niet-woningen)	
Datum:	11 december 2017 (woningen en niet-woningen) 9 januari 2017 (woningen)	
Datum rapport:	23 maart 2018	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	[naam]	Procescoördinator WOZ
	[naam]	Marktanalist
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen
	[naam]	Taxateur Niet-woningen

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden

- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verzoeken u voor het verzenden nog de volgende werkzaamheden uit te voeren: <ul style="list-style-type: none"> - Een extra controle op de objecten met een recente vraagprijs Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijke vraagprijs maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig; - Een extra controle op de objecten waarbij er nog geen sprake is van de aansluiting van de modelwaarde op marktniveau én waar geen verklaring voor het verschil kan worden gegeven. Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijk marktcijfer maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig. 	

Toelichting:

De gemeente Amsterdam heeft het programma "De basis op orde" geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Bij de waardering van woningen heeft dit al geleid tot een substantiële en noodzakelijke kwaliteitsverbetering. We willen de betrokken medewerkers daarvoor complimenteren. De uitdaging voor de gemeente zit er in om die kwaliteitsimpuls verder door te voeren bij onder andere de secundaire kenmerken en de processen te borgen daar waar dat nog niet het geval is.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat de werkwijze van de gemeente om het afkappen van de waardestijgingen van kantoren ertoe heeft geleid dat in voorkomende gevallen de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn. In gevallen waarin marktinformatie evident aantoont dat sprake moet zijn van een forse stijging, verwachten wij dat deze stijging wordt doorgevoerd. Naar aanleiding van deze conclusie is afgesproken dat de gemeente zal onderzoeken in welke gevallen dit inderdaad het geval is en hierover de Waarderingskamer zal informeren. Afgesproken is eveneens dat de verbetermaatregelen die zijn getroffen met betrekking tot de onderlinge waardeverhoudingen bij bedrijfsobjecten worden voortgezet en uitgebreid naar alle bedrijfsobjecten.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat in 2018 de kwaliteit van de taxaties van incurante objecten aanzienlijk wordt verbeterd. Daarbij zal in de eerste plaats gezorgd moeten worden voor een adequate registratie van objectkenmerken. Daarnaast moet worden geborgd dat mutaties, zoals bijvoorbeeld renovaties, goed worden verwerkt in de taxaties.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties	3
3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties	6
4. Watervedigingswerken.....	7
5. Resultaten controle objectkenmerken	8
6. Woningen	14
7. Courante niet-woningen.....	23
8. Incourante niet-woningen	31
Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen	35
Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:	40
Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:	44

3. Toelichting op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

Wij houden toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ. Maar wanneer vinden wij nu dat een gemeente of een samenwerkingsverband het goed of juist niet goed doet. Daarvoor hanteren wij duidelijke criteria. Een belangrijk deel van die criteria zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de Waarderingsinstructie. Wij vinden het belangrijk dat alle criteria die wij hanteren op eenduidige wijze bekend zijn. Daarom leggen wij alle criteria op een eenduidige en gedetailleerde manier vast. Dit is van belang voor u, maar ook voor bijvoorbeeld afnemers en belanghebbenden die dan precies weten "waar wij op letten". Al onze criteria gezamenlijk duiden wij aan als de normatiek.

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek voornamelijk een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van "comply or explain". Als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie op bepaalde onderdelen voldoet aan onze eisen dan hebben we tijdens ons onderzoek hier minder of geen aandacht aan besteed. We nemen onze bevindingen uit onze bestandsanalyse wel mee in ons oordeel. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeente of de uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden en de uitvoering van de kwaliteitscontroles toe te lichten. Daarnaast hebben we een aantal objecten besproken om te beoordelen of onze bevindingen uit de bestandsanalyse correct waren. Deze drie facetten hebben uiteindelijk geleid tot onze uiteindelijke oordelen.

Bevindingen technische verwerkbaarheid en volledigheid gegevens bestand

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING
Algemene bevindingen aangeleverde bestanden	De gemeente / de uitvoeringsorganisatie heeft geen stuf-TAX kunnen leveren. In de eerste levering ontbreken een aantal essentiële gegevens waardoor we genoodzaakt waren om een tweede analyse uit te voeren.

4. Waterverdedigingswerken

De afgelopen jaren is er de nodige jurisprudentie gekomen over het bepalen van de WOZ-waarde voor WOZ-objecten die gedeeltelijk gelegen zijn op een waterverdedigingswerk (dijklichaam). De WOZ-waarde van dijkwoningen heeft in deze periode ook regelmatig de landelijke en regionale media bereikt. Inmiddels hebben veel gemeenten ook bezwaarschriften ten aanzien van dit onderwerp ontvangen.

Recent is er door het Hof's-Gravenhage een uitspraak gedaan, waarmee een volledig beeld is ontstaan, hoe met de bepaling van de WOZ-waarde van WOZ-objecten op dijklichamen omgegaan moet worden. Deze werkwijze die op grond van de jurisprudentie nu van alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties wordt verwacht, is door de VNG opgeschreven in een richtlijn. Uitvoering van deze richtlijn is van belang voor de WOZ-waardebepaling naar de waardepeildatum 1 januari 2017, die begin 2018 bekend gemaakt moet worden aan de belanghebbenden.

Uit de onderstaande tabel is af te leiden op welke wijze de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie de geldende jurisprudentie ten aanzien waterverdedigingswerken heeft toegepast.

VRAAG	SITUATIE
Voor hoeveel objecten heeft u een deel van de waarde buiten aanmerking gelaten in verband met de uitzondering van de waterverdedigingswerken? (herkenbaar aan code gebouw/ongebouwd =GB*)	2028
Wat is de totale oppervlakte van deze objecten?	35.857.323 m ²
Wat is de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd van deze objecten?	11.198.394 m ²
Hoeveel wijkt in totaal de vastgestelde waarde van deze objecten af van de marktwaarde op de waardepeildatum?	Moet nog bepaald worden

BEOORDEELD	SITUATIE	OORDEEL
Consequente toepassing jurisprudentie waterverdedigingswerken	De jurisprudentie inzake de waterverdedigingswerken wordt op een juiste wijze toegepast	Voldaan aan criteria

5. Resultaten 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 juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de secundaire objectkenmerken 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 (indien het BAG-bestand niet is opgebouwd vanuit de WOZ-administratie).

Resultaten interne controle juistheid en volledigheid van de 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 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 objectkenmerken bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken?	1-9-2017
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?	Ca. 50%
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?	Ca. 60%
Bij hoeveel objecten heeft u het afgelopen jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	128000
Percentage objecten gecontroleerd	27,2%
Komt dit percentage overeen met wat u daadwerkelijk heeft gecontroleerd?	Ja
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 afgelopen vijf jaar de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd?	425000
Percentage objecten gecontroleerd en vastgelegd	90,3%
Kunt u (middels een onderzoek) aantonen dat de WOZ-administratie een "Geële Weergave Gean Wat Ge Straat Staat"?	Ja
Wordt het beoordelingsprotocol van de Waarderingskamer gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo, nee: Op welke wijze vindt dit onderzoek dan plaats?	Een eigen onderzoek aan de hand van "de basis op orde"
Hoeveel objecten zijn in het laatste onderzoek betrokken?	Niet besproken
Welke conclusies heeft u hieruit getrokken?	Dat de controles noodzakelijk waren
Welke maatregelen heeft u genomen naar aanleiding van het laatste onderzoek?	Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.

BEOORDEELD	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd?	1-9-2017	Voldaan aan criteria
Is er een aantoonbaar onderzoek aanwezig	Ja	Voldaan aan criteria

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 gebruikt. 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 vraagprijsggegevens, • met behulp van inlichtingenformulieren, • met behulp van alle, aan de medewerker, beschikbare digitale hulpmiddelen zoals luchtfoto's en Cyclomedia.
Hoe worden de objectkenmerken gecontroleerd tijdens de bezwaarafhandeling?	De objectkenmerken worden voornamelijk op administratieve wijze gecontroleerd
Hoe wordt de vergunningsvrije bouw achterhaald?	Dit wordt uitgevoerd door de afdeling die verantwoordelijk is voor de BAG

Bijhouding objectkenmerken naast de permanente processen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze gaat de gemeente of uitvoeringsorganisatie 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)? Met andere woorden: Hoe zorgt u er voor dat u alle objecten eens per vijf jaar heeft gecontroleerd en deze controles heeft geregistreerd?	Het programma "De basis op orde" is geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Dit alles naast de reguliere werkzaamheden.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming woningen

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Percentage geregistreerde controles laatste jaar	68 % controles geregistreerd	Voldaan aan criteria
Percentage geregistreerde controles laatste vijf jaar	84 % controles geregistreerd	
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de woningen	Uit een vergelijking tussen 5911 panden waarvan vraagprijisgegevens bekend zijn en de gegevens in de WOZ-administratie komt naar voren dat 12% van de oppervlakten afwijkt. Dit vinden wij gelet op bevindingen bij andere gemeenten weinig. Bij de bouwjaren was er sprake van weinig verschillen.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	We hebben hier ook veel aandacht aan besteed de laatste jaren	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "kwaliteit" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "onderhoud" van de woningen	Er is sprake van een logische differentiatie	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van het secundaire objectkenmerk "voorzieningen" van de woningen	Slechts 5% wijkt af van gemiddeld	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	We gebruiken alleen de kenmerken Kwaliteit, Onderhoud en Ligging	
De juistheid van de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen	Circa 19% van de objecten zijn ondergemiddeld. Heeft u specifiek aandacht aan besteed	Aandachtspunt
Reactie gemeente	We hebben hier geen specifieke aandacht aan besteed. We doen wel aan voormeldingen, maar dit gebeurt meer gebiedsgericht als groepsgericht.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken bij "onder- en bovengemiddelde" woningen	Bij de door ons gemaakte selectie van boven- en ondergemiddelde woningen is er sprake van 90% verschillen tussen onze waarneming en de registratie in de WOZ-administratie. Van de 20 geselecteerde gedateerde woningen heeft u er 17 op gemiddeld of hoger staan. Dit vinden wij veel. Heeft u hier een verklaring voor?	Aandachtspunt
Reactie gemeente	We hebben veldcontroles uitgevoerd.	
De juistheid van het secundaire objectkenmerken verkochte woningen (verkopen uit 2013 en 2014)	Bij 4% van de panden die in 2014 of 2015 zijn verkocht staan de secundaire kenmerken op ondergemiddeld. Dit vinden wij een aannemelijk percentage	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming courante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken zijn vooral gecontroleerd tijdens reguliere processen. In het kader van het programma "de basis op orde" worden enkele aanvullende controles uitgevoerd, maar er vinden geen grootschalige herinventarisaties plaats.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat de geregistreeerde primaire kenmerken in voldoende mate een weerspiegeling geven van de werkelijke situatie ter plaatse. Een eigen onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreeerde kenmerken ontbreekt echter.	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	
De juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken van de courante niet-woningen	Alle benodigde velden zijn gevuld. Onduidelijk is of, en zo ja hoe, gerekend wordt met secundaire kenmerken. Een eigen onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreeerde kenmerken ontbreekt echter.	Geen oordeel
Reactie gemeente	-	

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming incurante niet-woningen

Om goed modelmatig te kunnen waarderen is het noodzakelijk dat de objectkenmerken volledig en juist zijn.

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden slechts incidenteel gecontroleerd.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
De juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken van de incurante niet-woningen	Gebaseerd op een deelwaarneming wordt geconcludeerd dat primaire objectkenmerken onvoldoende aansluiten op de werkelijke situatie ter plaatse. In veel gevallen komt dit doordat mutaties niet zijn verwerkt in de registraties.	Verbeterpunt
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente 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 processen is naar behoren	Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
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. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
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 verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.		Aandachtspunt

6. Woningen

Beschikbaarheid marktanalyse voor de kwaliteitscontrole

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. 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.

Zelfevaluatie permanente marktanalyse woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Geen zelfevaluatie
Zo nee, waarom niet?	Niet besproken	
Welke conclusies heeft u getrokken over de marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?	n.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Welke conclusies heeft u over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen?	n.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse woningen?	n.v.t.	

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?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Alleen bij vragen
Hoe worden eventuele wijzigingen/verbeteringen gecontroleerd na aankoop als het inlichtingenformulier niet wordt teruggezonden?	Dan wordt de aanneme gedaan dat het pand wordt opgeknapt. Daarnaast worden de KLO aangepast tijdens de basis op orde.
Hoe wordt omgegaan met vergunningsvrije wijzigingen/verbeteringen na aankoop?	Deze worden in de volgende herwaardering verdisconteerd in de waarde. De gemeente denkt na over hoe dit proces kan worden verbeterd.

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen aan op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aantal woningen waarbij de modelwaarde meer dan 20% lager is dan de vraagprijs	Bij 9% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde 20% of meer lager dan de vraagprijs.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Aantal woningen waarbij de modelwaarde hoger is dan de vraagprijs	Bij 55% van de te koop staande panden is de WOZ-waarde hoger dan de vraagprijs. Dit vinden wij veel.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Veel panden worden boven de vraagprijs verkocht. In Amsterdam is de vraagprijs meer een "vanaf prijs".	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OOORDEEL
Permanente marktanalyse uitgevoerd volgens de Waarderingsinstructie	Marktanalyse wordt conform de WI uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraagprijzen	Ja		

Kengetallen vragenlijst en bestandsanalyse

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben op de marktontwikkeling.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle woningen	18,4%	17,9%
Waardeontwikkeling verkochte woningen	18,8%	18,7%

VRAAG	SITUATIE
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de vragenlijst:	0,4%
Verskil waardeontwikkeling verkochte woningen – alle woningen op basis van de bestandsanalyse:	0,8%
Indien de marktontwikkeling van alle woningen hoger of gelijk is aan de marktontwikkeling van de verkochte woningen heeft u een verklaring voor dit verschil?	N.v.t.

Als basis voor dit onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de wijze van uw kwaliteitsbeoordeling, wordt uitgegaan van de volgende kengetallen uit de zelfevaluatie per 1 oktober 2017 of de vragenlijst kwaliteit taxaties 2017.

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OOORDEEL
Ratio A	1,05	1,04	Tussen 0,97 – 1,04	Voldaan aan criteria
Ratio B	1,06	1,06		Voldaan aan criteria

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL
Verhouding ratio A en ratio B	-0,01		Onderlinge afwijking maximaal 0,02	Voldaan aan criteria
Ratio 1e helft 2016	1,12	1,12	Verschil hoogste - laagste gelijk aan de marktontwikkeling	Voldaan aan criteria
Ratio 2e helft 2016	1,03	1,03		
Ratio 1e helft 2017	0,98	0,98		

KWALITEITSEISEN AFRONDING HERWAARDERING 2017 WONINGEN	RATIO (vragenlijst)	RATIO (bestandsanalyse)	NORM	OORDEEL*
Ratio flats, app.	1,05	1,04	Tussen 0,97 – 1,04 voor de categorie vrijstaand is de range 0,94-1,07	Voldaan aan criteria
Ratio boven, ben.	1,06	1,05		Voldaan aan criteria
Ratio eengezins.	1,04	1,04		Voldaan aan criteria
Ratio 2 onder 1 kap	1,05	1,06		Voldaan aan criteria
Ratio vrijstaand	1,02	1,02		Voldaan aan criteria

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of een samenwerkingsverband zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- consistentie taxaties verkochte woningen ten opzichte van niet -verkochte woningen;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare woningen;
- verwerking bezwaren.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de modelmatige waardebeoordeling woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Ja	Zelfevaluatie volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken over de juistheid van het marktniveau m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij structureel intern over communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de overtuigingskracht van de taxatieverslagen?	Conform verwachting t.o.v. het taxatieverslag zoals beschreven in de waarderingsinstructie en objecten en onderdelen conform waarderingsapplicatie overgenomen op het taxatieverslag.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling woningen?	De gemeente Amsterdam heeft in de diverse gesprekken gevoerd met de Waarderingskamer al uitvoerig stil gestaan bij de optimalisaties zoals zij die uitvoeren en doorvoeren ten behoeve van de modelmatige waardebeoordeling.	

VRAAG	SITUATIE
Moet u om modelwaarden aan te laten sluiten op marktniveau vaak de modelwaarden handmatig aanpassen?	Ja
Moet u om de onderlinge waardeverhoudingen juist te houden de modelwaarden handmatig aanpassen?	Nee
Hoeveel modelwaarden heeft u aangepast?	46458
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties woningen aanwezig?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de waardeontwikkeling van de verkochte woningen in lijn is met de waardeontwikkeling van niet verkochte woningen, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt, • er is beoordeeld of de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn. Hierbij is specifiek beoordeeld of gelijke kenmerken tot een gelijke waarde leiden.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De ratio's zijn hoog te noemen	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door verbouwingen na aankoop en door correctie voor erfpacht	
Verkochte woningen met een ratio kleiner dan 0,95	6% van de verkochte objecten heeft een ratio van 0,95 of lager, Dit vinden wij een aannemelijk percentage,	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Verkochte woningen met een ratio groter dan 1,05	21% van de verkochte objecten heeft een ratio van 1,05 of hoger, Dit vinden wij veel, %	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Reactie gemeente	Ook dit komt weer voor een belangrijk deel door erfpacht	
Woningen die meer dan 5% meer dalen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,9 % van de objecten daalt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door de optimalisatiewerkzaamheden (zowel qua objectkenmerken als waardering). Daarnaast is de waardeontwikkeling in de stad grillig. Hierdoor kan het goed gebeuren dat objecten een andere waardeontwikkeling doormaken als het gemiddeld.	
Woningen die meer dan 5% meer stijgen dan de gemiddelde marktontwikkeling	6,9 % van de objecten stijgt meer dan 5% meer als de gemiddelde marktontwikkeling. Deelwaarneming moet nog wel worden uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	Dit komt deels door de optimalisatiewerkzaamheden (zowel qua objectkenmerken als waardering). Daarnaast is de waardeontwikkeling in de stad grillig. Hierdoor kan het goed gebeuren dat objecten een andere waardeontwikkeling doormaken als het gemiddeld.	
Woningen die gelijk blijven in waarde	18% van de objecten blijft in waarde gelijk	Geen oordeel
Reactie gemeente	Niet besproken	
Consistentie tussen (nagenoeg) identieke verkochte woningen en niet-verkochte woningen	Geen bijzonderheden	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Eventuele manipulatie van de secundaire objectkenmerken om de modelwaarde te beïnvloeden	Niet geconstateerd	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woningen	Gelijke kenmerken leiden in ruim 98% tot gelijke	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	waarden.	
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de bijgebouwen	De bijgebouwen zijn modelmatig gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De modelmatige waardering van de grond bij woning	De grond is modelmatig gewaardeerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxatieverslagen woningen

Bij de beoordeling gaan wij primair uit van onze vier criteria voor de relevante marktgegevens op de taxatieverslagen. De vier criteria zijn:

1. de marktgegevens op het taxatieverslag liggen in dezelfde buurt;
2. de marktgegevens op het taxatieverslag zijn van dezelfde categorie;
3. de vastgestelde waarde van de marktgegevens op het taxatieverslag verschilt maximaal 35% van de vastgestelde waarde van de getaxeerde woning;
4. de marktgegevens hebben een verkoopdatum tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum.

Naast een juiste waarde zijn juiste onderbouwingen essentieel om belanghebbenden te overtuigen van de juistheid van de WOZ-waarde. Het bepalen van de juiste onderbouwingen gebeurt voor een groot gedeelte geautomatiseerd. Echter een geautomatiseerde onderbouwing zonder controle kan voor belanghebbenden leiden tot niet te begrijpen onderbouwingen. De onderbouwingen voldoen doorgaans wel aan de vooraf ingestelde parameters, echter kunnen er onderbouwingen zijn die de WOZ-waarde beter onderbouwen ondanks dat ze niet of minder voldoen aan de vooraf gestelde parameters.

Een goede controle hierop vinden wij daarom belangrijk.

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de onderbouwingen door het taxatiemodel tot stand gekomen?	Door het model op basis van een scoretabel
Hoe heeft u de onderbouwingen hierna gecontroleerd?	Nagenoeg niet
Hoeveel onderbouwingen heeft u als gevolg van u eigen controle ongeveer aangepast?	Niet besproken

In de onderstaande tabel is een aantal algemene kengetallen weergegeven die wij, door middel van een bestandsonderzoek, uit recent geleverde en gegenereerde gegevens van de gemeente of het samenwerkingsverband hebben herleid.

VRAAG	SITUATIE
Aantal verkoopcijfers binnen de periode van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum?	23151
Aantal verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	13782
Periode verkoopcijfers gebruikt op taxatieverslagen:	1-3-2005 t/m 19-7-2017
Aantal woningen zonder een relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	40666
Aantal woningen met één relevant verkoopcijfer op het taxatieverslag:	1
Aantal woningen met twee relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	211
Aantal woningen met drie relevante verkoopcijfers op het taxatieverslag:	402421

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De kwaliteit van de onderbouwingen op het taxatieverslag	86% van de woningen hebben een onderbouwing met een score van 8 uit 12 of hoger.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDELING	SITUATIE	OORDEEL
Kwaliteitscontroles taxatieverslagen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria

7. Courante niet-woningen

Het proces van modelmatige waardebeoordeling van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door een aantal stappen. Om de courante niet-woningen te kunnen taxeren is van belang dat er een marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met diverse aspecten zoals bijvoorbeeld het onderzoeken van (beleggings)transacties, incentives, eigen gebruik, inclusief langdurige huurders of leef). Daarnaast dient u bij de taxatie rekening te houden met leegstand, zijn de panden kansrijk dan wel kansarm en is er sprake van voldoende differentiatie. Vervolgens wordt op basis van de marktanalyse een modelmatige waardebeoordeling gedaan.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van courante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Zelfevaluatie marktanalyse

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
Heeft uw organisatie de resultaten van de permanente marktanalyse courante niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	Nee	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	De beheersingsmaatregelen t.b.v. de marktanalyse niet-woningen worden niet volledig toegepast. De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij wekelijks hierover intern communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de	N.v.t.	

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
marktontwikkeling per kern/ buurt/ wijk/ categorie?		
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie?	N.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën courante niet-woningen?	N.v.t.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de permanente marktanalyse courante niet- woningen?	N.v.t.	

Marktanalyse van verhuurde en verkochte objecten

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over huurprijzen verzameld?	De organisatie verzamelt huurinformatie via inlichtingenformulieren en/of middels vooroverleg met belanghebbenden.
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verhuurde objecten rekening gehouden met incentives, de looptijd van het contract, de relatie tussen huurder en verhuurder en met de huur van eventuele andere (on)roerende zaken?	Ja
Op welke wijze wordt informatie over verkochte objecten verzameld?	Deze informatie wordt verkregen via Kadaster. Desgewenst kan aanvullende informatie worden ingewonnen bij belanghebbenden.
Wordt bij het inventariseren van markt informatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja

Analyse vraagprijzen

VRAAG	SITUATIE
Op welke wijze wordt informatie over vraaghuurprijzen verzameld?	Vraagprijsinformatie wordt hoofdzakelijk verzameld met behulp van iWOZ.
Op welke wijze wordt informatie over vraagprijzen van te koop staande objecten verzameld?	Deze informatie wordt vooral verkregen via iWOZ.

Leegstandsanalyse

VRAAG	SITUATIE
Vindt er aantoonbaar een leegstandsanalyse plaats waarin het geobjectiverde leegstandsrisico van courante niet-woningen wordt bepaald?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluitend oordeel worden gevormd.

VRAAG	SITUATIE
Is het objectieve leegstandsrisico, afgeleid uit de daadwerkelijke leegstand, per locatie of waardegebied bekend?	Niet bekend
Is er bij het bepalen van het leegstandsrisico rekening gehouden met kenmerken van het object, bijvoorbeeld door een classificatie van locaties en objecten te maken naar kansarm, kanshebbend, kansrijk?	Nee

Resultaten marktanalyse

VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de huurwaarden en kapitalisatiefactoren?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluitend oordeel worden gevormd.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt omgegaan met nieuwe marktgegevens in relatie tot het bestaande model?	Doordat de werkwijze voor kantoren, bedrijven en winkels sterk uiteenlopen en in afzonderlijk processen zijn gevat kan hierover geen eensluitend oordeel worden gevormd.
Wordt bij het inventariseren van marktinformatie over verkochte objecten rekening gehouden met beleggingstransacties, verkopen binnen ondernemingen?	Ja
Vindt er aantoonbaar een controle plaats waarbij wordt beoordeeld of alle relevante marktinformatie is achterhaald?	Ja

Beoordeling kwaliteit marktanalyse

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De inrichting van het proces borgt dat de kwaliteit van de marktanalyse voldoende is.	Marktanalyse wordt conform de Waarderingsinstructie uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

In de onderstaande tabel vindt u ons oordeel over de voortgang en de inhoudelijke uitvoering van de permanente marktanalyse van de courante niet-woningen.

	SITUATIE	NORM	ORDEEL
Voortgang analyse marktgegevens	t/m juni 2017	juni 2017	Voldaan aan criteria
Oordeel inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse is juist uitgevoerd.		
Gebruik vraag(huur)prijzen	De organisatie verzamelt huurinformatie via inlichtingenformulieren en/of middels vooroverleg met belanghebbenden.	Gebruik vraaghuur prijzen	

Zelfevaluatie modelmatige waardebeoordeling niet-woningen

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	ORDEEL
Heeft uw organisatie de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen beoordeeld, conclusies getrokken en eventuele maatregelen genomen?	ja	Zelfevaluatie niet volledig uitgevoerd
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.	
Welke conclusies heeft u getrokken over het juistheid van het marktniveau en de onderlinge waardeverhoudingen?	De gemeente Amsterdam monitort continue de huidige stand van zaken over de juistheid van het marktniveau m.b.t. de marktanalyse van de woningen waarbij zij structureel intern over communiceert.	
Welke conclusies heeft u getrokken over de juistheid van de opbouw van de taxatie zoals gepresenteerd op de taxatieverslagen?	Conform verwachting t.o.v. het taxatieverslag zoals beschreven in de waarderingsinstructie en objecten en onderdelen conform waarderingsapplicatie overgenomen op het taxatieverslag.	
Welke maatregelen heeft u (uw organisatie) genomen naar aanleiding van genoemd onderzoek ter optimalisering van de modelmatige waardebeoordeling niet-woningen?	De gemeente Amsterdam heeft in de diverse gesprekken gevoerd met de Waarderingskamer al uitvoerig stil gestaan bij de optimalisaties zoals zij die uitvoeren en doorvoeren ten behoeve van de modelmatige waardebeoordeling.	

Inrichting proces modelmatige waardebeoordeling

VRAAG	SITUATIE
Hoe is vanuit de resultaten van de marktanalyse de groepsindeling tot stand gekomen?	Hoewel hierover geen volledig beeld gevormd kan worden doordat voor de taxaties van winkels, kantoren en bedrijven ieder een geheel eigen proces is ingericht, zijn groepen over het algemeen ingedeeld op basis van categorie en ligging.
Wordt er gedifferentieerd in locaties en/of waardegebieden?	Ja, er is sprake van een verdere indeling in waardegebieden
Zo nee, waarom niet?	n.v.t.
VRAAG	SITUATIE
Hoe zijn de kapitalisatiefactoren bepaald?	<ul style="list-style-type: none"> • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van panden waarvan een huur- en verkoopcijfer bekend is, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het uitgebreide rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald met behulp van het verkorte rekenmodel uit de taxatiewijzer HWK, • de kapitalisatiefactoren zijn bepaald aan de hand van de oude gegevens.
Hoe zijn kapitalisatiefactoren onderbouwd (gebruik leegstand(risico))?	Er wordt eerst gekeken naar transacties en als deze er onvoldoende mate zijn dan vindt de onderbouwing plaats met de taxatiewijzer
Hoe zijn de resultaten (per locatie of waardegebied) van de marktanalyse verwerkt voor de kapitalisatiefactoren?	De verwerking van de resultaten van de marktanalyse verschilt per categorie objecten.
Kunt u de vastlegging aantonen?	Ja
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald? (bijvoorbeeld objectkenmerken)	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur

VRAAG	SITUATIE
Wie richt het model in?	Gemeente zelf
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.
Hoe wordt de hoogte van een huurwaarde of kapitalisatiefactor aan de hand van het referentiestelsel (indien aanwezig) bepaald?	De bepaling van de huurwaarde en kapitalisatiefactor binnen het referentiestelsel wordt uitgevoerd door de taxateur
Indien gebruik is gemaakt van matrices bij de waardebeoordeling, is de bandbreedte van deze matrices wel voldoende richtinggevend?	n.v.t.
Hoe wordt de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	Dit gebeurt door de taxateur
Indien niet bekend, hoe weet u dan dat er sprake is van een juiste onderlinge waardeverhouding?	n.v.t.

Kwaliteitscontroles taxaties courante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau heeft de gemeente of het samenwerkingsverband kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden. Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties courante niet-woningen gebruikt?	Nee
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • alle verkoopcijfers en vraagprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • alle opgevraagde huurcijfers en vraaghuurprijzen zijn in de kwaliteitscontroles betrokken, • voor alle courante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

Op basis van het geleverde bestand hebben wij analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste uitvoering van de marktanalyse (o.a. gebruik en verwerking huurinlichtingenformulieren);
- totstandkoming kapitalisatiefactor;
- aansluiting van de taxaties op marktniveau;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- onderlinge consistentie van de taxaties van vergelijkbare courante niet-woningen;
- verwerking bezwaren.

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	De aansluiting op vraagprijzen is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de verkoopcijfers	De aansluiting op verkoopcijfers is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De aansluiting van de taxaties op de huurcijfers	De aansluiting op huurcijfers is over het algemeen voldoende.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is 6,6%. Ongeveer 30% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. Ongeveer 20% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Het aantal courante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	8,6% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van	Voldaan aan criteria

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
	0%.	
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor	Door de verschillende aanpak bij kantoren, winkels en bedrijven kan geen eensluidend oordeel gegeven worden over de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactoren. Duidelijk is dat bij winkel sprake is van de meest consistente toepassing van kapitalisatiefactoren. Ten opzichte van eerdere controles is zichtbaar dat meer consistentie is aangebracht in de gehanteerde kapitalisatiefactoren bij bedrijven.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	
Logica in de opbouw en spreiding van de gehanteerde m ² -prijzen	Geconstateerd wordt dat gemiddeld gezien de aansluiting van gehanteerde huurwaarden aansluiten op gerealiseerd huurprijzen. Bij de afzonderlijke categorieën en bij individuele objecten valt echter wel op dat regelmatig sprake is van onverklaarbare verschillen in gehanteerde huurwaarden. Met name bij kantoren komt dit voor. Regelmatig is dit terug te herleiden naar het besluit van de gemeente om de waarde van kantoren te verlagen wanneer deze (te) sterk stijgt.	Aandachtspunt
Reactie gemeente	-	

Aansluiting op marktniveau

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op marktniveau is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de marktontwikkeling van de verschillende courante niet-woningen. Het betreft kantoren, bedrijfsruimte, winkels en horeca.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE	BESTANDSANALYSE
Waardeontwikkeling alle niet-woningen	6,9%	5,4%
Waardeontwikkeling kantoren	12,5%	12,3%
Waardeontwikkeling bedrijfsruimte	6,6%	7,9%
Waardeontwikkeling winkels	3,2%	3,4%
Waardeontwikkeling horeca	3,8%	5,9%

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhouding en van de taxaties.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op marktniveau en waarbij de onderlinge waardeverhoudingen juist zijn	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

8. Incourante niet-woningen

Bij het beoordelen van de kwaliteit van de taxaties van incurante niet-woningen wordt door ons eerst gekeken naar de resultaten van de zelfevaluatie die de organisatie heeft uitgevoerd en naar de verbetermaatregelen die worden getroffen. Vervolgens hebben we op basis van een analyse van de bestanden getoetst of het beeld dat de organisatie heeft van de kwaliteit overeenkomt met ons beeld. Indien zowel uit het onderzoek van de gemeente of uitvoeringsorganisatie, als uit onze bestandsanalyse blijkt dat de marktanalyse correct is uitgevoerd en dat de kwaliteit van de taxaties voldoende is, blijft een dieper onderzoek achterwegen.

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Bij de jaarlijkse waardebeoordeling is het van belang dat de gemeente of uitvoeringsorganisatie controleert hoe de waarde naar de huidige waardepeildatum zich verhoudt ten opzichte van de waarde naar de vorige waardepeildatum. Grote stijgingen of dalingen kunnen duiden op onvolkomenheden in de huidige modelwaarde.

Tijdens dit onderzoek is een selectie gemaakt van objecten waarvan de huidige waarde wordt vergeleken met de waarde naar de vorige waardepeildatum. Daarnaast is onderzocht of de taxatieverslagen van deze objecten voldoen aan de criteria die daarvoor gelden.

WAARDEONTWIKKELING WPD 1-1-2016 TOT WPD 1-1-2017	OPGAVE GEMEENTE
Waardeontwikkeling incourante commercieel	2,1%
Waardeontwikkeling ander incurant	1,0%

Minimale eisen ten aanzien van de kwaliteitscontroles

Naast de beoordeling van de kengetallen uit de vragenlijst, hebben wij een globale analyse gemaakt van de door u geleverde bestanden. Wij willen benadrukken dat deze controle niet de plaats kan innemen van de controles die de gemeente of uitvoeringsorganisatie zelf dient uit te voeren. Uw controles zijn ongetwijfeld veel uitgebreider. Wij hebben deze analyse gedaan aan de hand van de onderwerpen die in het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen zijn opgenomen. Wij hebben bij onze analyse naar de volgende onderdelen gekeken:

- juiste toepassing van de taxatiewijzers;
- aansluiting van de taxaties op stichtingskosten;
- bepaling functionele afschrijving;
- consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum;
- verwerking bezwaren.

Kwaliteitscontroles taxaties incurante niet-woningen

Om te kunnen controleren of de taxaties aansluiten op de taxatiewijzers heeft de gemeente of uitvoeringsorganisatie kengetallen op macroniveau geleverd in de vragenlijst van oktober. De Waarderingskamer zal aan de hand van een deelwaarneming beoordelen of de taxaties ook op objectniveau voldoen aan de criteria die daarvoor gelden (objectkenmerken en taxaties). Bij dit onderdeel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de informatie die de gemeente of uitvoeringsorganisatie beschikbaar heeft vanuit de eigen interne controle (beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen).

VRAAG	SITUATIE
Hoe heeft u de afgelopen periode de objectkenmerken gecontroleerd?	Objectkenmerken worden slechts incidenteel gecontroleerd.
Maakt u gebruik van TIOX?	Ja
Heeft u een indruk hoe vaak bij de waardering van de incurante niet-woningen exact het midden van de bandbreedte van de kengetallen is gehanteerd?	Over het algemeen wordt getaxeerd in het midden van de bandbreedte.
Zo nee, zijn dan alle kengetallen uit de landelijke taxatiewijzers voor de incurante niet-woningen overgenomen?	N.v.t.
Indien u geen gebruik heeft gemaakt van TIOX hoe heeft u dan de plaats binnen de bandbreedtes bepaald?	n.v.t.
Is er een beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties incurante niet-woningen gebruikt?	Nee

VRAAG	SITUATIE
Zo nee, welke controles zijn dan uitgevoerd?	<ul style="list-style-type: none"> • voor alle incurante niet- woningen is de stijging of daling ten opzichte van de vorige waardepeildatum beoordeeld, • er is beoordeeld of de resultaten uit de bezwaarafhandeling op een juiste wijze in de WOZ-administratie en daarmee in de nieuwe waarde zijn verwerkt.
Zijn deze controles vastgelegd?	Deels

Bevindingen bestandsanalyse en deelwaarneming

In de onderstaande tabel treft u onze (voorlopige) bevindingen op basis van de bestandsanalyse welke wij hebben uitgevoerd over het gehele bestand:

GEANALYSEERD ONDERWERP	BEVINDING	OORDEEL
De juistheid van de functionele afschrijving	Er is sprake gemiddeld aantal objecten met een grote correctie voor functionele veroudering.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzers	Er wordt getaxeerd met behulp van TIOX.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
De consistentie tussen de nieuwe waarde en de oude waarde	De gemiddelde waardeontwikkeling is 0,9%. 3% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt groter is dan de gemiddelde waardeontwikkeling. 20,6% van de objecten heeft een waardeontwikkeling die 5%punt lager is dan de gemiddelde waardeontwikkeling.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	
Het aantal incurante niet-woningen dat in waarde gelijk blijft	14% van de objecten heeft een waardeontwikkeling van 0%.	Voldaan aan criteria
Reactie gemeente	-	

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OOORDEEL
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	De kwaliteitscontroles borgen taxaties die aansluiten op kengetallen uit de taxatiewijzer waarbij tevens de functionele afschrijving overeenkomt met de daadwerkelijke situatie	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt

Bijlage 1: Gecontroleerde objecten taxaties woningen

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van *"comply or explain"*. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of het samenwerkingsverband de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de taxaties van de volgende objecten besproken:

ADRES	1. [adres] 2. [adres] 3. [adres] 4. [adres] 5. [adres] 6. [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn < 0,86
TOELICHTING	De eerste 5 woningen zijn nog in onderzoek. Voor 3. de [adres] is er via DigiD een reactie van de bewoner Voor 6, de [adres] is de waarde begrijpelijk
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel over de WOZ-waarde (staan op controlelijst gemeente)
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Geen oordeel

ADRES	[adres] [adres] [adres] [adres] [adres] [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn aannemelijk >1,0 en de woningen zijn verkocht na het eerste kwartaal 2017, waarbij gelet op de prijsstijging dit niet overeenkomstig de verwachting is.
TOELICHTING	Al deze woningen staan op erfpacht, hetgeen de ratio beïnvloedt. In de objectkenmerken noch op het taxatieverslag wordt dit weergegeven. Ter overweging wordt gegeven om dit wel als objectkenmerk op te nemen, zodat dit ook zichtbaar wordt op het taxatieverslag bij het raadplegen door belanghebbenden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres] [adres] [adres] [adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is. De ratio's zijn aannemelijk >1,5 en de woningen zijn verkocht in april tot en met juli 2016.
TOELICHTING	Al deze woningen zijn in korte tijd 2 keer verkocht, waarbij de WOZ-waarde terecht is beoordeeld en gewaardeerd op het laatste verkoopcijfer.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 823.500 en een oude waarde van 443.500 is gestegen met 85,68%. Er is een verkoopcijfer van 520.000. De ratio is 1,58
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel De oorzaak van de waarde toename is het aantal m2 dat is gestegen. In het algemeen kan worden gesteld dat er goede aantekeningen bij de woningen worden gemaakt van de bevindingen van de beoordelaar. Hier wordt het evenwel niet geheel duidelijk waarom het aantal m2 zo verschillend is.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woningen gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De historische bovenwoning uit 1920 met een nieuwe waarde van 763.500 en een oude waarde van 563.500 is gestegen met 35,49%. Er is een verkoopcijfer van 492000 op [datum] 2016.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk De woning is na aankoop gerenoveerd en heeft nu een vraagprijs van 800.000
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	Het betreft een repeterende eindwoning uit 1960. De factoren voor Ligging, Kwaliteit en Onderhoud (Doelmatigheid) staan op 333(4). De nieuwe waarde is 229.500 en de oude waarde is 195.500. De ratio is 17,39. Het verkoopcijfer is van [datum] 2017 voor 298.000
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel Er is een inlichtingenformulier verstuurd om meer informatie te vergaren over het verkoopcijfer en de toestand van de woning. De woning staat nog in onderzoek. Vandaar ook de terechte Bruikbaarheidscode 99 (nog in onderzoek) in bestand. In het aantekenveld staat een opmerking over grond. NB De verkochte woningen met een Bruikbaarheidscode 99 moeten in feite wel zijn onderzocht omdat dit gevolgen kan hebben voor de waardering en onderbouwing.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist wanneer de verkoopcijfers van de tussenwoningen uit de straat worden meegenomen.
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij deze woning op volledig gecontroleerd
TOELICHTING	Het betreft een repeterende tussenwoning uit 2000. De factoren voor Ligging, Kwaliteit en Onderhoud (Doelmatigheid) staan op 333(3). De nieuwe waarde is 758.000 en de oude waarde is 647.000. De ratio is 1,04. Er is verkoopcijfer van 732.000 op [datum] 2017. De woning is geselecteerd vanwege het grondoppervlakte van maar liefst 65.249m ² . Dit blijkt 60m ² te zijn
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 803.000 en een oude waarde van 724. De vraagprijs in iWOZ is 285.000 op 28-04-2017
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel, woning is namelijk nog in onderzoek bij gemeente
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit herenhuis etagewoning uit 1905 heeft een nieuwe waarde van 480000 en een oude waarde van 439500. De vraagprijs in iWOZ is 250000 op 30-06-2017
ORDEEL WAARDE	Geen oordeel, woning is namelijk nog in onderzoek bij gemeente De woning is gesplitst maar nog niet verwerkt in de WOZ administratie. Er is een nieuwe vraagprijs 3-8-2017 en verkocht onder voorbehoud op 30-8-2017
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze karakteristieke historische benedenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 656.500 en een oude waarde van 598.500. De vraagprijs in iWOZ is 400.000 op 27-04-2017
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze historische bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 476.500 en een oude waarde van 430.500. De vraagprijs in iWOZ is 320.000 op 17-03-2017
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op de vraagprijs aannemelijk is.
TOELICHTING	Deze bovenwoning uit 1899 heeft een nieuwe waarde van 403.500. In de WOZ administratie is een vraagprijs geregistreerd van 265.000 op 11-01-2016
ORDEEL WAARDE	Waarde is te hoog Er is nu het nieuwe verkoopcijfer van 290.000, maar andere verkoopcijfers uit de straat zijn veel hoger. De Bruikbaarheidscode van het verkoopcijfer=00. Tijdens dit onderzoek blijkt dat berging op zolder van 18m2 abusievelijk is bijgeteld bij gbo van 2e verdieping
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Lijken juist
ORDEEL ONDERBOUWINGEN	De onderbouwingen zijn logisch

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 2: gecontroleerde objecten taxaties courante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van *"comply or explain"*. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

Wij hebben bij dit onderzoek de volgende objecten gecontroleerd:

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gemist als complex, daardoor niet consistent gemaakt.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de individuele WOZ-waarde omdat de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De stijging van het object is afgekapt op 40%. Daardoor zijn de onderlinge waardeverhoudingen niet goed. De afkapping is verwerkt in de huurwaarde (per vierkante meter).
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Het verschil in waarde van dit object ten opzichte van vergelijkbare objecten kan worden verklaard doordat het object op een andere bouwlaag is gelegen dan vergelijkbare objecten.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	In vergelijking met het objecten in hetzelfde gebouw is dit object hoog gewaardeerd. De waarde kan worden onderbouwd. De waarde van vergelijkbare objecten is te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	In verhouding tot het marktgegeven laag gewaardeerd. Daarnaast is het object in vergelijking tot andere objecten op dezelfde locatie te laag gewaardeerd. De stijging van de waarde is afgekapt op 40%.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Doordat ten onrechte een onderdeel als werkruimte is geregistreerd is het object (iets) te laag gewaardeerd?

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	Doordat ten onrechte een onderdeel als werkruimte is geregistreerd is het object (iets) te laag gewaardeerd?
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard doordat WOZdeelobjecten vorig jaar ten onrechte niet waren gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Uit de eigen controles van de gemeente kwam eveneens naar voren dat het object te laag was gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	geen oordeel over de WOZ-waarde
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Op basis van de aanwezige informatie kunnen wij geen conclusie trekken over de onderlinge waardeverhoudingen

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de modelwaarde ten opzichte van vergelijkbare objecten aannemelijk is.
TOELICHTING	De onderlinge waardeverhoudingen kunnen worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De soort-objectcode van het object is onjuist. De waarde kan evenwel worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk, primaire objectkenmerken niet

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties courante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De soort-objectcode van het object is onjuist. De waarde kan evenwel worden onderbouwd.
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	De onderlinge waardeverhoudingen zijn aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard doordat de taxatie van vorig jaar onjuist was.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de aansluiting van de modelwaarde op het verkoopcijfer aannemelijk is.
TOELICHTING	De secundaire zijn niet correct in het taxatiepakket opgenomen. Daardoor is de waardering te laag.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de waardeontwikkeling, ten opzichte van de vorige herwaardering, aannemelijk is.
TOELICHTING	De waardestijging kan worden verklaard. Het object is in vergelijking met vergelijkbare objecten consistent gewaardeerd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
ORDEEL ONDERLINGE WAARDEVERHOUDINGEN	Niet gecontroleerd

* wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van courante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie

** wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

Bijlage 3: gecontroleerde objecten taxaties incurante niet-woningen:

Wij hebben afhankelijk van onze bestandsanalyse tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hanteren bij dit onderzoek het systeem van *"comply or explain"*. Wij hebben daarom tijdens dit onderzoek de gemeente of uitvoeringsorganisatie de gelegenheid gegeven om de totstandkoming van de modelwaarden toe te lichten. Wij hebben bij de bestandsanalyse bekeken of de taxaties voldoen aan de eisen die wij hieraan stellen. In deze bijlage hebben we enerzijds objecten geselecteerd waarvan wij vermoeden dat deze representatief zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie anderzijds hebben we excessen geselecteerd.

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	In het taxatiepakket staat de memo dat het vermoeden bestaat dat de oppervlakte te klein is ingeschat. Deze veronderstelling wordt door de inspecteurs gedeeld.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit politiebureau niet meer als zodanig in gebruik. Hiermee is in de taxatie geen rekening gehouden.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	De grond is ten onrechte uitgezonderd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Het object is geheel gesloopt. Dit is niet opgemerkt.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	Het gedeelte waarbij een correctie is toegepast betreft geen nieuwbouw, maar een gerenoveerd deel.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde begrijpelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de gehanteerde kengetallen in vergelijking met de kengetallen uit de taxatiewijzer aannemelijk zijn.
TOELICHTING	Het object is bovenin de bandbreedte getaxeerd. Dit kan worden onderbouwd.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de functionele afschrijving in vergelijking met de daadwerkelijke situatie aannemelijk is.
TOELICHTING	De correctie voor functionele veroudering kan niet worden verklaard.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Dit object is gerenoveerd en daarna nieuw als politiebureau in gebruik genomen. Hiermee is echter geen rekening gehouden in de taxatie.
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object gecontroleerd of de objectkenmerken volledig en actueel zijn.
TOELICHTING	Renovatie niet meegenomen
ORDEEL WAARDE	WOZ-waarde niet aannemelijk

ADRES	[adres]
SOORT CONTROLE	Wij hebben bij dit object alle onderdelen van het beoordelingsprotocol taxaties incurante niet-woningen doorlopen en gecontroleerd of de waarde aannemelijk is.
TOELICHTING	Renovatie verwerkt in de taxatie.

OORDEEL WAARDE	WOZ-waarde aannemelijk
*	wij hebben tijdens dit onderzoek geprobeerd de taxaties van incurante niet-woningen te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente of uitvoeringsorganisatie
**	wij hebben mogelijk meer objecten besproken dan in deze rapportage zijn opgenomen. Indien dit het geval is dan is een lijst met de besproken objecten en ons oordeel over deze objecten aan de betrokken persoon overhandigd.

VERSLAG

Van de vergadering van de Commissie regelgeving en controle op 7 november 2014 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage.

Aanwezig:	[naam]	Afwezig:	[naam]
	[naam]		[naam]
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		

1. Opening en mededelingen

Korte voorstelronde. Voor de meeste leden start op 1 januari 2015 de nieuwe termijn als lid van de CRC. [naam] zal door de VNG worden voorgedragen voor de Waarderingskamer dus dit is zijn laatste CRC-vergadering. Ook voor [naam] is het de laatste vergadering CRC-vergadering. Hij gaat met pensioen.

2. Verslag vergadering commissie van 12 september 2014 (CRC 14/5/2)

Tekstueel en naar aanleiding van in één ronde:

Pagina 2, vierde alinea

[naam] geeft aan dat het bestuurlijk overleg over onder meer de openbaarheid van WOZ-waarden van woningen zal gaan. Ook andere onderwerpen komen ter sprake.

Pagina 3

Actiepunt 1011 Norm waardevermindering was afgevoerd maar is deze vergadering weer opgevoerd. [naam] geeft aan dat het punt na deze vergadering definitief wordt afgevoerd.

Actiepunt 986 De afbakening van bedrijfsverzamelgebouwen

[naam] vraagt of er al iets bekend is. [naam] geeft aan dat we nog in afwachting zijn van afronding van het rapport en het initiatief tot een gesprek van de VNG. Kanttekeningen bij het rapport kunnen hem toegestuurd worden.

Er lijken nog enkele problemen te zijn met gebruik gegevens uit de basisregistraties en de gebruikers- en eigenarenheffing, bijvoorbeeld bij een brouwerijterrein met daarop een woning. [naam] heeft contact gehad met STOUT. STOUT heeft ook een rapport opgeleverd over gebruik basisregistraties door belastingkantoren voor waterschapsbelastingen. [naam] is echter van oordeel dat het conceptrapport van de VNG een praktischere basis vormt voor deze belastingkantoren Dit actiepunt wordt opgepakt door de VNG en de Unie van Waterschappen wil hierbij graag betrokken worden.

Pagina 8

Actiepunt 1020 [naam] heeft eerder het rapport van [naam] gelezen waaruit blijkt dat de gemeenschappelijke regeling zelf verantwoordelijk is en het college zelf de verantwoordelijkheid dus eigenlijk heeft overgedragen. Volgens [naam] wordt dit standpunt echter niet door alle betrokkenen onderschreven. [naam] geeft aan dat hij samen met [naam] bij het Ministerie van BZK is geweest om te spreken over de verantwoordelijkheid van de gemeenschappelijke regeling versus het college. Daar bleek dat wellicht een onderscheid zou kunnen worden gemaakt tussen generiek toezicht en specifiek toezicht, zoals het toezicht in het kader van de Wet WOZ. Het Ministerie van BZK werkt nader uit of overdracht van verantwoordelijkheid ook mogelijk is bij de WOZ, of dat het specifiek toezicht, zoals de in de Wet WOZ geregelde aanbeveling, deze overdracht van verantwoordelijkheid verhindert. In de komende vergadering van de Waarderingskamer staat het onderwerp op de agenda maar voordat het mogelijk is een definitief standpunt te bepalen is eerst het antwoord van BZK nodig. Dit onderwerp wordt dan ook vervolgd.

Pagina 9, vierde alinea

[naam] is het niet helder wat er in dit kader wordt veranderd. [naam] legt uit dat een taxateur WOZ nu alleen nog maar ingeschreven kan staan in het WOZ-register als hij ook staat ingeschreven bij een van de andere kamers. Voor WOZ-taxateurs kan het bijvoorbeeld soms lastig zijn om ook als taxateur wonen ingeschreven te worden, omdat het voldoen aan eisen over de bekendheid in een bepaalde plaats soms lastig is. De vraag is daarom wat we kunnen doen met inschrijven en certificering van overheidstaxateurs.

Actiepunten:

920 Nadenken over ervaren toezichtdruk

Dit wordt meegenomen in werkplan. Actiepunt blijft staan.

921 UR instructie waardebepaling en formulieren

[naam] geeft aan dat de voortgang tegenvalt. De prioriteit ligt nu bij de nieuwe waarderingsinstructie. De waarderingsinstructie is in de eerste helft van 2015 klaar en daarna wordt dit opgepakt. Dit actiepunt blijft staan.

922 Bij wet regelen van gecorrigeerde vervangingswaarde ex btw

Dit actiepunt staat deze vergadering op de agenda.

965 Afstemming WOZ-taxaties en taxaties Belastingdienst

Naast de certificering van taxateurs is dit het tweede thema dat op 24 november a.s. bij de Belastingdienst wordt besproken. [naam] geeft intern door dat beide thema's op de agenda staan.

986 Gezamenlijke aanpak uniformering objectafbakening bedrijfsverzamelgebouwen
Zoals hiervoor besproken loopt dit actiepoint nog bij de VNG.

987 Onderzoek marktwaarde versus waarde in het economisch verkeer
[naam] geeft aan dat dit staat gepland in het voorjaar van 2015.

988 Verkennen mogelijk gebruik van de LV WOZ in het toezichtproces
Eerst moet er inhoud in de LV WOZ komen, daarna kunnen we pas verder. Er zijn nu twee gemeenten aangesloten. Volgende week slaagt waarschijnlijk de derde voor de aansluittoets. Naar verwachting zullen nog enkele gemeenten dit jaar aansluiten. Massale aansluiting zal pas plaatsvinden na de aanslagen van februari 2015. Aansluiting wordt per leverancier gecoördineerd. Met de leveranciers wordt een planning gemaakt en daarna vindt afstemming met gemeenten plaats. Op korte termijn ontvangen gemeenten van ons een voortgangsbericht. Volgend jaar rond deze tijd is naar verwachting het grootste deel van de gemeenten aangesloten.

Er gaan verschillende verhalen de ronde over [naam]. [naam] legt uit dat [naam] verschillende groepen klanten heeft. Voor gemeenten met het pakket voor kleinere organisaties ([naam]) gaat aansluiting eind volgend jaar wel lukken. Voor grotere klanten met het [naam] pakket waarschijnlijk ook. Samenwerkingsverbanden zijn complexer en voor samenwerkingsverbanden met waterschappen erbij wordt het nog complexer. [naam] geeft aan dat duidelijke communicatie hierover in relatie tot de start van de openbaarheid van de WOZ-waarde nodig is. Wanneer in de berichtgeving gesteld wordt dat medio 2015 85% van gemeenten aangesloten is en dit blijkt niet zo te zijn, zorgt dit voor problemen. Verwachtingenmanagement is belangrijk. [naam] geeft aan dat hier met name een taak ligt voor de staatssecretaris en het te organiseren bestuurlijk overleg.

[naam] heeft een brief gekregen dat hij als [naam] gemeenten in april/mei 2015 dient aan te sluiten. Maar hem is niet duidelijk waarom de rest van Nederland pas later hoeft aan te sluiten.

[naam] legt uit dat er een planning is gemaakt in afstemming met de leveranciers en de gebruikersverenigingen. Deze conceptplanning is voor de [naam] gemeenten afgestemd met de contactpersoon van de gemeente/samenwerkingsverband. Men kon laten weten als het niet zou lukken. De definitieve planning is daarna verzonden aan het bestuur. Die laatste melding is naar verwachting het bericht waar [naam] verwijst.

1006 Energielabels vastleggen in de WOZ-administratie

[naam] geeft aan dat alle woningen nu een indicatief label hebben. Om te zorgen dat gemeenten dit ook in hun administratie kunnen vastleggen en kunnen betrekken in de

marktanalyse, moet dit in het Sectormodel WOZ vastgelegd worden. Dan wordt het mogelijk om energielabels te registreren en mee te nemen in de marktanalyse en afhankelijk van de uitkomsten van die marktanalyse in de uiteindelijke waardering. Nog niet bekend is, wanneer de mogelijkheid voor registratie in de gemeentelijke applicaties beschikbaar is.

[naam] geeft aan dat hij heeft vernomen dat er afspraken zijn gemaakt met leveranciers tijdens het brancheoverleg op 17 oktober 2014, voordat deze in de CRC zijn besproken. Een aantal onderwerpen uit de stukken van het brancheoverleg behoort naar zijn mening eerst bij de CRC op agenda te staan: bijvoorbeeld dat binnenopnames verplicht worden. Ook [naam] geeft aan dat het lijkt alsof dingen al besloten zijn, terwijl de CRC hierover niet heeft gesproken. Dit laatste moet duidelijker worden aangegeven tijdens het brancheoverleg. Daarnaast zijn er verschillende onderwerpen uit andere commissies die nuttig zijn om de CRC ook toe te sturen. [naam] legt uit dat de stukken van het brancheoverleg een samenraapsel zijn van stukken uit diverse commissies. Daarbij is wel gesproken over het creëren van een meer eenduidige vastlegging van objectkenmerken met betrekking tot kwaliteit en onderhoud, maar zeker niet over het verplichten tot binnenopnames.

[naam] mist in de discussie over energielabels nog de duurzaamheidscertificaten voor niet-woningen. Dit is een gekoppeld discussiepunt. [naam] geeft aan dat in het brancheoverleg ook het vastleggen van de koopdatum moet worden meegenomen. Er moet een veld komen voor de datum waarop de transactie tot stand is gekomen, en wanneer deze al bestaat moet men deze vullen. [naam] geeft aan dat deze mogelijkheid tot vastleggen van de koopdatum al jaren bestaat in het Sectormodel WOZ.

1008 Evaluatie normatiek termijnen gegevenslevering

Deze kan pas plaatsvinden als de LV WOZ volledig in gebruik is. Snel daarna, eind 2015.

1010 AMVB bulklevering openbare WOZ-waarden

[naam] geeft aan dat Het Ministerie van Financiën eerst de ervaring wil hebben met de openbaarheid door middel van het individueel opvragen van WOZ-waarden. Dus pas op zijn vroegst over één jaar actueel.

1013 Contact Raad voor de Rechtspraak

Er wordt contact gezocht met de Raad voor de Rechtspraak. Op de agenda voor een overleg met hen staan nu: het oplopen van het percentage (gedeeltelijk) gegrond; de ontwikkeling van het aantal procedures woningen en niet-woningen; klachten over de behandeling (Borger-Odoorn); ondersteuning gemeenten bij zitting; notoir niet verschijnende gemeenten; aantallen beslissingen in goede justitie; aandacht voor de WOZ-paradox; stroomlijning afhandeling door bijvoorbeeld sorteren op postcode, zelfde rechter in zelfde straat en aandacht voor domino-effecten.

[naam] wil aan de agenda toevoegen: hoe afhandeling bezwaar en beroep door gemeenten te optimaliseren? De gemeentelijke procesvoering verdient aandacht.

1018 Voorstel omslag naar waardering op basis van gebruiksoppervlakte

Er is nog geen planning voor een systematische volledige omslag. In de praktijk vindt de omslag al geleidelijk plaats, bijvoorbeeld bij BgHU. Funda gebruikt m² en dit is misschien nog wel belangrijker dan de BAG. Er bestaan grote regionale verschillen in gebruik gebruiksoppervlakte, met name tussen oost en west Nederland. Er zijn investeringen nodig en de vraag is op welk moment we gemeenten moeten prikkelen om de overstap te maken. We zullen eerst BgHU evalueren zodat we weten wat er verder mee te doen.

1019 Behoeft adressen stacaravans inbrengen werkgroep 2 BAG / STOUT

Werkgroep 2 vergadert vanmiddag. Er worden tot nu toe vooral kleine problemen besproken in plaats van een discussie over de echte wensen van gebruikers. [naam] zal proberen de kernpunten meer op de agenda te krijgen. [naam] geeft aan dat hij nooit een uitnodiging heeft gekregen voor Werkgroep 2. [naam] heeft dezelfde ervaringen met werkgroep 4.

1020 Gemeente versus gemeenschappelijke regeling: verantwoordelijkheden

Dit actiepunt is hiervoor reeds besproken.

1022 Formele benoeming voorzitter CRC > afvoeren

1023 Gevolgen uitspraak redelijk termijn RvS > vandaag op de agenda, daarna afvoeren.

1024 Persbericht/tweet vertrouwensonderzoek > afvoeren

1025 Bespreken WI met brancheoverleg > afvoeren

Tijdens het brancheoverleg waren er vragen over de bedoeling modelmatige waardebeoordeling. Komt terug bij agendapunt Waarderingsinstructie.

1026 Bij 'brand' samenwerkingsverband zo mogelijk vijf dagen eerder inlichten dan deelnemende gemeenten. Dit is een extra handeling waarvoor extra capaciteit nodig is. We proberen het zo goed mogelijk toe te passen.

1027 Inbrengen problematiek praktijkproeven bij VastgoedCert

Hangt samen met eerder besprokene over certificering van WOZ-taxateurs. Na het conversietraject naar één centraal Register voor taxateurs zullen we dit opnieuw bekijken.

3. Ingekomen en uitgegane stukken

- Rapport Nationale Ombudsman over klacht over Waarderingskamer (CRC 14/5/3a)

De Waarderingskamer heeft naar de mening van de Ombudsman op de hoofdpunten een passende afweging gemaakt. Dit is ook de mening van de werkgroep toezicht. SVHW heeft inmiddels een nieuwe directeur en er hebben ook andere personeelwisselingen plaatsgevonden. Dit jaar zal er weer een onderzoek kwaliteit taxaties plaatsvinden bij een

aantal van de aangesloten gemeenten. Inhoudelijk lopen processen op dit moment behoorlijk, en er is sprake van voldoende kwaliteitsbeheersing.

- Voorstel vanuit Waarderingskamer IPMS voor woningen (CRC 14/5/3b)
De leden hebben van het stuk kennis genomen.

- Wijziging van het Besluit proceskosten bestuursrecht (CRC 14/5/3c)

De gemeentelijke leden zijn teleurgesteld want de praktijk schiet in hun ogen weinig op met de uitbreiding van het begrip samenhangende zaken. De term 'nagenoeg identiek' is gemakkelijk onderuit te halen. Dat blijkt ook al uit de huidige jurisprudentie. De gemeenten verwachten niet dat ze op basis van deze regeling minder geld kwijt zijn aan kostenvergoedingen. Zij zijn dan ook niet bang dat gemeenten om die reden uitspraken op bezwaar uit zullen stellen tot na 1 januari 2015 om ze onder de werking van dit besluit te kunnen brengen.

Ondanks dat de regeling anders is dan besproken, zouden we als Waarderingskamer en gemeenten gezamenlijk kunnen kijken naar mogelijkheden om de regeling toch te benutten: clusteren van zaken en goed motiveren waarom sprake is van "samenhang". De gemeentelijke leden hebben hierbij echter geen hoge verwachting. Zij blijven daarom van mening dat een ander nieuw proceskostenbesluit nodig is vóór de VNG zal kunnen instemmen met de openbaarheid van WOZ-waarden. Ook de samenhang met de extra bezwaren die het gevolg kunnen van het gebruik van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel zal de VNG politiek onder de aandacht brengen. Gemeenten vrezen dat no-cure-no-pay-bureaus volgens jaar massaal bezwaar gaan indienen namens huurders.

4. Afstemming met Werkgroep toezicht (CRC 14/5/4)

[naam] zet uiteen aan wat de voornaamste onderwerpen van de werkgroep zijn: de toezichtstrategie; de oordelen, met name de wisselingen van algemeen oordelen; en de toezichtdruk bij gemeenten. Daarnaast richt de werkgroep zich op nieuwe elementen van toezicht:

1. gedragsbeïnvloeding is uitermate belangrijk, het vrijwillig voldoen aan verplichtingen en het vermogen van organisaties zelf om zaken te verbeteren. Als toezichthouder dien je deze interne controle te stimuleren.
2. het betrekken van externe signalen, bijvoorbeeld door het afleggen van verantwoording aan derden; en
3. leren van andere toezichthouders. In dat kader heeft uitgebreide discussie plaatsgevonden met [naam] van de ACM. Hij is gepromoveerd in het 'organiseren van toezicht'. Hij is recentelijk benoemd tot bestuursvoorzitter van het COA maar wil graag betrokken blijven bij toezicht. De leden stemmen in met het voorstel hem aan de werkgroep toe te voegen.

5. Voorlopige resultaten oktoberinventarisatie (CRC 14/5/5)

Er zijn geen verrassende zaken. [naam] geeft aan dat in zijn ogen de voortgang van de bezwaarafhandeling eigenlijk zorgelijk is. Het percentage nog af te handelen bezwaren loopt op, terwijl er dit jaar veel minder bezwaren waren. Dat betekent dat er dit jaar tot 1 oktober veel minder bezwaren afgehandeld zijn als vorig jaar.

De marktontwikkeling van -2,8% voor woningen is als onderhands doorgegeven aan het Ministerie van Financiën en het eigenwoningforfait gaat volgend jaar omhoog, maar daarbij is de invloed van de gestegen huren veel groter dan de invloed van de daling van de WOZ-waarde.

6. **Stand van zaken gemeenten met “voorbehoud” beschikkingen 2015 (CRC 14/5/6)**

Bij alle gemeenten in het overzicht komt een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties, zodra deze beschikbaar zijn en voordat wij zullen instemmen met het verzenden van de beschikkingen. Met een deel gaat het al goed en een aantal gemeenten behoeft extra aandacht. In Limburg vindt op 20 november 2014 een bestuurlijk overleg plaats met het bestuur van BsGW. [naam] is reeds in Zaanstad geweest. In Amsterdam is nog niet alles opgelost maar zal waarschijnlijk wel beschikkingen mogen nemen. Het plan van aanpak voor het doorvoeren van alle kwaliteitsverbeteringen in Amsterdam heeft een looptijd van drie jaar waarvan nog twee jaar openstaat.

7. **Gevolgen beslissing RvS redelijke termijn voor bezwaarafhandeling (CRC 14/5/7)**

De leden geven aan dat uitspraak geen invloed heeft op de WOZ-bezwaarafhandeling door gemeenten. De bedrijfsvoering is ingericht op de termijn van één jaar en dit is ook de wettelijk vastgestelde termijn. Men verwacht geen risico en heeft geen zorgen dat immateriële schade moet worden uitbetaald nu weinig zaken langer dan twee jaar in beslag zullen nemen. Er is nu geen actie nodig maar we kunnen gemeenten er wel op wijzen dat het de voorkeur heeft om in oktober klaar te zijn, ook in verband met de herwaardering.

De werkgroep toezicht heeft gevraagd of er beleidsregels moeten komen over het trainen van de bezwaarafhandeling, met name door no-cure-no-pay-bureaus. [naam] geeft aan dat men bij deze bureaus alerter moet zijn dan bij particulieren en je hiervoor bewustwording kunt creëren met ‘best practices’. [naam] geeft aan dat meer informatie delen goed is maar beleidsregels niet nodig zijn. [naam] geeft aan dat je dit aan de gemeenten zelf moet overlaten. Bij Amstelland moeten bezwaarmakers een pro-forma bezwaarschrift binnen twee weken motiveren en anders wordt er uitspraak gedaan. [naam] geeft aan dat de naastliggende praktijk voldoende handvatten biedt voor optimalisatie. In het werkplan wordt tijdige bezwaarafhandeling gestimuleerd.

8. **Gevolgen overschrijden norm waardevermindering bij bezwaar (CRC 14/5/8)**

Besproken wordt of dit extra aandacht behoeft bij het toezicht. [naam] geeft aan dat je bij de inspectie in een gemeente kunt vragen om uitleg, wanneer de norm is overschreden. Er kunnen omstandigheden zijn waardoor het verklaarbaar is, maar het kan ook een

signaal zijn voor een verbeterpunt. Dus eerst de uitspraken bekijken voordat een oordeel gevormd wordt over de zorgvuldigheid van de bezwaarafhandeling of de juistheid van de oorspronkelijke taxatie.

9. **Vervolgonderzoek termijnoverschrijding bezwaren (CRC 14/5/9)**

De vraag is wat er in een brief naar de Staatssecretaris moet komen en wanneer deze verstuurd wordt. De leden zijn van mening dat de norm dient te zijn 70% afgehandelde bezwaren in totaal. Op de huidige lijst zijn tevens gemeenten meegenomen die enkel een achterstand hebben bij de niet-woningen. Voor het vertrouwen zijn de bezwaren van burgers belangrijker en daar is daarom volgens hen meer aandacht naar uitgegaan.

[naam] geeft aan dat met het onderscheid tussen woningen en niet-woningen is aangesloten bij de vorige rapportage. [naam] geeft aan dat de brief met name is gericht op de 45 gemeenten die vorig jaar een achterstand hadden. Begin januari 2015 is een geschikt moment voor een reactie. Dan kan je uitsluitend die gemeenten noemen waar er op 1 januari ook echt sprake was van een groter aantal openstaande bezwaren.

De vervolgvraag is welke acties moeten worden ondernomen bij gemeenten waar de voortgang van de bezwaarafhandeling zorgelijk lijkt te zijn. De Waarderingskamer kan nu bijvoorbeeld gemeenten die minder dan 50% van de bezwaren hebben afgehandeld erop aanspreken. [naam] geeft aan dat in de brief over het instemmen met het verzenden van de beschikkingen aandacht zal worden besteed aan de afhandeling van bezwaarschriften. Het verzoek van [naam] en [naam] is om tevens een passage op te nemen over de zorgen over de bezuinigingen op de WOZ.

10. **Gebruik WOZ-waarde in woningwaarderingstelsel (CRC 14/5/10)**

Een aantal leden is van mening dat gemeenten in 2015 ook aan huurders actief beschikkingen moeten verzenden in de eerste acht weken van 2015. [naam] geeft aan dat in de wet staat dat dit moet en dat huurders in de loop van 2015 weer een belang hebben. Er vloeit veel werk voort uit de beschikkingen voor huurders en het grote aantal verwachte bezwaren zorgt voor een kostenprobleem.

[naam] geeft aan dat al jaren in de wet staat dat gebruikers een beschikking behoren te ontvangen en de Waarderingskamer heeft als toezichthouder tegen het niet verzenden van WOZ-beschikkingen aan huurders nooit opgetreden. Het lijkt niet wenselijk om beschikkingen te versturen in februari op een moment dat het belang voor huurder nog niet goed duidelijk is. Dit belang wordt hen eerst duidelijk bij de huurverhoging in mei en dan is hun mogelijkheid om bezwaar te maken verlopen.

De Commissie is van oordeel dat niet de toezichthouder kan aangeven dat het verzenden van beschikkingen niet nodig is of ook wel later mag. Het is een politieke keuze om de beschikkingen voor deze groep later te verzenden en dit is niet aan de Waarderingskamer of gemeenten maar moet dan door het Rijk geregeld worden. Bij de Waarderingskamer

wordt daarom het voorstel neergelegd minister [naam] te verzoeken om gemeenten te informeren over wat zij dienen te doen.

11. Meeliftmogelijkheid voor gemeenten bij aanmelden mijnOverheid (CRC 14/5/11)

De leden vinden het wenselijk dat de Waarderingskamer een verzoek richt aan Logius om de situatie te behouden dat gebruikers van de berichtenbox binnen mijnOverheid voor correspondentie van de Belastingdienst ook gelijk post van gemeenten via de berichtenbox mogen/willen ontvangen.

12. Voortgang modernisering Waarderingsinstructie (CRC 14/5/12)

Dit agendapunt wordt uitgesteld tot de volgende vergadering. Reacties naar aanleiding van de in de notitie opgenomen vragen over modelmatige waardebeoordeling kunnen aan [naam] gestuurd worden en worden volgende keer in de bespreking betrokken.

13. Bij wet regelen gecorrigeerde vervangingswaarde excl. BTW (CRC 14/5/13)

De commissie stemt in met het laten uitvoeren van het onderzoek. Wel moeten ook de kleine zelf taxerende gemeenten daarin worden meegenomen. Ook is het instellen van een voortgangsmoment verstandig om het verloop van het onderzoek in de gaten te houden, bijvoorbeeld door middel van een maandelijks overleg met het secretariaat.

14. Concept werkplan 2015 (CRC 14/5/14)

p. 8 De commissie vindt het niet nodig om voor 2015 nog andere themaonderzoeken te benoemen. Prioriteit gaat uit naar de genoemde onderzoeken.

p. 15 [naam] geeft aan dat we ons wat betreft de niet-woningen vooral gaan richten op kantoren en winkels. [naam] doet het voorstel agrarisch toe te voegen. [naam] pleit voor aandacht voor incurante niet-woningen en het gebruik van TIOX bij agrarische objecten. [naam] geeft aan dat 80% van de gemeenten al TIOX gebruikt. Van de overige gemeenten verwachten we dat ze laten zien hoe zij de kwaliteit van de taxaties van incurante en agrarische objecten waarborgen voordat we instemmen met het verzenden van de WOZ-beschikkingen. Dit gebeurt al in het reguliere toezicht en is dus geen nieuw punt voor werkplan 2015.

p. 16 [naam] geeft aan dat een vervolgmeting op het onderzoek naar informele contacten wel nuttig is, maar dat goed gekeken moet worden naar de vraagstelling. [naam] geeft aan dat informele contacten ook verplicht zouden kunnen worden gesteld.

p. 23 Het is goed om sociale media opnieuw in te zetten in de periode dat beschikkingen aankomen bij belanghebbenden. De Waarderingskamer gebruikt daarvoor een tool om de diverse sociale media te volgen. In de periode rondom de beschikkingen was er

afgelopen jaar één keer per week externe ondersteuning om te bekijken wat de beeldvorming op de sociale media is.

p. 23 Voorlichtingsessies bij gemeenten

- Voorlichting over openbaarheid en het woningwaarderingstelsel is prima, maar alleen als er iets te melden is.
- Bij procesvoering bij beroepszaken moet staan: "*in samenwerking met andere partijen*", want het is vooral een onderwerp van de VNG.
- In de laatste alinea ontbreekt het woord *echter* na we zien.

p. 26 Naar de mening van de commissie staan er voldoende activiteiten genoemd in het kader van de doelstellingen die genoemd zijn in de toezichtstrategie 2015 -2020.

Punt 4 met betrekking tot de vakbekwaamheid is nog niet ingevuld. Een opleidingenstramien kan worden uitgedacht. Concretisering van vakbekwaamheidseisen zal eerst plaatsvinden in de Waarderingsinstructie: opleiding, toetsing en certificaten.

15. **Vergaderschema 2015 (CRC 14/5/15)**

Het verzoek is vrijdag de 13e te veranderen in 6 februari 2015. De leden stemmen hiermee in.

16. **Rondvraag en sluiting**

[naam] bedankt [naam] voor zijn inbreng in de CRC en wenst hem succes in de Waarderingskamer. Zijn opvolger is welkom. Het was tevens de laatste vergadering van [naam]. Een woord van dank gaat uit naar zijn inzet in de CRC. Hij verzorgt de overdracht en het voorstel voor een nieuwe benoeming vanuit de Unie van Waterschappen.

De voorzitter sluit de vergadering.

VERSLAG

Van de vergadering van de Commissie regelgeving en controle op 6 februari 2015 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage.

Aanwezig: [naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam] (voorzitter)
[naam]
[naam]
[naam]

[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]

1. Opening en mededelingen

Korte voorstelronde in verband met de twee nieuwe leden in de CRC. De voorzitter heet [naam] (namens de VNG) en [naam] (namens de Unie van Waterschappen) welkom als nieuwe leden in de commissie.

2. Verslag CRC van 7 november 2014 (CRC 15/1/2)

Tekstueel en naar aanleiding van:

pagina 1

[naam] geeft aan dat ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg nog een voorzet zou komen voor de geannoteerde agenda vanuit het ministerie. [naam] zal [naam] hieraan herinneren.

Actiepunt 986 Over de afbakening van bedrijfsverzamelgebouwen heeft de Waarderingskamer nog geen bijgewerkte versie ontvangen van de VNG. [naam] regelt intern dat deze naar de Waarderingskamer toekomt.

Vorige vergadering is door de [naam] aangegeven dat de Unie betrokken wilde worden, omdat zij tegen sommige passages in het concept ernstige bezwaren hadden. De vraag is wat nu de status is van het concept-rapport dat er vorige keer lag. Er is een gezamenlijk belang: zowel de Waarderingskamer als de VNG willen dat er één document is, dat aangeeft hoe gemeenten om moeten gaan met de afbakening van bedrijfsverzamelgebouwen zowel voor de BAG als voor de WOZ. [naam] geeft aan dat [naam] ook iets over dit onderwerp heeft geschreven. Beide documenten zijn met reden

nog niet gepubliceerd. Afgesproken wordt dat dit actiepunt volgende CRC-vergadering wordt besproken.

pagina 2

Actiepunt 922 [naam] geeft aan dat de opdracht voor het onderzoek naar het bij wet regelen van een vereenvoudiging van het omgaan met de omzetbelasting bij de WOZ-taxaties, bijvoorbeeld door de gecorrigeerde vervangingswaarde altijd exclusief BTW te doen, door de Waarderingskamer niet is verleend. In de Waarderingskamer heeft de Belastingdienst aangegeven dit onderzoek zelf te kunnen doen voor de Waarderingskamer. [naam] vraagt op welke termijn dit onderzoek nu wordt uitgevoerd en of dit moet worden opgenomen in het werkplan.

[naam] heeft met [naam] afgesproken dat we gezamenlijk zullen proberen een onderzoeksvraag op papier te zetten. De Belastingdienst heeft echter inmiddels aangegeven het als uitvoerende instantie wel lastig te vinden om een voorstel tot wetwijziging te doen. Dit past niet in hun rol. Omdat [naam] is er nog niet is, wordt dit onderwerp volgende keer verder besproken.

Actiepunt 988 Aansluiting op de LV WOZ. [naam] geeft aan dat hij van GouwIT heeft begrepen dat aansluiting pas mogelijk is, nadat men is overgegaan naar de versie GOUW7 en dat dit naar verwachting pas vanaf het derde kwartaal van 2015 zal zijn. In het vorige verslag stond dat gemeenten pas na de beschikkingenronde 'massaal' aansluiten, maar [naam] ziet in het bericht van GouwIT het signaal dat pas na de zomer aangesloten kan worden.

Het woord massaal kan uit het verslag gehaald worden. [naam] geeft aan dat bijvoorbeeld Gemeentelijke Belastingkantoor Twente en Middelburg al eerder zullen aansluiten op de LV WOZ met behulp van Gouw7 dan het derde kwartaal. Dat Gouw7 nodig is voor aansluiten op de LV WOZ is al eerder gecommuniceerd aan alle Gouw-klanten. Komende week sluit naar verwachting de eerste Vicia-gemeente aan.

Actiepunt 1018 [naam] geeft aan dat de evaluatie van de overgang naar waardering op basis van gebruiksoppervlakte bij BghU door de Waarderingskamer moet gebeuren en niet de BghU zelf. Een self-assessment is in zijn ogen niet objectief genoeg. De kwaliteit, uitkomsten, consistentie en de realiteit moeten worden getoetst.

[naam] geeft aan dat bij BghU verschillende dingen spelen waaronder de overgang van gemeenten naar het samenwerkingsverband. We gaan kijken naar alle aspecten die spelen. De omslag naar de gebruiksoppervlakte is niet een zelfstandig evaluatieonderzoek maar wij kunnen het wel naar voren halen in het bredere onderzoek.

pagina 6

Wat betreft de wijziging van het Besluit proceskosten bestuursrecht vindt [naam] het jammer dat de gemeentelijke leden geen hoge verwachting hebben. Deze wetwijziging was het maximaal haalbare en we moeten kansen zien en deze benutten.

[naam] en [naam] geven aan dat het klopt dat de gemeentelijke leden geen hoge verwachtingen hebben. De twijfel bestaat of rechters de mogelijkheid om zaken als samenhangend aan te wijzen in de praktijk wel gaan benutten.

[naam] geeft aan dat gemeenten zich houden aan de wetgeving, maar kosten van bezwaarprocedures hoog blijven. Goede ervaringen met samenhangende zaken moeten nog blijken.

[naam] benadrukt dat de bedragen voor de inschatting van de totale proceskosten nog zeer uiteenlopen. Zo noemt de VNG een bedrag van €20 miljoen maar komt het secretariaat naar aanleiding van de meest recente vragenlijsten uit op €7 miljoen.

[naam] stelt dat je positieve ervaringen met samenhangende zaken en het reduceren van proceskosten moet uitlokken. Het begint met het leveren van kwaliteit en het verschijnen ter zitting. Graag zouden we praktijkervaringen terugzien in deze vergadering. *Bij actiepunten zetten: ervaringen met samenhangende zaken in de praktijk.* In het bestuurlijk overleg tussen de Waarderingskamer en de VNG zal door de VNG het standpunt van de VNG worden ingebracht dat de openbaarheid niet in werking kan treden voordat er een betere regeling voor de beperking van de proceskosten is. De openbaarheid zal naar verwachting wel in 2015 van kracht worden.

pagina 9

[naam] heeft vorige keer aangegeven dat informeel contact ook verplicht zou kunnen worden gesteld. Hij heeft in zijn gemeente zeer goede ervaringen. [naam] legt uit dat dit is geprobeerd maar op verzoek van de Waarderingskamer en de VNG is geschrapt vanwege de juridisering van het informeel contact, wanneer dat informeel contact verplicht wordt. Informeel contact vindt overigens wel steeds meer plaats. [naam] duidt op het onderscheid tussen een wettelijke verplichting en onze kwaliteitseisen als toezichthouder. [naam] is van mening dat je het invullen van informeel contact het best aan de partijen zelf kunt overlaten en dus ook geen onderwerp moet laten zijn van het toezicht door de Waarderingskamer.

Het verslag wordt vastgesteld.

ACTIEPUNTEN

920 Nadenken over ervaren toezichtdruk
Op dit moment zijn er geen aanvullingen.

921 UR waardebepaling en formulieren
Dit onderwerp blijft staan. [naam] geeft aan dat het onderwerp wel wordt meegenomen in de nieuwe Waarderingsinstructie.

922 Bij wet regelen gecorrigeerde vervangingswaarde ex btw
Dit onderwerp is hiervoor reeds besproken.

965 Bespreken afstemming WOZ-taxaties en taxaties Belastingdienst en samenwerking bij opstellen taxatiewijzers op themadag

Op 24 november 2014 is [naam] bij [naam] geweest maar [naam] en [naam] waren er helaas niet bij. Het onderwerp moet daarom nog even blijven staan. Belangrijk is dat de taxateurs van de Belastingdienst weten wat er gebeurt bij WOZ-taxaties en de beschikbaarheid van taxatiewijzers. We moeten voorkomen dat partijen elkaar gaan bestrijden. Na de vergadering wordt een vervolgspraak gemaakt met [naam].

986 Gezamenlijke aanpak uniformering objectafbakening bedrijfsverzamelgebouwen
Hiervoor is besproken dat dit actiepunt volgende vergadering wordt geagendeerd.

987 Onderzoek marktwaarde versus waarde in het economisch verkeer
Dit onderwerp staat deze vergadering op de agenda.

988 Verkennen mogelijk gebruik LV WOZ in toezichtproces
Dit onderwerp blijft staan.. De vragen hierbij zijn: wat kunnen we zien, wat willen we zien en hoe kunnen we daarop reageren? In de loop van 2015 komen we hierop terug.

1006 Energielabels vastleggen in WOZ-administratie
Van de scriptie bij BZK hebben is niets meer vernomen. Recentelijk is aan alle Nederlanders een label verzonden en dit kan vragen oproepen. Nu zijn het nog indicatieve labels. Pas wanneer je verhuurt of verkoopt moet je een definitief label hebben.

[naam] geeft aan dat bij gemeenten nu eerst in de WOZ-administratie de ruimte ingericht moet worden om de labels te registreren. Registratie is nodig om het gegeven te kunnen betrekken in de marktanalyse. Pas na marktanalyse kun je bekijken wat de invloed van het label is op de waarde en of deze in de modelmatige waardebepaling meegenomen moet worden. Het label is een openbaar gegeven maar staat nog niet vermeld op het taxatieverslag. Dit zou op termijn wel kunnen. Het is niet mogelijk het label aan te vechten via je WOZ-beschikking.

[naam] geeft aan dat het onderwerp communicatie over energielabels ook is besproken in het overleg met de beheerders van de diverse basisregistraties. Het systeem van de energielabels, waar burgers ook veranderingen kunnen laten doorvoeren in hun energielabel, is nog niet voorzien van een koppeling met de basisregistratie. Wanneer de eigenaar nu bij het energielabel aangeeft dat zijn huis groter is dan opgegeven (en in de BAG staat) komt dat signaal niet bij de BAG. Het register van energielabels moet een terugmelding kunnen doen naar de basisregistraties nadat burgers een wijziging hebben doorgegeven.

1008 Evaluatie normatiek termijnen gegevenslevering
Dit onderwerp blijft staan tot na de massale aansluiting van gemeenten op de LV WOZ.

1010 AMvB bulklevering openbare WOZ-waarden

Ook dit onderwerp blijft nog even staan totdat er ervaring is met het loket voor de openbare WOZ-waarde.

1013 Contact Raad voor de Rechtspraak

[naam] geeft aan samen met [naam] te willen gaan. [naam] zal de naam van een adviseur bij de Raad voor de Rechtspraak doorgeven waarmee de afspraak kan worden gemaakt. Deze zal op zijn beurt een aantal mensen bij elkaar brengen voor het overleg.

1018 Voorstel omslag naar waardering o.b.v. gebruiksoppervlakte

Dit onderwerp is hiervoor reeds besproken.

1019 Behoeft adressen stacaravans inbrengen in Werkgroep 2 BAG en/of STOUT

[naam] geeft aan dat dit als verbeterpunt is genoemd. Het actiepunt kan worden afgevoerd.

1020 Gemeenten en samenwerkingsverbanden – juridische consequenties delegatie van verantwoordelijkheden

Dit onderwerp staat vandaag op de agenda.

1026 Bij ‘brand’ het samenwerkingsverband zo mogelijk vijf dagen eerder inlichten dan de deelnemende gemeenten

De nieuwe werkwijze van het secretariaat is de brief te richten aan het dagelijks bestuur van het samenwerkingsverband in plaats van aan het gemeentebestuur. Wel wordt een afschrift van de brief verzonden aan het gemeentebestuur. Dit gebeurt op dezelfde dag nu de wijzigingen van het algemeen oordeel op de website openbaar worden gemaakt en het niet zo kan zijn dat het gemeentebestuur pas een week later op de hoogte is.

1027 Inbrengen problematiek praktijkproeven bij VastgoedCert

[naam] geeft aan dat het secretariaat bezig is met het beschrijven van het profiel van de WOZ-taxateur. De vraag is wie uit de CRC hierover wil meedenken en een functieomschrijving voor taxateur beschikbaar heeft. [naam] en [naam] geven aan wel te willen participeren en sturen hun vacaturetekst voor taxateur door. [naam] geeft aan dat het belangrijk is dat de beschrijving in de Waarderingsinstructie op dit punt één op één overeenkomt met beschrijving van WOZ-taxateur in het Centraal register voor taxateurs. *[naam] heeft ook een gesprek gehad met het Rijksvastgoedbedrijf. Het lijkt hem verstandig als er ook met hen overleg plaatsvindt.*

1028 Rapportage aan staatssecretaris over termijnoverschrijding

Dit onderwerp staat vandaag op de agenda en kan na bespreken worden afgevoerd.

1029 Verzoek aan Logius meeliften op aanmeldingen bij Belastingdienst voor de mijnOverheid berichtenbox [naam] geeft aan dat hierover is gesproken met Logius. De burger moet zelf de vinkjes uitzetten. Het werkt dus via een automatische opt-in. Dit actiepunt kan worden afgevoerd.

3. Ingekomen en uitgegane stukken (CRC 15/1/3)

- Bericht van Cocensus over communicatie verandering algemeen oordeel (CRC 15/1/3a)
De leden hebben van het stuk kennisgenomen. We letten extra op het neutraal formuleren van de brieven.

- Ontslag ambtenaar i.v.m. onjuiste gegevenslevering Waarderingskamer (CRC 15/1/3b)
[naam] geeft aan dat dit naar zijn mening bij tientallen gemeenten zal spelen. Voor de Waarderingskamer ligt er de verplichting om gegevens die gemeenten invullen, te controleren.

[naam] geeft aan dat ook speelt dat meerdere gemeenten waar de WOZ-taxaties niet gecontroleerd zijn door de Waarderingskamer, soms het predicaat goed krijgen, terwijl ze de zaken niet goed op orde hebben.

De voorzitter onderscheidt in deze twee vragen:

1. Moet de Waarderingskamer aan deze specifieke zaak communicatie wijden?
Besloten wordt een kort geanonimiseerd stukje over de kwestie te plaatsen in het WOZ-journaal.

2. Wat moet de Waarderingskamer met deze signalen doen in haar toezicht?
[naam] geeft aan dat er wel juistheidsonderzoeken zijn geweest en dat de aangetroffen verschillen zowel een positieve als een negatieve invloed kunnen hebben op ons oordeel.

[naam] geeft aan dat je als ambtenaar een informatieplicht hebt naar het gemeentebestuur. Toch kunnen cijfers per query verschillen, want het blijven momentopnames. [naam] geeft aan dat het in deze casus gaat om het bewust achterhouden van informatie. Het signaal dat tientallen gemeenten onjuiste gegevens zouden verstrekken vindt Jan schokkend. [naam] blijft bij het standpunt dat naar zijn mening gegevens worden gemanipuleerd. Zo worden bijvoorbeeld ratio's herzien in de vragenlijst kwaliteit taxaties zodat wel toestemming om te beschikken wordt verkregen.

- Persbericht Amsterdam (CRC 15/1/3c)

Op de gemeentelijke leden komt het persbericht over alsof alleen al het hebben van een verbeterplan voldoende is. Ook wordt de hersteltermijn van drie jaar ruim bevonden. Wat zijn de argumenten hiervoor terwijl andere gemeenten binnen een jaar moeten verbeteren? [naam] geeft aan het signaal te hebben dat in Amsterdam medewerkers met een hoog kennisniveau worden ontslagen en dat het er niet op lijkt dat ze de zaken binnen drie jaar op orde zullen hebben. Ook [naam] geeft aan dat er in het land meer geluiden zijn dat het toezicht van de Waarderingskamer verschilt per gemeente. De Waarderingskamer moet wel gelijke gevallen gelijk behandelen. Voorbeelden van verschillende oordelen in het land kan hij doormailen.

[naam] geeft aan dat er verschillen in toezicht zijn omdat verschillende instrumenten bij gemeenten worden ingezet, maar dat de eisen voor iedere gemeente hetzelfde zijn. In het geval van Amsterdam diende een aantal zaken in het voorbehoud binnen één jaar

gerealiseerd te zijn. Daaraan is nu voldaan en de onderzoekers zijn onder de indruk van het geleverde werk. Er zijn vergaande verbeteringen gerealiseerd en dat alleen een plan voldoende zou zijn, is zeker niet aan de orde. Andere trajecten lopen nog in Amsterdam zoals de jaarstermijn bij bezwaarschriften. Er is inderdaad sprake van een grote reorganisatie.

Het persbericht is overigens door de gemeente zelf naar buiten gebracht en de bewoordingen als een 'positief oordeel' zijn door hen zelf gekozen. Het oordeel van de Waarderingskamer is 'voldoende'.

- Programma IPTI (CRC 15/1/3d)

De leden hebben van het stuk kennisgenomen. [naam] is een van de sprekers.

- Jurisprudentie redelijke termijn bezwaarbehandeling met noot (CRC 15/1/3e)

[naam] vermoedt nog meer proceskostenvergoedingen nu dit nog meer reden biedt om in beroep te gaan. [naam] geeft aan dat bezwaarafhandeling binnen één jaar goed is. Er is een reden dat gemeenten hiervoor een jaar hebben en deze termijn wettelijk is vastgelegd. Wanneer ze binnen deze termijn blijven, kan het hen dus geen geld kosten.

[naam] is het hiermee oneens en geeft aan dat [naam] dan de uitspraak van de Grote Kamer van de Raad van State over het hoofd wordt gezien. Hierin wordt gesteld dat de gehele bestuursrechtelijke procedure van bezwaar en beroep maximaal twee jaar mag duren, waarvan de bezwaarprocedure maximaal zes maanden mag innemen. In de beslissing wordt artikel 30 lid 9 Wet WOZ buiten toepassing verklaard. De heer [naam] heeft deze beslissing niet in zijn noot betrokken.

- Jurisprudentie samenhangende zaken (CRC 15/1/3f)

De leden hebben van het stuk kennisgenomen.

- Bericht aan gemeenten over woningwaarderingstelsel (CRC 15/1/3g)

[naam] heeft dit bericht vanuit de Waarderingskamer verstuurd omdat het ministerie van Wonen gemeenten zou informeren over de invloed van (het uitstel van) de wijziging van het woningwaarderingstelsel voor de WOZ-beschikkingen in 2015, maar dit helaas niet meer in 2014 is gelukt. We hadden liever verwezen naar officiële berichten vanuit het ministerie.

[naam] voegt toe dat Amstelland in januari 2015 wel beschikkingen aan huurders heeft verzonden. Tot nu toe zijn er 2200 telefoontjes binnengekomen waarbij nauwelijks opmerkingen zijn gemaakt over het huurdersbelang. Er zijn meer gemeenten die reeds WOZ-beschikkingen aan huurders verzenden.

Het is eventueel stof voor no cure no pay-bureaus in de toekomst, maar nu is het nog rustig. Daarnaast zou het kunnen dat er aanpassingen in het softwarepakketten moeten

komen om de WOZ-beschikkingen weer massaal bekend te maken aan huurders (gebruikers) van woningen.

4. **Stand van zaken herwaardering (CRC 15/1/4)**

De leden hebben van het stuk kennisgenomen. Er waren twee gemeenten waarvoor in de notitie extra aandacht wordt gevraagd, maar waar het nu beter gaat. Gemeente Gennep blijft een zorgenkind.

5. **Vervolgonderzoek termijnoverschrijding bezwaren (CRC 15/1/5)**

[naam] geeft aan dat de staatsecretaris graag wil weten:

- wat de oorzaken zijn van de vertraging (graag vermelden bij de toelichting in de tweede kolom); en
- welke vervolgacties de Waarderingskamer neemt bij de gemeenten met een achterstand.

Voor de leden is niet helemaal duidelijk wat de betekenis is van de derde kolom. Zo staat er bij algemeen oordeel van Hoogezand-Sappemeer 'goed' maar de conclusie is 'zorgelijk'. Het moet expliciet worden gemaakt dat dit het geldend algemeen oordeel van de gemeente betreft, maar dat hier het aspect "snelheid van afhandelen van bezwaren als zorgelijk wordt aangemerkt. Ook wordt slechts bij een aantal gemeenten vermeld dat vervolgonderzoeken nodig zijn. Het is belangrijk om beter toe te lichten dat bij een deel van de gemeenten al onderzoeken hebben plaatsgevonden. Bijvoorbeeld bij Emmen staat 'zorgelijk', maar geen inspectie op korte termijn. Dit komt doordat het algemeen oordeel al is 'moet op onderdelen verbeterd worden'. In de brief zouden we ook moeten zetten hoe wij de snelheid van bezwaarafhandeling beoordelen en dat de norm van de Waarderingskamer strenger is dan de wettelijke norm (bijvoorbeeld 70% afgehandeld per 1 oktober.

6. **Gebruik begrip marktwaarde in Waarderingsinstructie en taxatiewijzer CRC (15/1/6)**

Dit agendapunt wordt gecombineerd behandeld met agendapunt 12: de betrokkenheid bij TeGoVa. [naam] geeft aan dat de reden waarom we met TeGoVa praten is gelegen in de ontwikkeling van het Centraal Register voor taxateurs, met daarin ook de registratie van WOZ-taxateurs. Een gedragsregel die geldt voor ingeschreven taxateurs is dat taxateurs zich houden aan de European Valuation Standards (EVS). Nu bestaan er echter verschillen tussen de Europese standaard (EVS) en de International Valuation Standard (IVS) die de Waarderingskamer bijvoorbeeld in de Waarderingsinstructie heeft opgenomen. Taxateurs moeten zich dus aan twee standaarden houden terwijl die onderling verschillen en dit is voor taxateurs onuitvoerbaar. Om deze reden proberen we invloed uit te oefenen op TeGoVa, die de EVS beheert om de EVS volledig af te stemmen op de IVS.

Zo hanteren de twee een verschillende definitie van het marktwaardebegrip. Er is een marktwaardebegrip volgens de IVS en volgens de EVS. Daarnaast gebruikt men binnen de WOZ nog soms het begrip waarde in het economisch verkeer met een definitie die afwijkt van de marktwaarde definitie. In 2009 is een onderzoek geweest naar de begrippen marktwaarde en waarde in het economisch verkeer. De pagina die bij de stukken zit, komt uit dat generieke onderzoek over het begrip marktwaarde. In dat onderzoek is de conclusie getrokken dat het begrip waarde in het economische verkeer uit de WOZ zeer direct aansluit op het begrip van marktwaarde.

De leden verschillen echter van mening over de overeenkomst tussen de genoemde begrippen. Volgens [naam] ligt de essentie van het gemeentelijke probleem in het begrip marktwaarde. Bij de waarde in het economische verkeer gaat het om de 'hoogstbiedende'. Alles is markt maar je moet het wel kunnen kwantificeren. Bovendien is van de zinsnede 'niet onder dwang' vaak geen sprake door een scheiding, baanverlies of het onder water staan. Aangegeven wordt dat in die gevallen niet is voldaan niet aan definitie van waarde in het economisch verkeer en ook niet van marktwaarde.

[naam] geeft aan dat je 'meest biedende gegadigde' kunt toepassen bij de beoordeling van ieder object. Door het gebruik van het begrip marktwaarde hoef je in de praktijk niet anders om te gaan met transacties. Per transactie moet je immers beoordelen hoe je deze gebruikt. Er valt volgens hem te twisten over twee punten van mogelijk verschil tussen marktwaarde en waarde in het economische verkeer: 1. de 'meest biedende gegadigde'; en 2. of mogelijke toekomstige bestemmingswijzigingen al dan niet moeten worden meegenomen in de taxatie. Er is recent verschenen een praktijkhandreiking 'Nederlandse vastgoedtaxaties commercieel vastgoed' van de NVM, waarin de verschillende begrippen worden beschreven.

[naam] stelt dat de 'hoogstbiedende' zoals genoemd in de definitie van de waarde in het economisch verkeer voor de uitvoering van de WOZ-taxaties van belang is. Hij mist nog het echte onderzoek naar de verschillen tussen waarde in het economische verkeer en marktwaarde. [naam] is van mening dat je bij WOZ-taxaties voor bijvoorbeeld een groep woningen ook niet de hoogste verkoopprijs neemt maar het gemiddelde. [naam] wil in dit verband wijzen op de beleidsregels voor serviceflats waarbij volgens die regel de waarde in het economisch verkeer lager is dan de marktwaarde.

[naam] stelt voor om in 2015 nog een onderzoek te (laten) doen naar dit onderwerp. In de jurisprudentie worden verschillende begrippen gehanteerd. Er moet eerst worden gekeken naar hoe het begrip waarde economisch verkeer in de jurisprudentie wordt uitgelegd.

Agendapunt 12

Het lijkt de leden een goed idee om afstemming te vinden met TeGoVa.

Agendapunt 6

De vraag is of het begrip marktwaarde nu in taxatiewijzer moet worden opgenomen, zonder 'comfortinformatie'. De gemeentelijke leden en zijn het niet eens met het gebruik van het begrip marktwaarde zonder comfortinformatie. De Taxatiewijzer is een product van de VNG en die wil de comfortinformatie in ieder geval nog een jaar handhaven.

[naam] pleit voor overgang naar een nieuw en eenduidig gebruik naar buiten toe. De term marktwaarde heeft sinds 2009 kunnen bezinken en de NVM, VastgoedPro en VBO gebruiken al consequent dit begrip. In de nieuw uit te werken Waarderingsinstructie zullen we het begrip marktwaarde voor nu zo laten staan. Die verschijnt toch pas later en dan kan een onderzoek zijn afgerond. Het algemeen deel van de taxatiewijzers wordt 1 mei a.s. gepubliceerd.

Afgesproken wordt dat [naam] een jurisprudentieonderzoek doet naar het gebruik van de begrippen. Het onderwerp wordt aangehouden tot een volgende vergadering.

7. Voortgangsinventarisatie april 2015 (CRC 15/1/7)

[naam] geeft aan dat in de werkgroep toezicht is gesproken met het Agentschap BPR (vanaf 1 maart 2015: Rijksdienst voor identiteitsgegevens). Besproken is dat zij inmiddels jaarlijks met behulp van een vragenlijst gemeenten een self-assessment laten doen. In de werkgroep is naar aanleiding daarvan gesproken over de mogelijkheid om ook onze voortgangsinventarisatie meer als zelfevaluatie te gaan gebruiken in plaats van dat deze enkel wordt ingevuld "voor de Waarderingskamer". Dit kan bijvoorbeeld vanaf de vragenlijst van oktober 2015. Gemeentes moeten gevoel (verantwoordelijkheid) krijgen bij het testen van de eigen gegevens en de eigenwerkprocessen. [naam] vindt zelfevaluatie een mooie naamsverandering. Zo'n naamsverandering zou een gedragsverandering teweeg kunnen brengen.

[naam] geeft aan dat de afgelopen jaren veel energie is besteed aan het in beeld brengen van de kosten voor 'no cure no pay' en het zou jammer zijn als die vragen uit de huidige voortgangsinventarisatie gaan. De vragen over proceskostenvergoedingen moeten er ook in blijven zodat je kunt kijken naar of er door de gewijzigde regelgeving sprake is van verandering.

De voorzitter stelt vast dat:

1. De planning van de voortgangsinventarisatie in orde is.
2. De inhoud in z'n algemeenheid ook in orde is. De gemeentelijke leden zien de geschrapte vragen over 'no cure no pay' graag weer toegevoegd.

De vraag is of de niet-geregistreerde 'informele' bezwaren moeten worden opgenomen in de vraag over het aantal ingediende bezwaren. Besloten wordt dit niet in de vraagstelling op te nemen. Wel kunnen gemeenten informele afhandeling - en dus de bezwaren die hiermee zijn voorkomen - bij het aantal gehonoreerde bezwaren (en ambtshalve verminderingen) vermelden.

In brieven zit nu nog verschil tussen goed en slecht. Het oordeel blijkt enkel uit de bijlagelijst. In brief zou je ook het rijtje achterstanden kunnen noemen, en voor overige informatie verwijzen naar de bijlage. [naam] geeft aan dat het is aan te bevelen om in de brief aan te geven wat er niet goed is, en eventueel ook wat er wel goed gaat. De brief heeft meer impact dan de bijlage. Een opsomming van wat niet goed gaat, zal in de brief worden opgenomen.

8. Herziening Waarderingsinstructie (CRC 15/1/8)

Ze leden laten zich positief uit over de nieuwe opzet van de Waarderingsinstructie. Het document ziet er goed uit en de tekst is duidelijk en toegankelijk.

[naam] zou graag het stuk over de Basisregistratie Grootchalige Topografie iets aangevuld zien met de link naar de WOZ. Op pagina 10 boven 'verplicht gebruik' moeten we bij medebelanghebbende '(mede)huurder' er nu misschien wel uit halen. [naam] geeft aan op pagina 22 bovenaan de formulering van 'minder dan 20%' controles per jaar moet worden gewijzigd.

9. Bevoegdheden gemeenschappelijke regelingen (CRC 15/1/9)

Dit onderwerp en de nieuwe werkwijze van het secretariaat is hiervoor reeds besproken. De nieuwe werkwijze wordt ook zo gecommuniceerd aan [naam], de nieuwe voorzitter van het overleg van directeuren van samenwerkingsverbanden.

10. Vervolg evaluatie BAG (CRC 15/1/10)

De leden hebben van het stuk kennisgenomen.

11. Internationale ontwikkelingen meetinstructies (CRC 15/1/11)

Het is even afwachten of onze voorstellen over het baseren van een internationale meetinstructie voor woningen op de Nederlandse meetinstructie worden aangenomen. De volgende vergadering is hierover naar verwachting meer duidelijkheid.

12. Betrokkenheid bij TeGoVa (CRC 15/1/12)

Zie hierboven bij punt 6.

13. Veranderingen algemeen oordeel 2014 (CRC 15/1/13)

Uit het overzicht blijkt dat het ook mogelijk is om twee stappen te stijgen. Het is wel jammer dat het percentage 'goed' iets is gedaald is.

[naam] stelt de vraag of een bonus malus systeem een mogelijkheid is. Zo zouden bijvoorbeeld de grootste stijgers in het zonnetje gezet kunnen worden. Bijvoorbeeld door gemeenten met vijf sterren extra te benoemen of via een wisselbeker. Het is een manier

om af te komen van de zesjescultuur en meer trots op het vak uit te stralen. Zo stond Zaanstad dit jaar in een lijst met beste (overheids)organisaties.

Het zou mooi zijn als je kunt aantonen dat excellente gemeenten het ook goedkoper doen. [naam] geeft aan dat sommige gemeenten met weinig middelen een zes halen, terwijl ze wel heel hardwerken. Het is belangrijker om hen te laten inzien dat je het voor jezelf en de burger doet.

14. Rondvraag en sluiting

[naam] heeft aangegeven in het werkplan komend jaar extra aandacht te willen voor effecten van de wijzigingen in het woningwaarderingstelsel. Er moet bijvoorbeeld aandacht zijn voor het omgaan met tegengestelde belangen. Het advies van de Waarderingskamer is om straks beschikkingen aan alle gebruikers te sturen omdat je niet weet welke huurder in het kader van het woningwaarderingstelsel belanghebbend is. Door het direct bij het begin van het jaar versturen van beschikkingen aan alle gebruikers loopt de bezwaartermijn van huurders ook gelijk aan die van de verhuurders.

[naam] geeft aan dat het secretariaat moet nadenken over hoe het toezicht wordt ervaren. Dat wat je vraagt en eist moeten we meer uniformeren. Volgens hem wordt in het land ervaren dat er verschillen bestaan en met verschillende maten wordt gemeten.

Er moet nog een onderwerp voor de strategiedag worden gekozen.

De voorzitter sluit de vergadering.

VERSLAG

Van de vergadering van de Commissie regelgeving en controle op 21 mei 2015 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage.

Aanwezig: [naam]
[naam]
[naam]
[naam] (voorzitter)
[naam]
[naam]
[naam]

[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]
[naam]

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.05 uur.

2. Verslag CRC van 6 februari 2015 (CRC 15/2/2)

Tekstueel en naar aanleiding van:

Naar aanleiding van pagina 3, tweede alinea, laatste zin over het verschil in inschatting van de totale kosten van de "no-cure-no-pay-bezwaren" tussen de VNG en de Waarderingskamer geeft [naam] aan dat het verschil kan zitten in de telling van de proceskostenvergoeding zonder of met de behandelingskosten bij de gemeente. De proceskosten zijn extra kosten van een "no-cure-no-pay-bezwaar" en niet de totale kosten voor het afhandelen van een bezwaar. Ook [naam] geeft aan dat er meer kostenaspecten zitten aan een no-cure-no-pay-bezwaar, zoals meerkosten voor hoorprocedures, die we kunnen benoemen.

Het is van belang om discussie over de meting te voorkomen zodat we nu hetzelfde meten als in 2017 om te komen tot een verantwoorde evaluatie. Het nieuwe Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb) over samenhangende zaken is het uitgangspunt voor deze evaluatie. [naam] geeft aan dat de berekening van de Waarderingskamer in de meting leidend zal zijn, zodat we de huidige meting kunnen vergelijken met de meting die we in 2017 gaan doen.

De voorzitter concludeert dat de leden het eens zijn over het uitgangspunt van de meting. We inventariseren nu de cijfers uit de vragenlijsten en zullen deze in 2017 evalueren aan de hand van vergelijking van deze cijfers in de verschillende jaren.

[naam] ziet dat bij het invullen van de vragenlijsten de definitie van een no-cure-no-pay-bedrijf verschilt per gemeente. Vallen bijvoorbeeld lokale makelaars die om proceskosten verzoeken of bedrijven als KPMG of Deloitte ook onder de definitie? Of gaat het alleen om de grote landelijke no-cure-no-pay-bedrijven, die ook landelijk adverteren met no cure no pay. Gemeenten gaan hier verschillend mee om waardoor de telling niet consistent is. Het secretariaat zal voor de volgende vergadering een notitie voorbereiden over de definitie van een no cure no pay-bedrijf. De uiteindelijke definitie kan worden opgenomen in de toelichting bij de vragenlijsten.

pagina 5

1013: [naam] heeft de namen doorgegeven en de afspraak met de Raad voor de Rechtspraak zal worden gemaakt. Namens de VNG zal waarschijnlijk [naam] aansluiten.

1026 Naar de samenwerkingsverbanden moet nog een brief worden verstuurd dat wij op de besproken wijze ons contact met samenwerkingsverband en gemeente vormgeven.

pagina 6

[naam] vraagt waarom Amsterdam uit het verscherpt toezicht is gehaald terwijl de gemeente nog wel op lijstjes voorkomt. [naam] geeft aan dat er een verbeterplan is gemaakt en dat dit verbetertraject nog loopt en dat wij dat zeker nauwgezet volgen.

pagina 10

Wellicht is het jurisprudentieonderzoek naar het begrip "marktwaaarde" versus "waarde in het economische verkeer" een onderwerp voor de strategiedag, maar dat moet dan wel passen.

pagina 12

[naam] stelt voor het om het 'met verschillende maten meten' onderwerp te laten zijn op de strategiedag.

Het verslag wordt vastgesteld.

ACTIEPUNTEN

920 Nadenken over ervaren toezichtdruk

In 2015 zal hier onderzoek naar gedaan worden (Stakeholdersonderzoek).

921 UR instructie waardebepaling en formulieren

Dit onderwerp blijft staan.

922 Bij wet regelen gecorrigeerde vervangingswaarde ex btw

Door het secretariaat wordt een ronde tafel georganiseerd. [naam] zoekt binnen de Belastingdienst naar de juiste persoon die hieraan kan deelnemen.

965 Bespreken afstemming WOZ-taxaties en taxaties Belastingdienst en samenwerking bij opstellen taxatiewijzers op themadag.

Hiervoor moet een afspraak worden gemaakt met [naam] van de VNG.

986 Gezamenlijke aanpak uniformering objectafbakening bedrijfsverzamelgebouwen

Dit onderwerp staat deze vergadering op de agenda. Na vandaag afvoeren.

987 Onderzoek marktwaarde versus waarde in het economisch verkeer

Dit onderwerp blijft staan voor een volgende vergadering.

988 Verkennen mogelijk gebruik LV WOZ in toezichtproces

Ook dit onderwerp blijft staan.

1006 Energielabels vastleggen in WOZ-administratie

De scriptie over dit onderwerp is niet ontvangen. Volgens [naam] is er wel nog steeds aandacht voor dit onderwerp in het nieuws. [naam] geeft aan dat de softwarekosten voor alle koppelingen al erg hoog liggen en dat dit ook weer extra geld zou kosten. De leden zullen de discussie blijven volgen maar voor nu zijn geen gerichte acties nodig. Het onderwerp kan worden afgevoerd.

1008 Evaluatie normatiek termijnen gegevenslevering

Dit onderwerp blijft staan.

1010 AMvB bulklevering openbare WOZ-waarden

Ook dit onderwerp blijft staan tot er ervaring is met de eerste stap in de openbaarheid.

1013 Contact Raad voor de Rechtspraak

Dit onderwerp is hiervoor al besproken.

1018 Voorstel omslag naar waardering o.b.v. gebruiksoppervlakte

[naam] is bij BghU geweest en het secretariaat gaat het omslagproces daar volgen. Bij een aantal gemeenten gaat het goed. [naam] is van mening dat als we landelijk overgaan er eerst een verbeterslag moet plaatsvinden op de BAG-gegevens. Nu zijn het nog omgerekende WOZ-inhouden die nooit zijn aangepast. De kwaliteit is in het reguliere traject niet verbeterd, maar met het gebruik voor de WOZ komen er allerlei controle-eisen bij. De kwaliteit van de BAG-gegevens moet extra gecontroleerd worden. We bekijken eerst hoe het proces bij BghU uitpakt. Naar aanleiding daarvan beoordelen hoe het omslagproces verder ingericht wordt. Wanneer we (BAG-)gebruiksoppervlakten gebruiken voor de WOZ-taxaties dan moeten deze aan dezelfde eisen voldoen als alle andere objectkenmerken die we gebruiken bij de taxaties.

1020 Gemeenten en samenwerkingsverbanden – juridische consequenties delegatie van verantwoordelijkheden. [naam] geeft aan dat dit samenvalt met de brief van actiepunt 1026.

1026 Bij 'brand' het samenwerkingsverband zo mogelijk vijf dagen eerder inlichten dan de deelnemende gemeenten

Over de werkwijze van communiceren wordt een brief verstuurd naar de samenwerkingsverbanden. De "vijf dagen termijn" passen we niet meer toe. Na verzending kan dit actiepunt worden afgevoerd. De brief komt bij de uitgegane stukken.

1027 Inbrengen problematiek praktijkproeven bij VastgoedCert

[naam] is bang dat de ontwikkelingen rond het Centraal Register voor Taxateurs te snel gaan. WOZ-taxateurs met alleen een WOZ-diploma komen hierdoor achterop nu bij het centraal registerde de WOZ-taxateur ook ingeschreven moet staan in een van de andere kamers.

Een ander vraagstuk wat loopt bij het centraal register is de onafhankelijkheid van de "interne taxateur", zoals de taxateur in loondienst bij een gemeente, een samenwerkingsverband of de Belastingdienst. Besproken wordt of hiervoor wel of niet een aparte kamer moet komen? De AFM wil alles draaiende hebben op 1 januari 2016.

[naam] vertelt over een uitspraak van het tuchtcollege voor taxateur waarbij ook inhoudelijk naar het taxatierapport en de taxatiewaarde is gekeken. Hierdoor ontstaan verschillende rechtsgangen tegen de WOZ-waarde en dat is onwenselijk. De belanghebbende die geen gelijk krijgt bij de belastingrechter, kan het via de tuchtrechtspraak nog een keer proberen. De voorzitter stelt voor om dit onderwerp de volgende (reguliere) vergadering nader te bespreken.

1030 Proceskostenvergoeding: ervaring met samenhangende zaken in de praktijk
Dit onderwerp staat vandaag op de agenda.

1031 Stukje WOZ-journaal ontslag ambtenaar wegens onjuiste gegevensaanlevering
Een kort stukje is geplaatst in het WOZ-journaal van mei 2015 (nr. 1).

3. Ingekomen en uitgegane stukken

- Vervolgonderzoek termijnoverschrijding afhandeling WOZ bezwaren (CRC 15/2/3a)
- Uitspraak Rechtbank Noord-Holland samenhangende zaken (CRC 15/2/3b)

Deze uitspraak kunnen gemeenten gebruiken in hun beslissingen op bezwaar om de proceskosten te reduceren. Dit is de enige uitspraak tot nu toe van een meervoudige kamer.

- Bericht Trouw onvrede over te lage WOZ-waarde (CRC 15/2/3c)

[naam] noemt een ander voorbeeld van het bredere gebruik van de WOZ-waarde dat kan leiden tot een belang bij een hogere WOZ-waarde. Sommige verzekeraars stellen de uitkering voor het tijdelijk onbewoonbaar zijn van een huis door brandschade vast op een

percentage van de WOZ-waarde. Dit betekent een hogere schadevergoeding bij een hogere WOZ-waarde.

- Uitspraak Hoge Raad Leegwaarderatio (CRC 15/2/3d)

[naam] geeft aan dat de leegwaarderatio juist in box 3 is opgenomen zodat op een benaderende, forfaitaire wijze met de verhuurde staat rekening wordt gehouden. De Hoge Raad zegt nu dat bij meer dan 10% afwijking de forfaitaire benadering buiten toepassing wordt gelaten. Daar is 10% wel een hele hoge eis, want 10% nauwkeurigheid is vaak bij een taxatie al niet haalbaar, laat staan bij een forfaitaire benadering.

De forfaitaire regeling was bedoeld om bezwaren te voorkomen maar nu kan het aantal bezwaren over verhuurde woningen in box 3 weer stijgen. [naam] geeft aan dat men niet veel bezwaren meer verwacht nu de percentages inmiddels sterk zijn aangepast. [naam] pleit voor een tegenbewijsregeling, waarbij dan ruimte geboden kan worden voor een afwijkende waarde wanneer de forfaitaire benadering bijvoorbeeld meer dan 25% afwijkt. [naam] geeft aan dat de tabel was gebaseerd op relatief smalle bandbreedten bij de verkoopprijzen van verhuurde woningen in relatie tot de huurprijzen. Nu deze cijfers steeds meer uiteenlopen, moet nader onderzoek gedaan worden naar de onderbouwing van de leegwaarderatio.

[naam] noemt in dit kader een ander parallel onderzoeksonderwerp, namelijk de verhouding tussen de prijzen bij executieverkopen en de WOZ-waarde. Executieverkopen staan in het Kadaster en zijn daarmee te achterhalen. Het kan een afstudeeronderwerp voor een student zijn of onderzocht worden door de afdeling Waardeonderzoek Vastgoed van de Belastingdienst.

- Brief Federatie Particulier Grondbezit 10-stappenplan VNG (CRC 15/2/3e)

[naam] zou contact op moeten nemen met de FPG om de bedoeling van zijn document te bespreken. De ambtelijke werkgroep heeft de brief ook ontvangen en is er nog mee bezig. [naam] geeft aan dat Gebrand al een reactie heeft geschreven en deze zal sturen naar iedereen die de brief van de FPG heeft gekregen, dus ook Waarderingskamer. Volgend regulier overleg wordt het onderwerp besproken.

4. Voorlopige resultaten aprilinventarisatie (CRC 15/2/4)

[naam] licht toe dat een aantal positieve en negatieve conclusies te trekken is. De vraag is op welke ontwikkelingen we moeten reageren en welke maatregelen hier het beste bij passen. [naam] vult aan dat van het "automatisch terugzetten in oordeel", wanneer een gemeente de WOZ-beschikkingen te laat verstuurt, afstand is genomen. Bij enkel het te laat verzenden van de beschikkingen gebeurt dit niet meer. Er wordt eerst gekeken wat de achtergronden van de vertraging zijn.

[naam] legt uit dat het hoge percentage gehonoreerde bezwaren van de gemeente Voorst wordt veroorzaakt door het grote aantal "bezwaren" dat informeel wordt afgehandeld. De informele contacten die niet leiden tot een vermindering, worden niet geteld als een "niet gehonoreerd bezwaar". Met informele afhandeling stijgt daarmee ook het aandeel no cure

no pay, want deze bedrijven doen niet aan informeel contact. Het percentage gehonoreerde bezwaren en het percentage no-cure-no-pay-bezwaren geeft daarmee een vertekend beeld. [naam] geeft aan dat daarom ook de tweede kolom belangrijker is. Dit betreft het aantal objecten waarvoor een bezwaar is gehonoreerd ten opzichte van het totale aantal objecten.

De voorzitter stelt voor om in de publicatie wel het landelijk percentage gehonoreerde formele bezwaren te laten zien, maar de kolommen per gemeente weg te halen. De leden van de CRC zijn het er unaniem over eens dat het publiceren van deze cijfers kan leiden tot verkeerde beelden. Zij stellen daarom voor om de bijlage met specificatie per gemeente niet mee te sturen naar de staatssecretaris. De lijst kan wel opgevraagd worden. De kopregels zullen per pagina toegevoegd worden om de leesbaarheid te vergroten.

[naam] geeft aan dat op pagina 3 van de notitie wordt gesproken over geblokkeerde objecten maar wellicht begrijpt niet iedereen wat daarmee wordt bedoeld. Zinvol is om dit begrip in de brief kort te definiëren.

[naam] geeft aan dat op pagina 7 van de notitie wordt gesproken over een "saldo" van de toename tussen oktober 2014 en april 2015. Dit begrip kan meer worden uitgelegd. Op pagina 10 wordt de conclusie getrokken dat de waardeontwikkeling "een realistische inschatting" lijkt. Hij is van mening dat je deze conclusie niet één op één kunt trekken, omdat naar zijn mening een andere verklaring zou kunnen zijn dat woningen voorgaande jaren te weinig zijn gedaald. [naam] geeft aan dat de verschillende kengetallen, verschillende dingen meten. De opgave van gemeenten aan ons betreft de waardeontwikkeling van alle woningen in de gemeente, terwijl de prijsindex alleen de waardeontwikkeling van de verkochte woningen meet. Wij zeggen in de brief alleen dat 0,6% ons niet onwaarschijnlijk lijkt.

[naam] merkt op dat er staat dat verkeerde aantallen aanleiding geven voor een juistheidsonderzoek. Naar zijn mening moet eerst bij de gemeente geïnformeerd waar de verschillen vandaan komen. [naam] geeft aan dat in query's wel eens dingen fout kunnen gaan. Als er iets niet klopt, moet je eerst onderzoeken wat er aan de hand is. Wel zouden de cijfers door de gemeente voor verzending beter gecontroleerd moeten worden.

Ook bij het volgende agendapunt komt de juistheid van de opgave die gemeenten doen aan de orde. Uitgangspunt moet zijn dat je gemeenten vertrouwt. Dus wordt bij geconstateerde verschillen eerst navraag gedaan bij de gemeente. De discrepanties werpen wel een schaduw over alle andere cijfers dus kan een juistheidsonderzoek toch soms op zijn plaats zijn. De vraag is of de gemeente de toezichthouder wel serieus neemt, wanneer opgaven van cijfers zo van elkaar verschillen. Bij de overtuiging dat er iets niet klopt, bijvoorbeeld wanneer ze zelf niet weten wat ze gedaan hebben, kan wel meteen een juistheidsonderzoek worden uitgevoerd.

De voorzitter vat samen dat het vertrouwen in de gemeente het uitgangspunt is. Deze krijgt de kans om eventuele verschillen te verklaren. Een juistheidsonderzoek kan in

bepaalde gevallen wel meteen plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer zij had kunnen weten dat de cijfers niet klopten. Het voorstel is om de zin over een mogelijk juistheidsonderzoek bovenaan pagina 8 iets te nuanceren.

5. Termijnoverschrijding bezwaarschriften (CRC 15/2/5)

De groep gemeenten die volledig voldoet aan de norm voor het tijdig afdoen van bezwaren is weer groter geworden en betreft het grootste deel van de gemeenten. Maar bij de kleine groep gemeenten die niet voldoet aan onze normen, zijn de achterstanden groter dan vorig jaar. Een trend lijkt te zijn dat ondanks dat er minder (woning)bezwaren zijn, organisaties er toch langer over doen om ze af te handelen. De Tweede Kamer vindt tijdigheid belangrijk: je moet binnen een jaar weten waar je aan toe bent. Twee zaken in dit onderzoek moeten worden onderscheiden:

1. De discrepantie van de cijfers. Hierover is hiervoor ook al even gesproken.
2. Bezwaren die te laat zijn afgehandeld. Hierbij moeten we wel kijken naar wat nou echt 'zorgelijk' is.

De leden zijn van mening dat je je bij de bezwaarafhandeling moet concentreren op woningen omdat de politiek dat ook doet. Besloten wordt om "zorgelijke achterstand" te veranderen in "achterstand". Bij een achterstand moeten gemeenten hierop worden aangesproken. Ook kunnen er meer onderzoeken plaatsvinden naar aard, omvang en oorzaak van de achterstand.

Wat betreft de situatie bij BsGW zijn de leden van mening dat eerst naar een verklaring moet worden gevraagd. Daarna kan een juistheidsonderzoek gedaan worden voordat een vervolgmaartegel wordt ingezet. Eerst feiten verzamelen blijft belangrijk. Als blijkt dat bewust verkeerde informatie is doorgegeven, dan is een aanbeveling onontkoombaar. Anders verliest de Waarderingskamer haar geloofwaardigheid. De aanbeveling gaat dan meer over het verstrekken van onjuiste gegevens dan de achterstand in de bezwaarafhandeling. Wanneer er onbewust of per ongeluk verkeerde gegevens zijn doorgegeven, dan is een bestuurlijke brief een meer gepast instrument.

6. Concept voortgangsrapportage uitvoering Wet WOZ (CRC 15/2/6)

[naam] geeft aan dat we het gebruik van MijnOverheid en met name de Berichtenbox en onze rol daarin als succes kunnen benoemen. De Waarderingskamer blijft gemeenten stimuleren om hiervan gebruik te maken. Elektronisch communiceren met belanghebbenden neemt verder toe en is gunstig voor de efficiency.

Een ongewenst neveneffect van de Berichtenbox kan zijn dat er veel aanmaningen verstuurd moeten worden omdat mensen brieven die geplaatst worden in de Berichtenbox niet controleren. Verder wordt gesproken over een "lichte" stijging van de woningmarkt, maar dit is tussen regio's en tussen marktsegmenten verschillend. Dit kan anders geformuleerd worden.

7. Aanpassing Beoordelingsprotocol objectkenmerken (CRC 15/2/7)

[naam] geeft aan dat het Beoordelingsprotocol geen toezichtinstrument maar een hulpmiddel is. Het is naar zijn mening dan ook niet correct dat het niet gebruiken hiervan tot een "achterstand" leidt. [naam] geeft aan dat het gebruik van het protocol inderdaad niet verplicht is, maar dat gemeenten de objectkenmerken dan wel op een andere manier moeten controleren. Pas als er in het geheel geen sprake is van inzicht in de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken, leidt dit tot het oordeel "achterstand".

[naam] is van mening dat objectkenmerken niet eenduidig zijn te definiëren, tenzij het bijvoorbeeld eenduidig uit verkooptekst blijkt. Daarom kun je naar zijn mening gemeenten hier niet op afrekenen met een "achterstand". [naam] is echter van mening dat ook secundaire objectkenmerken wel redelijk te definiëren zijn. Het Beoordelingsprotocol is bedoeld om ook inzicht te krijgen in de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken bij alle niet-verkochte objecten binnen een gemeente.

[naam] geeft aan dat we willen voorkomen dat twee mensen in één gemeente tot verschillende oordelen komen. We vragen om enige objectiviteit in de secundaire objectkenmerken aan te brengen, oftewel "zoveel mogelijk te objectiveren en te uniformeren in het kader van de rechtsgelijkheid". De leden stemmen in met de toevoeging punten 7 en 8 aan het Beoordelingsprotocol.

8. Uniformering objectafbakening bedrijfsverzamelgebouwen (CRC 15/2/8)

[naam] geeft aan dat dit onderwerp ook bij het bestuurlijk overleg van 27 mei a.s. op de agenda staat. Het voorgenomen besluit is om het onderwerp te delegeren naar een ambtelijke werkgroep. Vooralsnog wordt inde notitie van de VNG geen aansluiting gezocht met de BAG, omdat sprake zou zijn van verschillen. Maar in de ogen van de commissie zou het wel beter geweest zijn wanneer die vergelijking met de BAG-afbakening wel expliciet zichtbaar was gemaakt. [naam] geeft aan dat de afbakening van BAG en WOZ bijvoorbeeld niet in alle gevallen hetzelfde kan zijn, maar dat je wel kunt beschrijven hoe je voor beide de afbakening bepaalt en hoe je dan omgaat met situaties dat de afbakening verschillend moet zijn. Uniformering tussen BAG en WOZ is ook een efficiëncyslag.

[naam] geeft aan dat wel toenadering tot de BAG is gezocht, maar dat dit niet is gelukt. Vooralsnog is de handleiding voor gemeenten beschikbaar. De reden dat deze handleiding niet is gepubliceerd, is dat gemeenten het ook anders mogen doen. De VNG wil gemeenten die andere afbakeningsregels volgen niet in problemen brengen door aan bijvoorbeeld no-cure-no-pay-bedrijven deze handleiding te verstrekken.

[naam] vraagt wat de redenen zijn om niet aan te sluiten bij de BAG. Nadere informatie hierover wordt aan de CRC verstrekt nadat [naam] deze heeft ontvangen.

9. Voortgang LV WOZ, openbaar loket en WOZ in MijnOverheid (CRC 15/2/9)

Er zijn nu vijf gemeenten aangesloten, waaronder Baarn. Middelburg moet nog aansluiten. Een aantal onderdelen levert extra werk op bij de aansluiting:

1. qua BAG-WOZ-koppeling is volgens hun opgave bij de voortgangsinventarisatie meer dan helft van de gemeenten klaar;
 2. in de opschoning van de gemeentelijke administratie zit het meeste werk;
 3. de digikoppeling moet werken (bijvoorbeeld de beveiliging van de informatiesystemen); en
 4. de keten naar de afnemers: deze doet het inmiddels bijna helemaal.
- [naam] merkt op dat een deel van de GouwIT-gemeenten eerst nog over moet naar Gouw 7 wat ook tijd in beslag neemt. Dit soort afhankelijkheden speelt ook bij andere leveranciers.

Over de openbaarheid wordt in het bestuurlijk overleg op 27 mei a.s. een beslissing genomen. Er zijn twee opties mogelijk: eerst wachten tot de Landelijke Voorziening met bijvoorbeeld meer dan 70% van alle objecten is gevuld of een datum in het Staatsblad publiceren wetende dat groot aantal gemeenten nog niet klaar is voor de aansluiting. De laatste optie zorgt voor een stimulans voor gemeenten om haast te maken. Inmiddels is gebleken dat de LV WOZ ook een kwaliteitsslag betekent voor de inhoud van de gemeentelijke WOZ-administratie. De politieke - en de omgevingsdruk om snel de openbaarheid te regelen nemen toe. [naam] is voorstander van eerst de vulling met tenminste 70% af te wachten. De leden wachten het bestuurlijk overleg af.

[naam] vraagt of het klopt dat er nog geen definitieve goedkeuring van de waterschappen en de Belastingdienst is. Dit klopt maar de verschillen die er zijn, lijken nu wel te zijn opgelost. De Waarderingskamer en het Ministerie van Financiën dragen ieder de helft van de meerkosten van het lopende intensiveringsproject om de keten operationeel te maken.

10. Herziening Waarderingsinstructie (CRC 15/2/10)

De leden zijn enthousiast over deze meer grafische ondersteuning bij de Waarderingsinstructie. De CRC-leden sturen hun eventuele opmerkingen komende week per e-mail toe. De voorzitter geeft aan dat er een aantal zaken dubbel in het document lijkt te zitten. De leden kijken ook naar het aantal 'rollen'. Hierna wordt het document verspreid aan diverse branchepartijen die vervolgens hun visie mogen geven. Het commentaar dat daaruit voortkomt, komt mee op de Strategiedag op 3 juli a.s.

11. Voorbereiding strategiediscussie CRC 3 juli 2015 (CRC 15/2/11)

De onderwerpen voor de Strategiediscussie zijn:

- Waarderingsinstructie
- Openbaarheid
- Onjuiste gegevensverstrekking
- Ongelijkheid van toezichteisen
- Vakbekwaamheidseisen
- Waarde in het economische verkeer versus marktwaarde

Het voorstel is om een uur eerder beginnen om alle onderwerpen in de ochtend te kunnen bespreken. De Strategiedag start om 9.00 uur in plaats van om 10.00 uur.

12. Rondvraag en sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 12.35 uur.

VERSLAG

Van de vergadering van de Commissie regelgeving en controle op 3 juli 2015 in het gemeentehuis van Zaanstad.

Aanwezig: [naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam] (voorzitter)
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]
[naam]

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.15 uur.

[naam]heet de leden van de commissie welkom in Zaandam en geeft een toelichting op het door hen ontwikkelde Geo-programma, omdat Zaanstad het beheer van de diverse geo-registraties en de uitvoering van de WOZ sterk geïntegreerd hebben. Met dit programma kun je verschillende kaarten en luchtfoto's over elkaar heen leggen zodat je discrepanties kunt ontdekken. Zaandam heeft bijvoorbeeld last van funderingsproblematiek. Door de veengrond is er veel paalrot en moeten rioleringen worden vervangen. Op de kaart is goed te zien wat al is verbeterd en wat nog aangepakt moet worden. Op deze manier is ook gelijk helder waar deze problematiek in de WOZ-taxaties betrokken moet worden. De voorzitter stelt voor om ook het waterschap te betrekken bij de integrale aanpak van deze funderingsproblematiek. Die hebben veel verstand van dijkverhogingen en funderingen.

Strategiegedeelte

2. Waarderingsinstructie (CRC 15/3/2)

Er zijn naast de bijeenkomsten die in de notitie zijn genoemd, de afgelopen week nog twee bijeenkomsten geweest waarvan [naam] verslag doet. Op maandag 29 juni 2015 was de consulatiesessie met de samenwerkingsverbanden en daarna met het gemeentelijk taxatieoverleg.

Vakbekwaamheidseisen

In de huidige versie van de beschrijving is voor bepaalde rollen certificering verplicht, omdat voor die rollen een systeem van certificering bestaat. Certificering wordt als een zware eis ervaren, want er zijn op dit moment weinig medewerkers die gecertificeerd zijn. Een ander bezwaar tegen het verplicht certificeren van taxateurs is dat de huidige certificeringseisen voor taxateurs verplichten tot het opdoen van ervaring buiten het eigen werkgebied, terwijl gemeentelijke taxateurs dit niet kunnen. Daarnaast is men bang dat de eis dat men gecertificeerd moet zijn, tegen ze gebruikt worden door (gecertificeerde taxateurs die werken voor) belanghebbenden. Certificering levert bovendien een flinke kostenpost op. Gemeenten en taxatiebureaus doen het werk nu met door hen zelf opgeleide mensen.

Het laatste punt is herkenbaar voor [naam]. Taxateurs moeten door de vakttoets en het WOZ-examen heen. Voor taxateurs is er de bestaande examinering en certificering maar de eis voor het WOZ-diploma geldt in het huidige concept voor de Waarderingsinstructie ook voor administratieve krachten en het management. Hij pleit voor bijvoorbeeld een ervaringscertificaat in plaats van het WOZ-diploma, bijvoorbeeld een getuigschrift.

[naam] geeft aan dat een ervaringstoets bij het rijk is geprobeerd, maar dit niet werkte nu deze te breed was. Voor taxateurs zou het volgens hem wellicht wel kunnen werken. [naam] geeft aan dat certificering in het kader van het nationaal register (NRVT) niet concurrentieverstorend mag zijn. Door de opleidingseis kunnen mbo'ers die nu wel taxaties doen, niet in de kamer worden ingeschreven. Ook [naam] geeft aan dat er taxateurs die nu goed functioneren voor de WOZ, buiten de boot vallen, omdat zij niet komen tot een inschrijving in een van de kamers vanwege de opleidingseisen. Taxateurs moeten bovendien een praktijktoets doen in een andere stad terwijl ze deze niet kennen en daardoor minder snel slagen. Hij is van mening dat we certificering in het kader van het NRVT alleen kunnen eisen, wanneer de certificering ook is afgestemd op de werkwijze bij WOZ-taxaties, maar hij vreest dat de Waarderingskamer haar eisen er niet goed door krijgt bij het NRVT.

[naam] geeft aan dat de WOZ-kamer geen zelfstandige betekenis heeft. Je moet ingeschreven staan in een van de andere kamers (wonen, grootzakelijk, mkb of modelmatig). Er was wel een ingroeitraject: je kon op basis van ervaring wel in de WOZ-kamer komen en vervolgens werken aan je opleiding om in een van de andere kamers te komen. Dit ingroeitraject wordt nu echter met de overgang naar het NRVT beëindigd.

[naam] geeft aan dat de winst van certificering ook is het trots zijn op het vak en de RT achter je naam. In een verweerschrift zou dan ook altijd een alinea moeten staan over de vakbekwaamheid. In de oude Waarderingsinstructie bestonden er zes rollen en in nieuwe Waarderingsinstructie zijn dit 21 rollen. Voor een deel van de rollen (14 tot 17) geen is geen certificering vereist, omdat er ook geen passend systeem voor certificering bestaat. Er wordt druk uitgeoefend vanuit de AFM en DNB om een landelijk systeem voor certificering van taxateurs breed in te voeren. Het komt vreemd over wanneer voor de WOZ-taxaties afstand wordt genomen van deze certificering. De taxateur dient het algemeen belang en moet dus vakbekwaam zijn. Om die reden is gekozen voor een

onafhankelijk register van taxateurs: het NRVt. Met lobby is het gelukt om een aparte kamer voor WOZ-taxateurs te creëren. Een aparte kamer voor modelmatige waardebeoordeling is er nog niet. Het reglement is gemaakt en ligt bij [naam] ter consultatie. Begin september wordt het vastgesteld en gaat in oktober 2015 van start.

[naam] geeft aan dat taxateurs naast WOZ-kamer kunnen staan ingeschreven in een andere kamer (bijvoorbeeld MKB) terwijl ze eigenlijk ook groot zakelijk vastgoed doen. Waar liggen dan de grenzen van de laatste groep en tellen alle taxaties mee met het criterium dat men voldoende objecten per jaar moet taxeren? Voor de medewerkers die geen taxateur zijn (of geen taxateur grootzakelijk) kun je dit wellicht opvangen door het vierogenprincipe: medeondertekening door een taxateur (grootzakelijk) op het eindresultaat.

[naam] geeft aan dat veel WOZ-taxateurs gebruik willen maken van de kamer modelmatige waardebeoordeling als tweede kamer, naast de WOZ-kamer, maar deze kamer modelmatige waardebeoordeling komt misschien niet binnen het NRVt. De vakbekwaamheidseisen zoals opgenomen in zowel de bestaande als deze concept Waarderingsinstructie zijn eisen waar (nog) niet op elk gebied geëxamineerd wordt.

[naam] geeft een toelichting op de eisen in de verschillende Waarderingsinstructies.

1. In de eerste Waarderingsinstructie stond alleen vakbekwaamheid met eisen gericht op het taxeren in de vorm van een ministeriële regeling.
2. In de tweede Waarderingsinstructie zijn naast taxeren andere typen medewerkers toegevoegd. Eisen aan kennis en vaardigheden zijn wel beschreven, maar voor veel werkzaamheden bestaat geen toegespitst examen, waardoor eigenlijk het WOZ-examen als een soort vangnet functioneert.
3. In het concept voor deze derde Waarderingsinstructie zijn specifieke rollen toegevoegd. De rollen maken duidelijk dat de WOZ-uitvoering een groot aantal disciplines vereist en dat meerdere rollen kunnen worden uitgevoerd door één medewerker, mits men ook kennis en vaardigheden heeft gericht op die rol.

De voorzitter geeft aan dat taxateurs die nu alleen in de WOZ-kamer zijn ingeschreven, nog drie jaar de tijd krijgen om in een andere kamer ingeschreven te raken. Het is van belang om vast te stellen wat de grootte is van deze groep en wat het risico is dat een substantieel deel het niet haalt. Daarvoor moeten we eerst weten hoe het veld eruit ziet, zodat het groeipad tot 2020 kan worden uitgestippeld. Voor de tussenliggende periode kunnen we een stappenplan vastleggen. Hierbij moeten we verschillende scenario's beschrijven waaronder een *worst case* scenario. Als je bijvoorbeeld weet dat in 2020 60% buiten de boot valt, dan moet je je plan aanpassen.

De eerste stap is een nulmeting. Wat voor een soort mensen lopen er nu rond in de organisatie en welke ervaring en welke opleidingen hebben zij? Vanuit een pilot kun je afspreken wat het traject wordt en het pad uitstippelen. Daaruit moet blijken welke rollen van belang zijn.

[naam] geeft aan dat we dan eerst het rollenplaatje compleet moeten hebben, daarna kunnen we vragenlijsten versturen en op basis daarvan de nulmeting kunnen uitzetten.

[naam] is bereid om voor zijn organisatie de eerste inventarisatie te doen. Naar aanleiding van zijn ervaringen leggen we in de vergadering van 6 november 2015 het stappenplan vast. We stellen de rollen vast en bekijken bij tien pilotgemeenten hoe dit werkt. Vervolgens kan de nulmeting landelijk worden uitgezet.

Bezwaren tegen verplichte certificering zijn dat opleidingskosten hoog zijn en de praktijk soms niet bij certificering aansluit. Daarnaast sluit talentmanagement, d.w.z. de juiste persoon inzetten voor de juiste klus, ook niet altijd aan bij certificering. De voorzitter geeft aan dat de stip op de horizon een kwaliteitsverhoging door certificering is met een evenwicht voor de diverse rollen.

Informatietechnologie

[naam] merkt op dat in de Werkgroep Toezicht het hoofdstuk over informatietechnologie aan de orde is geweest naar aanleiding van softwarekoppelingen. Bij veel samenwerkingsverbanden zijn hier problemen mee. Het is een strategische discussie of er meer toezicht moet komen op software en ICT of dat toch de verantwoordelijkheid is van de gemeente/samenwerkingsverband zelf. Daarbij hoort ook de vraag of we hier kwaliteitseisen voor moeten maken.

[naam] geeft aan dat het zorgdragen voor een werkende ICT-omgeving, zou kunnen vallen onder de interne beheersing. De organisatie moet dan zelf zorgdragen voor een (aantoonbaar) adequate beheersing van de infrastructuur. Als er vraagtekens rijzen, bijvoorbeeld tijdens een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties, kunnen we vervolgens dieper kijken. Rond ICT kun je ook de interne beheersing onderzoeken (onderzoek interne beheersingsmaatregelen) en daarna verder kijken naar de architectuur van de ICT. Dan houd je hier ook toezicht op en worden de applicaties nader onderzocht.

Reden voor dit hoofdstuk is dat vanuit de brancheorganisaties het signaal kwam dat men in uitvoeringsorganisaties (gemeenten en samenwerkingsverbanden) vaak een goede gesprekspartner over ICT-ontwikkelingen mist. Dit is een randvoorwaarde en moet geregeld worden. Allereerst moeten we bepalen wat in de Waarderingsinstructie komt. Vervolgens is de vraag wat de Waarderingskamer gaat doen en daarna communiceren we hierover richting gemeenten.

Abstractieniveau

Een ander kritiekpunt was het hoge abstractieniveau van deze concept Waarderingsinstructie. Het lijkt tegenstrijdig dat opmerkingen over het abstractieniveau uit de branche kwamen, terwijl het GTO hier niet mee kwam. De nieuwe insteek is 'hoe beheer je je proces' en niet meer 'hoe voer je het proces uit'. Deze insteek is inderdaad bedoeld een slag abstracter en dat kunnen we ter verduidelijking opschrijven. Ook we kunnen wellicht helderder zijn in het taalgebruik. De stappenplannen uit de oude Waarderingsinstructie blijven voor een deel in Vraagbaak Waardebepaling staan en die kan dan meer de functie van leerboek hebben.

De stapsgewijze beschrijving hoe de marktanalyse eruit moet zien, is bijvoorbeeld uit de Waarderingsinstructie gehaald. Gemeenten zijn daarmee vrijer hoe zij dit proces

inrichten, als dan niet met een kwantificering van afwijkingen van verkoopprijzen ten opzicht van de marktwaarde. [naam] geeft aan dat we de omschrijving van de eisen aan primaire en secundaire kenmerken in de Waarderingsinstructie vrij abstract houden. De markt bepaalt welke eisen bij een bepaalde waardepeildatum relevant zijn en het is niet passend om de eisen relevant voor de huidige marktsituatie in de Waarderingsinstructie te zetten. De eis die we in de Waarderingsinstructie zetten is: " Je moet naar de markt blijven luisteren". Om die reden is het zo abstract opgeschreven en staat er "je moet marktanalyse gedaan hebben".

Intensiteit van controles

Men vreest voor teveel werk aan controles wanneer men alle in het kader van de interne beschreven onderzoeken moet doen met alle beschreven relevante sturingsinformatie. Men heeft dan veel cijfers nodig voor deze interne beheersing. De automatisering is hiervoor niet optimaal. Men is bang voor 'overcontrole'. Ook betekent meer controles volgens sommige deelnemers ook hogere kosten. [naam] geeft aan dat deze Waarderingsinstructie niet de intentie heeft om méér controles op te leggen. Wij benoemen de sturingsinformatie met het idee dat het sturingsinformatie is die organisaties zelf ook nodig hebben en gebruiken en we vragen in onze vragenlijsten alleen een deel van deze sturingsinformatie (die men in het kader van de interne beheersing toch al heeft) op. Als je deze informatie voor jezelf verzamelt, wordt het niet als extra ballast (toezichtdruk) ervaren.

[naam] geeft aan dat een cultuurverandering nodig is, waarbij self-assessment belangrijker wordt. Vaak wordt sturingsinformatie nog niet zo gebruikt. Hiervoor moeten mensen getraind worden. Daarnaast moet je je realiseren dat je het ook voor afnemers (en de burgers) doet.

[naam] vraagt of al deze stuurinformatie ook nuttig is. De gemeentelijke leden geven aan de beschreven en gevraagde informatie wel te gebruiken als sturingsinformatie. [naam] geeft aan dat uit de terugkoppelingen op de vragenlijsten blijkt dat gemeenten ook zelf beter willen kijken.

[naam] geeft aan dat er wel enkele nieuwe controles zijn beschreven, bijvoorbeeld rondom de koppeling met de Basisregistratie Personen. Ook moeten we wel in de gaten houden dat over paar jaar we het abstractieniveau dat we nu in de Waarderingsinstructie vastleggen, blijven gebruiken in de uitwerking van het toezicht. Het is belangrijk om goed te communiceren waar we concreet op gaan letten. Wat we straks bijvoorbeeld komen vragen is: 1. wat heb je aan marktanalyse gedaan en 2. welke conclusies heb je daaruit getrokken?

[naam] vraagt of het klopt dat de gevraagde stuurinformatie voor problemen zorgt in huidige softwarepakketten en of dit veel geld gaat kosten. [naam] geeft aan dat de klacht van gemeenten in de praktijk vooral is dat het lang duurt voordat de informatie eenvoudig uit het systeem komt. Dat is vooral de klacht. Die query's nodig voor het krijgen van stuurinformatie en voor het invullen van de vragenlijsten van de

Waarderingskamer komen steeds beter in de systemen. Softwareleveranciers hebben echter tijd nodig om query's aan te passen. Als de nieuwe Waarderingsinstructie in december komt, dan is de informatie in januari zeker nog niet beschikbaar. Voor het beschikbaar komen van dit soort query's moet je zeker een jaar tijd inschatten.

Voor wat betreft het ervaren verplichtende karakter van controles en rapportages, moeten we duidelijker maken dat we juist stuurinformatie willen aftappen en geen extra controles willen toevoegen.

Beschrijving modelmatige waardebeoordeling

Tijdens de consultatiesessies is het verzoek gekomen de beschrijving van modelmatige waardebeoordeling te splitsen. Bij het ene type model, de meer statistische modellen zoals bijvoorbeeld Ortax, moet je een ander type controle doen dan bij het andere type model dat meer gericht is op het clusteren van te taxeren objecten in groepen. Het expliciet benoemen maakt het makkelijker om te beschrijven welke controles verwacht worden.

[naam] geeft aan dat het verwarrend kan zijn door op dit onderwerp niet abstract te blijven. Ook moeten we teveel herhalingen voorkomen en alleen ingaan op uitzonderingen. Wellicht is een aanvulling in plaats van een splitsing mogelijk. Bij substromen kunnen we de specifieke stuurinformatie beschrijven. Bijvoorbeeld verschillende parameters tussen statistische modellen en modellen die werken met groepen. In het systeem van Geotax zijn beide type modellen mogelijk.

Twee punten uit de sessies waren dat het hoofdstuk woningen compacter mag worden omschreven en het hoofdstuk niet-woningen uitgebreider moet. [naam] geeft aan dat de Waarderingsinstructie een dynamisch stuk is. Het is geen definitieve boek en kan tot 2020 best nog wel aangepast worden. Wellicht moeten we wel in de Waarderingsinstructie opnemen dat het een dynamisch stuk is.

[naam] is het niet eens met de eis van intercollegiale toetsing in paragraaf 5.5. Daar staat dat bij een waardevermindering bij meer dan 20% intercollegiaal getoetst moet worden. De behandeling van bezwaren gebeurt zijn inziens op basis van vertrouwen en verantwoordelijkheid. Een taxateur die voldoet aan vakbekwaamheidseisen moet aangeven wat aan de waardeverandering ten grondslag heeft gelegen. De voorzitter geeft aan dat dit is opgeschreven om integriteit te borgen en excessen te voorkomen. Alle overige leden zien geen probleem om vanuit deze uitgangspunten jn dit soort situaties het vier-ogenprincipe te stimuleren.

Self-assessment

Deze werkwijze volgt het Agentschap BPR ook. Het gaat om wat je hebt gevonden, wat je daar zelf van vindt en op welke kengetallen je deze conclusie baseert. Onderliggende cijfers blijven daarmee soms nodig ook om te zorgen dat de Waarderingskamer landelijke kengetallen kan samenstellen. De rapportage over de self-assessment doe je in de vragenlijst. Je laat zien hoe je organisatie en de interne beheersing in elkaar zit. Het sluit ook beter aan bij je sturing.

Wel kunnen we nog een slag maken met consistent taalgebruik en het leesbaar maken van zinnen. Daarbij kunnen we nadenken over hoe een uitvoerend medewerker in de organisatie de vragen leest en of het er voldoende duidelijk staat.

Buiten de registratie (LV WOZ) laten van uitgezonderde ongebouwde objecten [naam] geeft aan dat, wanneer je de ongebouwde uitgezonderde WOZ-objecten niet volledig in je WOZ-administratie opneemt, je een deel van de kadastrale registratie buiten de WOZ-administratie laat. Dit leidt tot fouten en is in zijn ogen niet meer van deze tijd. De vraag is of we dit moeten blijven toestaan. Als je dit verbiedt en je alle organisaties dwingt om ook alle ongebouwde uitgezonderde WOZ-objecten volledig op te nemen in de WOZ-administratie, dan moet je een groeipad inrichten. Maar uiteindelijk wordt daar de administratie wel beter door.

[naam] geeft aan dat deze generatie Waarderingsinstructie niet meer ingaat op de concrete inrichting. Het gaat over hoe je de eigen organisatie inricht om te zorgen dat je een volledige administratie kunt waarborgen. Het kan toegevoegd worden aan bijvoorbeeld de Vraagbaak Waardebepaling. Aan de andere kant moeten organisaties ook zelf hun vrijheid behouden in hoe ze dit doen. Niet alles is op een eenduidige en landelijk uniforme manier in de administratie vast te leggen. De meest optimale wijze van registratie is ook afhankelijk van de plaats van de WOZ-uitvoering in de organisatie.

3. **Openbaarheid en de goede voorbereiding daarop (CRC 15/3/3)**

Vooralsnog wordt 1 oktober 2016 aangehouden als datum voor de inwerkingtreding van de openbaarheid. Dan moet wel de LV WOZ voor een substantieel deel gevuld zijn. Er is momenteel nog geen officieel verslag of besluitenlijst van het bestuurlijk overleg verschenen. De voorzitter vraagt wat we in de komende periode kunnen en moeten doen als voorbereiding hierop.

Van groot belang voor de openbaarheid zijn in ieder geval de onderlinge waardeverhoudingen. Daar zullen belanghebbenden vooral naar kijken door woningen onderling te vergelijken. De start van de openbaarheid is met de WOZ-waarden voor 2016 (waardepeildatum 1 januari 2015) en die zijn er nu nog niet. Na de zomer maken we de planning voor het aansluiten van gemeenten op de LV WOZ. Op 24 september 2015 wordt deze planning in de Waarderingskamer besproken. Deze zal deze planning als een advies sturen aan de staatssecretaris. Uit de planning zal naar verwachting blijken dat op 1 oktober 2016 een substantieel deel van de gemeenten (van de WOZ-objecten) is aangesloten. Dan volgt een schriftelijke ronde aan het Bestuurlijk Overleg WOZ waarna de Staatssecretaris een besluit neemt, waarin de datum wordt genoemd.

[naam] geeft aan dat de minister van BZK dit ook graag wil en het liefst meteen ook een besluit over de openbaarheid van niet-woningen. De heer [naam] is namelijk voorstander van open data en daarmee dus ook van het toestaan van bulkleveringen van WOZ-waarden aan iedereen die daarin geïnteresseerd is.

[naam] geeft aan dat het de rol is van de VNG om gemeenten erop te attenderen dat het er echt aankomt. De voorbereiding op deze openbaarheid (inclusief de aansluiting op de LV WOZ) wordt door gemeenten steeds uitgesteld. Dat geldt ook voor softwareleveranciers. [naam] geeft aan dat dit op de agenda staat voor dit najaar. Wellicht kan de Commissie financiën ook helpen om bestuurlijke aandacht te vragen.

[naam] stelt dat ook technische zaken kunnen nog zorgen voor onvoorziene vertragingen. [naam] legt uit dat tot nu toe geen concessie aan de kwaliteit zijn gedaan om snelheid te maken en dat blijft zo. De eisen zijn hoog maar de resultaten blijken kwalitatief beter. Langzaam maar zeker komt er een omdraaiing naar het besef van hogere kwaliteit van de gegevens.

[naam] heeft samen met [naam] gewerkt aan de voorbereiding van standaardteksten over dit onderwerp, te gebruiken op gemeentewebsites. Na de zomer kunnen we dit samen met de planning bestuurlijk onder de aandacht brengen. Ook is aandacht nodig voor andere veranderingen zoals het woningwaarderingstelsel. Het signaal is er dat samenwerkingsverbanden niet altijd goed op de hoogte zijn van informatiestromingen binnen de VNG. Webteksten over de openbaarheid zijn bijvoorbeeld ook voor hen van belang, terwijl ledenbrieven van de VNG niet altijd automatisch bij deze samenwerkingsverbanden terecht komen.

[naam] geeft aan dat een aantal partijen voorop loopt. Zij moeten zaken uitvinden en kosten maken, terwijl een deel van de gemeenten achterover leunt. Er mag best wat druk op gemeenten worden gezet. [naam] is het hiermee eens, maar de vraag is of leveranciers dit wel aankunnen. De voorzitter is van mening dat de agenda van leveranciers niet leidend mag worden.

[naam] stelt de vraag hoe we omgaan met gemeenten die niet aangesloten zijn op de LV WOZ op het moment dat de openbaarheid in werking treedt. Hiervoor moeten we een tweede scenario bedenken. Het voorstel van [naam] is om in de werkgroep te stellen dat gemeenten die niet op tijd zijn aangesloten, zelf een oplossing moeten aandragen richting burgers die om een waarde vragen. Waarden moeten dan op een andere manier worden verstrekt en dit kan een stok achter de deur zijn voor gemeenten om snel aan te sluiten. [naam] benadrukt het belang van het verwachtingenmanagement en een goede communicatie over dit onderwerp, ook vanuit de Waarderingskamer.

[naam] geeft aan dat wanneer het Staatsblad is verschenen, het een wettelijke verplichting wordt. Een aantal samenwerkingsverbanden heeft aangegeven aan dat ze uitgaan van 2017/18 als moment waarop zij pas gereed zijn om aan te sluiten op de LV WOZ. De consequenties van te laat aansluiten moeten we naar buiten kenbaar maken, zonder het een drukmiddel te noemen. [naam] is het hier niet mee eens. Volgens hem moeten we de datum wel noemen maar niet wijzen op consequenties. Vaak ligt de schuld niet bij de gemeente dat de aansluiting niet op tijd is gelukt.

De voorzitter geeft aan dat het secretariaat de formulering zorgvuldig moet kiezen. Wanneer het gros gehaald wordt, kunnen we consequenties noemen. Dit doen we niet als duidelijk is dat de bulk het niet gaat redden.

4. **Onjuiste gegevensverstrekking aan de Waarderingskamer (CRC 15/3/4)**

De gemeente bepaalt wie de vragenlijsten invult en de contactpersoon die erop staat is verantwoordelijk. Er zijn twee categorieën van onjuiste gegevensverstrekking:

1. statistische afwijkingen en 2. doelbewust verkeerd invullen. Het zijn ook niet altijd positievere gegevens dan de werkelijkheid en vaak is het slordigheid.

De vraag is of dit wel een strategische discussie is. [naam] heeft signalen dat bijvoorbeeld de ratio's worden gemanipuleerd maar noemt daarbij geen namen van gemeenten waar dit aan de orde is. Als dit aan de orde zou zijn, zal dit blijken wanneer die gemeente "aan de beurt is" voor een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties. Afwijkingen van de normen zijn soms ook een bewuste keuze, zo is vernomen dat de directeur van Cocensus de afhandeling bezwaren niet voor 1 september plant, omdat zijn bedrijfsvoering naar eigen zeggen zo niet in elkaar zit.

[naam] geeft aan dat we bij een kwart van de organisaties de ratio's ook zelf uitrekenen. De vragenlijsten laten ook bij andere kengetallen soms discrepanties zien. Inconsistenties moeten worden verklaard en hier hebben we meer aandacht voor. De sprong in percentage objecten onder bezwaar tussen april en oktober ligt in de verwachting, maar de rare sprongen (toch lager aantal bezwaren of na oktober nog een grote stijging) worden onderzocht. De voorzitter geeft aan dat het punt voldoende is besproken en het mag van de agenda worden afgevoerd.

5. **Ongelijkheid van toezichteisen (CRC 15/3/5)**

[naam] geeft aan de indruk te hebben dat er verschillen zijn tussen oordelen van inspecteurs bij een vergelijkbare situatie in een gemeente. Hij bedoelt niet het verschil tussen de verschillende typen onderzoeken zoals reguliere inspecties ter plaatse en onderzoeken interne beheersing. Het maakt in zijn beleving ook verschil of inspecteurs apart of samen komen en hun conclusies zijn soms weer anders dan die van de leden van het managementteam van de Waarderingskamer. Dus A zegt iets anders dan A en B samen en dat oordeel is weer anders dan dat van C. Het is vreemd dat uitkomsten verschillend zijn, maar het is niet zozeer kritiek op de inspecteurs zelf.

[naam] geeft aan dat we investeren in gelijke behandeling door de inspecteurs. We kunnen laten zien wat we daar gedaan hebben, door bijvoorbeeld een standaard-rapport te gebruiken, maar dat zegt niet alles over of de ene inspecteur strenger is dan de andere. Wel is ieder onderzoek een momentopname en daar kunnen verschillen uit voortkomen. Daarnaast zijn onderzoeken risicogericht en dit kan een deel verklaren. Volgens [naam] gaan inspecteurs gaan ook wel eens tegen hun leidinggevende in wanneer zij vinden dat ze iets juist geconstateerd hebben.

[naam] geeft aan dat er in zijn beleving ongelijkheid is tussen bijvoorbeeld Amsterdam – met een verbetertraject van drie jaar – ten opzichte van Amstelveen die één jaar voor het verbeterplan kreeg. Dat is in zijn ogen ongelijkheid. Wel wil hij de nuance aanbrengen dat een zekere mate van ongelijkheid menselijk is.

Uitgelegd wordt dat grotere problemen zoals die zich in Amsterdam voordeden nu eenmaal niet in één jaar kunnen worden opgelost. Dan zou je een niet haalbaar verbeterplan maken. De verschillende termijnen hebben te maken met het verschil in wat er aan de hand is. Aan de langere verbetertermijn in Amsterdam lag geen politieke overweging ten grondslag.

De voorzitter vat samen dat de CRC het vertrouwen heeft dat de Waarderingskamer voldoende doet om de gelijkheid van uitgangspunten te bereiken en te waarborgen.

Regulier gedeelte

6. Verslag vergadering CRC van 22 mei 2015 (CRC 15/3/6)

Tekstueel en n.a.v.

pagina 1

[naam]noemt de uitspraak van het Hof Amsterdam over samenhangende zaken ([ECLI:NL:GHAMS:2015:2676](#)). [naam] is van mening dat gemeenten de overwegingen over samenhang die de rechtbank Noord-Holland in de uitspraak van 4 maart 2015 heeft opgenomen, in hun uitspraken als leidraad moeten nemen. [naam] geeft aan dat de VNG de hofuitspraak gaat bestuderen en bekijken of cassatie zinvol is.

pagina 6

Jan over de bovenste volle alinea. Tijdens de vorige vergadering van de CRC is unaniem besloten om de bijlage bij voortgangsrapportage met kengetallen per gemeente niet mee te sturen vanwege de vele vragen over de cijfers per gemeente. De Waarderingskamer heeft niet met dit voorstel ingestemd. Volgens de leden van de Waarderingskamer moet een toezichthouder transparant zijn. Wel staat er een leeswijzer bij en heldere koppen.

De meeste discussie was er over de eerste kolom en die is er wel uit. Dit betrof het percentage gehonoreerde bezwaarschriften. Het wordt gewaardeerd dat de Waarderingskamer haar afwijkende beslissing goed en begrijpelijk motiveert.

Het verslag wordt vastgesteld.

ACTIEPUNTEN:

920 Nadenken over ervaren toezichtdruk

[naam] geeft aan dat er een offerte is aangevraagd en we gaan het na onder de stakeholders (gemeenten). Daarmee is dit actiepunt ingevuld.

921 UR instructie waardebepaling en formulieren

Dit actiepunt blijft staan. [naam] geeft aan dat dit geen onderdeel van de Waarderingsinstructie is maar op andere manier op de website komt.

922 Bij wet regelen gecorrigeerde vervangingswaarde ex btw
Op 9 juli 2015 is de eerste bijeenkomst van het rondetafelgesprek hierover. Het onderwerp komt volgende keer terug.

965 Bespreking afstemming WOZ-taxaties en taxaties BD en samenwerking bij opstellen taxatiewijzers op themadag. Dit actiepunt blijft staan.

987 Onderzoek marktwaarde versus waarde in het economisch verkeer
Dit actiepunt blijft staan.

988 Verkennen mogelijk gebruik LV WOZ in toezichtproces
Dit kan pas als we er meer hebben, misschien vanaf begin 2016. We kunnen het spanningsveld afwachten en deze informatie zelf verkennen met 'het valt ons op dat..'

1008 Evaluatie normatiek termijnen gegevenslevering
Dit actiepunt blijft staan.

1010 AMVB bulklevering openbare WOZ-waarden
Wordt weer actueel na het bestuurlijk overleg hierover.

1013 Contact Raad voor de Rechtspraak
Deze afspraak moet nog worden gepland. Gerbrand van den Ban zal meegaan. De agenda is gemaakt.

1018 Voorstel omslag naar waardering op basis van gebruiksoppervlakte.
Dit actiepunt (evaluatie overgang bij BghU) gaan we oppakken met BghU.

1020 Gemeenten en samenwerkingsverbanden – juridische consequenties delegatie van verantwoordelijkheden
Dit actiepunt kan worden afgevoerd.

1026 Bij 'brand' zo mogelijk vijf dagen eerder inlichten dan deelnemende gemeenten.
Dit actiepunt kan worden afgevoerd.

1027 Inbrengen problematiek praktijkproeven bij VastgoedCert
Dit actiepunt blijft staan tot het volgende reguliere overleg.

1030 PKV: ervaring met samenhangende zaken in de praktijk
Dit actiepunt blijft staan. We hebben het al kort over Hof Amsterdam gehad.

1032 Definitie NCNP bedrijf
Dit actiepunt kan worden afgevoerd want staat vandaag op de agenda.

1033 Bespreken brief Federatie Particulier Grondbezit

De VNG heeft gereageerd op deze brief. De Werkgroep WOZ moet iets zeggen over het 10-stappenplan. Tot dat moment kan het actiepunt worden afgevoerd.

7. Ingekomen en uitgegane stukken

- Brief aan samenwerkingsverbanden over contact bij toezicht (CRC 15/3/7a)
- Voortgangsrapportage aan de Staatssecretaris (CRC 15/3/7b)
[naam] geeft aan dat op pagina 3 staat zonder verdere toelichting dat niet-woningenbezwaren een zorgelijk speerpunt zijn, terwijl ze wel zijn te verklaren door de aanhoudende leegstand. Het probleem lijkt groter dan het is door de gekozen formulering. Bij dit onderwerp is meer uitleg nodig door bijvoorbeeld de factoren die hiervoor zorgen erbij te noemen.
- Brief Centric over BRK-levering (CRC 15/3/7c)
Een aantal zaken hieruit is al besproken en genoemd in het WOZ-journaal. De zorg van Centric over de samenhang van de registraties is wel begrijpelijk, maar men moet niet pas aan de gang gaan wanneer alle stappen klaar zijn. Op een gegeven moment moet je stoppen met uitstellen en zo nodig de leverancier in gebreke stellen.
- Brief Kadaster aan alle gemeenten over BRK-levering (CRC 15/3/7d)

8. Definitie van no cure no pay-bedrijf voor vragenlijsten (CRC 15/3/8)

[naam] geeft het belang aan om de definitie helder te krijgen. De landelijk opererende *no cure no pay*-bedrijven zijn wel bekend. Daarnaast zijn er lokale éénpitters, zoals makelaars, die bezwaren indienen op basis van *no cure no pay* en ook onder de definitie vallen. Het gaat dus om het bedrijfsmodel voor de dienst, in dit geval WOZ-bezwaren. Bedrijven als KPMG vallen niet onder definitie. Zij ontvangen wel proceskostenvergoeding maar hun verdienmodel is niet *no cure no pay*.

Het doel van deze meting is niet de totale proceskostenvergoeding te meten maar de proceskostenvergoeding aan *no cure no pay*-bedrijven. Dat is de reden dat we *no cure no pay*-bureaus meten. De totale proceskostenvergoeding wordt al gemeten in de WOZ-benchmark.

De voorzitter vraagt wat de leden vinden van de voorgestelde definitie. [naam] en [naam] hebben enige twijfels. De overige leden zijn het eens met de definitie.

9. Rondvraag en sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 12.50 uur.

VERSLAG

Van de vergadering van de Commissie Regelgeving en Controle op 12 februari 2016 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage

Aanwezig: [naam]
[naam]
[naam] (voorzitter)
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]

[naam]
[naam]
[naam]

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering. Aan de ingekomen en uitgegane stukken wordt de klacht van de heer [naam] toegevoegd. Het herstel van [naam] zal nog enige tijd vergen. [naam] vraagt of [naam] van BZK niet kan worden aangewezen om als zijn vervanger aan de vergaderingen deel te nemen.

2. Verslag vergaderingen van 6 november 2015 en 15 januari 2016 (CRC 16/2/2a en b)

Tekstueel en naar aanleiding van het verslag van 6 november 2015:

Op pagina 1 wordt gesproken over contact met SVM-NIVO. Dit vereist nog een actie van het secretariaat. Dit zal worden meegenomen als we in het kader van de nieuwe Waarderingsinstructie contact hebben met opleiders en examenbureaus.

Pagina 2: er vindt een tweede consultatieronde plaats over de IMPS woningen.

Pagina 3 oktoberinventarisatie: het gaat om de waardeontwikkeling in 2014 tot de waardepeildatum 1 januari 2015 en niet de waardeontwikkeling in 2015.

Pagina 5 vakbekwaamheid: het is van belang de relevante opleiders in beeld te krijgen. Opleidingen zijn belangrijk nu het niveau van de HALO achter lijkt te blijven en we schetsen dat er voor de WOZ-uitvoering behoefte bestaat aan samenwerking van diverse disciplines. De HALO opleiding is nog erg gericht op het systeem van de belastingplichtige en de procedures, terwijl er meer aandacht zou moeten zijn voor bijvoorbeeld de basisregistraties. De rollen in de Waarderingsinstructies moeten zorgen voor een moderniseringsslag ook in de aangeboden opleidingen. [naam] maakt een overzicht van de opleiders voor komende strategiedag.

Pagina 6 Ondernemingsdossier: hoewel de CRC heeft aangegeven een instemmingsverklaring nodig te achten, heeft de Waarderingskamer ter voorkoming van veel bestuurlijke en administratieve rompslomp gekozen voor de *opt out*-optie.

Energiecentrales: er ligt een leidraad die ook door Energie NL is geaccepteerd. Deze wordt verstuurd aan alle betrokkenen.

Pagina 7 restwaarde: [naam] heeft het onderwerp ingebracht in de stuurgroep.

Het verslag wordt vastgesteld.

Tekstueel en naar aanleiding van het verslag van 15 januari 2016:

[naam] was bij deze vergadering niet aanwezig.

Pagina 5: handelswijze bij tegengesteld belang staat deze vergadering weer op de agenda.

Het verslag wordt vastgesteld.

ACTIEPUNTEN

921 UR instructie waardebepaling en formulieren

De Waarderingsinstructie staat op de agenda van de Waarderingskamer en wellicht kunnen wij de volgende keer spreken over de modernisering van de formulieren.

988 Verkennen mogelijk gebruik LV WOZ in toezichtproces

De vraag is of het gebruik van de LV WOZ in het toezicht niet eerst moet worden gemeld aan gemeenten. Het kan als pilot gemeld worden, bijvoorbeeld in de brief over de vragenlijsten. We willen het toezicht efficiënter inrichten. De eerste verkenningen lopen en dit kunnen we een volgende vergadering eens laten zien. Denk aan de beschikkingen aan huurders in Rotterdam en het feit dat in Walcheren de gemeenten in een andere volgorde beschikt hebben dan opgegeven. Op termijn zouden vragen over de datum beschikken en percentage bezwaren wellicht achterwege kunnen blijven.

1008 Evaluatie normatiek termijnen gegevenslevering.

Dit onderwerp blijft staan.

1010 AMVB bulklevering openbare WOZ-waarden

Dit onderwerp blijft staan.

1018 Voorstel omslag naar waardering op basis van gebruiksoppervlakte

Dit onderwerp wordt in het komende taxatie-technisch overleg besproken en komt terug tijdens de Strategiedag.

1034 Nulmeting rollen kennis en vaardigheden

Dit onderwerp blijft staan. De nulmeting gaan we nu doen. De pilot start met de nieuwe Waarderingsinstructie.

1035 Brief SVM-NIVO over validiteit examen

Dit moet nog gebeuren.

1036 Eigen kamer Belastingdienst

Dit onderwerp blijft staan. De discussie over de kamer marktanalyse/modelmatige waardebeoordeling binnen NRVT is opgeschort en wordt later in 2016 opnieuw geagendeerd. VBO is tegen de komst van deze kamer. De kamer is van belang voor veel WOZ-medewerkers die nu in de WOZ-kamer van NRVT zijn ingeschreven. In de WOZ-kamer geldt namelijk de eis om minimaal ook in één andere kamer ingeschreven te staan.

1040 Gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief btw

Dit onderwerp kan worden afgevoerd. Het staat vandaag op de agenda.

1041 Opdracht onderbouwing systematiek restwaarde en verlengde levensduur

Dit onderwerp blijft staan.

1043 Gecombineerde bijeenkomst CRC en CKB

Dit onderwerp kan worden afgevoerd. Deze bijeenkomst heeft op 15 januari 2016 plaatsgevonden.

3. Ingekomen en uitgegane stukken

Naar aanleiding van de energielabelcampagne zijn door woningeigenaren terugmeldingen gedaan. De aangeleverde correcties kunnen waardevol zijn ook voor de WOZ. Om die reden is een informatieverzoek over een evaluatie van de campagne verstuurd aan de betrokken bewindslieden.

Naar aanleiding van de klachten van de heer [naam] wordt door de leden geadviseerd om een dossier aan te leggen met feiten. Het is goed om een helder overzicht te hebben van de discussiepunten die door de betrokken personen aan de orde zijn gesteld en de reactie van ons daarop. Dat kan van pas komen als hij onverhoopt de publiciteit zoekt. Bij de klacht van de heer [naam] is het belangrijk om de achtergrond van de klacht te achterhalen. Een mondeling gesprek moet zorgvuldig worden gedocumenteerd.

4. Verloop herwaardering 2016 (CRC 16/2/4)

De vraag is hoe de miscommunicatie met Amsterdam heeft kunnen ontstaan. Zij hadden de "beleving" dat er toestemming was verkregen tijdens de inspectiedag. Deze toestemming wordt echter uitsluitend gecommuniceerd met een brief aan het college met vermelding op onze site. Dat gebeurt pas, nadat ook de vragenlijst kwaliteit taxaties is ingevuld en beoordeeld. Amsterdam had op de inspectiedag deze vragenlijst echter nog niet ingevuld. De indruk bestaat dat gegevens door Amsterdam met opzet laat worden doorgegeven. De leden geven aan dat de geloofwaardigheid van de Waarderingskamer als toezichthouder bewaakt moet worden. [naam] en [naam] hebben binnenkort een normoverdragend gesprek met de directeur in Amsterdam.

[naam] geeft aan dat Amstelland voor vijf gemeenten heeft beschikt en dat er weinig reacties vanuit huurders komen.

5. Vaststelling vragenlijst april inventarisatie (CRC 16/2/5)

In de vragenlijst zitten geen nieuwe query's. De omvang blijft gelijk maar de formulering van enkele vragen is verduidelijkt.

[naam] oppert om de vraag over informeel contact wel op te nemen. De reden dat deze is geschrapt, is dat hij te verschillend werd ingevuld. Dit zou kunnen worden ondervangen door bijvoorbeeld de vraag "Hoe registreer je informele contacten?"

In het kader van de nieuwe Waarderingsinstructie wordt vanaf 2017 de vragenlijst een zelfevaluatie die bewustwording moet creëren over het feit dat bij dalende kosten voor bezwaar de kosten voor informele afhandeling kunnen stijgen. Informeel contact is op korte termijn niet altijd goedkoper, maar is ook investeren in vertrouwen bij belanghebbenden. Besloten wordt de vraag dit keer weg te laten.

De vraag over de aansluiting op BRK blijft er ook in. Met deze vraag kunnen we goed zien hoe het einde van de massale output en de aansluiting op BRK-levering verloopt.

Ook samenwerkingsverbanden moeten tijdig de aansluiting op BRK-levering operationeel hebben.

De termijn waarin wij de terugkoppeling willen verzenden, is twee weken. De eerste alinea onder algemeen deel kan korter. "U gemeente" in diezelfde alinea moet "uw gemeente" zijn. Bij waardepeildatum 1 januari 2015 op pagina 7 zou eerst gebeld moeten worden of het opgegeven kengetal wel klopt. In de terugkoppelingsbrief moet ook iets gezegd worden over het stakeholdersonderzoek nu hieruit de vragenlijst als belastend naar voren is gekomen. Verder moeten we duidelijk maken dat de vragenlijst in de nieuwe Waarderingsinstructie een zelfevaluatie gaat worden.

6. Terugkoppeling discussie tegengesteld belang in Waarderingskamer (CRC 16/2/6)

De Waarderingskamer is voorstander van het vooralsnog handhaven van het verzenden van WOZ-beschikkingen aan alle belanghebbenden. De CRC sprak de voorkeur uit voor een modernere wijze van bekendmaking, bijvoorbeeld via de Berichtenbox of het loket voor openbare WOZ-waarde. Over de Wet elektronisch berichtenverkeer en het in het kader daarvan "afschaffen van de blauwe envelop" door de Belastingdienst bestaat nog veel politieke en maatschappelijke discussie. Daarom wordt nu gekozen om het stapje voor stapje te doen en niet in één keer over te stappen naar een volledig digitale bekendmaking.

De vraag is of het een WOZ-besluit moet worden of een WOZ-beschikking moet blijven. Omdat wellicht niet alle belanghebbenden bij de gemeente bekend zijn, moet er de mogelijkheid zijn dat overige belanghebbenden zich binnen een bepaalde termijn kunnen melden. Die termijn kan echter veel korter zijn dan het huidige artikel 28. De grens voor het voegen van een eerder passief gebleven belanghebbenden in een procedure van een andere belanghebbenden moet nog worden vastgelegd.

Het voegen in een procedure van een andere belanghebbende, betekent volledige inzage in elkaars stukken. Dit is gebruikelijk in beroep maar is nog niet mogelijk in bezwaarprocedures. Het ministerie van Veiligheid en Justitie gaat over de Awb en wanneer de Wet WOZ wil afwijken van de Awb, dan zal dat extra tijd vergen.

In april wordt een vervolgbijeenkomst gepland voor het bespreken van het concept voor een wetsvoorstel. Voordat het wetsvoorstel zal worden ingediend, zal er ook een uitvoeringstoets moeten worden gedaan waar het onderwerp "belanghebbenden" zeker onderdeel van uitmaakt.

Het idee van bekendmaking aan alle belanghebbenden werd breed gedragen. We zitten op de goede lijn. In de toelichting bij het wetsvoorstel is het van belang te toekomstrichting goed uit te schrijven.

[naam] is van mening dat de heffingsambtenaar altijd de mogelijkheid moet behouden om een kennelijke fout te herstellen. De vraag is of een tegengesteld belang hierin iets verandert. De WOZ-waarde van een object blijft centraal staan. Die WOZ-waarde moet goed zijn en als een fout wordt gevonden, moet dat hersteld kunnen worden.

Er is vanuit de Waarderingskamer geen brief aan gemeenten verzonden over de werkwijze in 2016 bij een bezwaarprocedure met een tegengesteld belang. De wetgever heeft ervoor gekozen om in 2016 niets te regelen voor het tegengesteld belang, en het is niet aan de Waarderingskamer deze leemte in te vullen. De conceptbrief zoals voorgelegd aan de Waarderingskamer is niet vooraf voorgelegd aan de CRC omdat pas in de CRC-vergadering van 15 januari 2016 is besproken dat die brief opgesteld zou worden en de Waarderingskamervergadering de week daarop al plaatsvond.

7. Bespreking Waarderingsinstructie (CRC 16/2/7)

De leden spreken hun complimenten uit over het geheel en zeker ook over het vernieuwde hoofdstuk niet-woningen.

Bij de eisen aan het taxatieverslag van woningen staat de mogelijkheid van het onderbouwen van de waarde met niet-verkochte objecten. Dit zou je expliciet alleen moeten toestaan, wanneer in het geheel geen vergelijkbare verkochte woningen aangewezen kunnen worden, bijvoorbeeld in een wijk waar alleen huurwoningen staan.

Op pagina 56 wordt bij het tweede streepje gesproken over een logische spreiding. Hier wordt bedoeld een statistische spreiding en niet een markttechnische spreiding in verband met onderlinge verschillen tussen de objecten.

Bovenaan pagina 57 staat "Bij objecten waarvoor dat van belang is. Weten de lezers wel wanneer dit het geval is?". De voorkeur bestaat om dit expliciet te maken.

Het hoofdstuk over vakbekwaamheid ziet er goed uit. Wellicht kunnen worden als "iteratie" worden vervangen om de toegankelijkheid nog verder te vergroten.

Aan de bijlage over de mantelzorgwoningen zouden definities kunnen worden toegevoegd. Wanneer is bijvoorbeeld is sprake van een mantelzorgwoning?

8. Resultaten stakeholderonderzoek (CRC 16/2/8)

De Waarderingskamer mag tevreden zijn met de uitkomst. De vraag is of uit de lage respons onder bestuurders de conclusie kan worden getrokken dat zij weinig betrokken zijn bij de WOZ. Als het goed gaat, zal een wethouder weinig aandacht hebben voor een toezichthouder. Een leuke manier om ze meer betrokken te krijgen, zou kunnen zijn het toesturen van een groene kaart aan de verantwoordelijke wethouder met daarop een tekst als "Gefeliciteerd, u heeft het weer goed gedaan".

Uit de gegeven antwoorden/suggesties blijkt dat nog steeds veel gemeenten ons zien als belangenbehartiger. Verwachtingenmanagement is belangrijk. We moeten duidelijk zijn over het feit dat de Waarderingskamer een toezichthouder en een expertisecentrum is en geen belangenbehartiger. We bedrukken de kwaliteit die we van gemeenten verwachten en wat onze speerpunten zijn. Op deze terreinen is de geloofwaardigheid van de Waarderingskamer van groot belang. Bij de overgang van de gemeente De Ronde Venen naar het samenwerkingsverband Amstelland is gebleken dat deze gemeente bijvoorbeeld weinig kennis had over de Waarderingskamer. Dit versterkt verder het uitgangspunt dat

ook bij gemeenschappelijke regelingen, we de deelnemende gemeenten op de hoogte moeten houden.

De voortgangsinventarisaties blijken door gemeenten als belastend te worden ervaren. Hieraan besteden we aandacht in onze aanbiedingsbrief. Een ander signaal is dat de stem van gemeenten onvoldoende te horen is in de Waarderingskamer. Dit is iets voor de leden van de Waarderingskamer om aandacht aan te besteden.

9. Gecorrigeerde vervangingswaarde en BTW (nagestuurd)

[naam] vraagt of het wel klopt in de structuur van de WOZ dat zo'n grote uitzondering wordt gemaakt op subjectieve gronden. Bij een objectieve WOZ-waarde zouden gelijke gevallen gelijk gewaardeerd dienen te worden en zou het niet mogen uitmaken wie de eigenaar is. Om de grondslag te verbreden zouden ook alle objecten, die worden gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, inclusief btw kunnen worden berekend in plaats van het huidige idee om te regelen dat altijd exclusief BTW getaxeerd zou worden.

Dit waarderingsvoorschrift is echter geen marktwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is een vangnet waarbij investeringen en afschrijvingen die de belanghebbende (het subject) moet doen om een vergelijkbaar object krijgen, het uitgangspunt vormen. De btw-kwestie is alleen stapsgewijs ook door de jurisprudentie erg complex geworden.

De vraag is hoe groot dit probleem is en of een wetwijziging net een te zwaar middel is. Dit zou eerst nog nader onderzocht moeten worden in de praktijk. In het komende taxatie-technisch overleg wordt geïnventariseerd hoe zwaar dit probleem wordt ervaren. De commissie is verdeeld over wat wenselijk is. Een gedeelte is van mening dat de problematiek niet zwaar genoeg is voor een ingrijpende wijziging. Anderen hebben wel een voorkeur voor verplicht waarden exclusief BTW. Daarnaast is er ook bij één van de leden nog een voorkeur voor waarden inclusief BTW.

Het besluit om alles in- of exclusief btw te waarden is een politiek besluit omdat een lastenverschuiving het gevolg is. Een andere mogelijkheid om de uitvoeringsproblemen te verkleinen, is het opvragen van het verrekenpercentage bij de Belastingdienst. Dit is van belang voor objecten waar een gedeelte van de BTW in de waarde moet worden meegenomen

Verder heeft het de voorkeur om een eventuele wijziging van het waarderingsvoorschrift alleen te doen op basis van een bredere evaluatie van de waarderingsvoorschriften. Dat past mogelijk ook binnen de discussie over de uitbreiding van het gemeentelijk belastinggebied. Deze wetwijziging heeft nu echter geen prioriteit, omdat de nadruk nu ligt nu op het regelen van de rechtsbescherming rondom het "tegengesteld belang". Er kan wel een passage over worden opgenomen in de taxatiewijzer algemeen deel en de taxatiewijzer Sport om de praktijk te ondersteunen met praktische handreikingen.

10. Rondvraag en sluiting

Het verzoek is om de strategiedag niet in juni te houden maar in september of in mei. Dit wordt onderzocht.

[naam] geeft op verzoek aan dat de relatie tussen de Belastingdienst en het Rijksvastgoedbedrijf geïntensiveerd is in verband met de inschrijving van taxateurs in het NRVT.

Naar aanleiding van een vraag van [naam] geven de leden aan dat het beoordelen van kwijtschelding een massaal proces is en zij het beste moment voor het beoordelen van deze kwijtschelding 1 januari achten.

De voorzitter sluit de vergadering.

NB. Na afloop van de vergadering is gebleken dat we opteren voor een strategiedag op 13 mei 2016. [naam] zal ons informeren over het programma.

VERSLAG

Van de vergadering van de Waarderingskamer op 25 september 2014 te 's-Gravenhage

Aanwezig:	[naam]	Afwezig:	[naam]
	[naam]		[naam]
	[naam]		[naam]
	[secretaris]		[naam]
	[naam]		[naam]
	[voorzitter]		
	[naam]		
	[naam]		
	[naam]		
	secretariaat:		
	[naam]		
	[naam]		

1. Opening en mededelingen

De vergadering begint om 10.35 uur. Een aantal leden is verhinderd. De voorzitter vertelt dat de heer [naam], op voordracht van het InterProvinciaal Overleg, door de staatssecretaris is benoemd als adviserend lid van de Waarderingskamer. Gelijktijdig heeft de staatssecretaris aan de heer [naam] ontslag verleend als adviserend lid van de Waarderingskamer.

Media-aandacht gemeente Amsterdam

De leden van de Waarderingskamer bespreken de media-aandacht die er in de zomerperiode is geweest voor het oordeel van de Waarderingskamer over de WOZ-uitvoering door de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA). De heer [secretaris] vertelt dat in overleg met de voorzitter is besloten om richting de media volledig transparant te zijn over de toezichtresultaten.

De media-aandacht kwam volgens de heer [naam] niet helemaal onverwachts. De rapporten die de Waarderingskamer over de WOZ-uitvoering in Amsterdam heeft geschreven, zijn de laatste jaren steeds kritischer geworden. Begin 2014 kwalificeerde de gemeente eigenlijk voor een lager algemeen oordeel. De DBGA was toen recent zeer negatief in het nieuws gekomen vanwege een onterechte uitkering aan veel belastingplichtigen. Gezien de te verwachten contraproductieve effecten (extra bezwaren en demotivatie) van deze oordeelwijziging is toen besloten om het oordeel ("voldoende") voorlopig te handhaven, maar om wel een traject van verscherpt toezicht te starten. In dat kader is er eind januari 2014 al een normoverdragend gesprek geweest met de directeur

van de dienst en heeft het secretariaat recent een bestuurlijk overleg gehad met de (nieuwe) verantwoordelijke wethouder van de gemeente Amsterdam. Dergelijke processen in de media blijken lastig beheersbaar te zijn. Op zichzelf is het allemaal redelijk goed verlopen, maar wellicht kunnen we er wel lessen uit trekken. De heer [naam] is het daarmee eens. Hij vindt dat de Waarderingskamer in de toekomst bewuster moet kiezen voor "actieve" of "passieve" openbaarheid, zodat je zelf de regie in handen neemt. De boodschap is dan beter in de juiste context te plaatsen. Ook is de heer [naam] van mening dat het preventieve karakter van het toezicht van de Waarderingskamer onvoldoende in de media tot uitdrukking komt. Het feit dat er voor gemeenten een traject van verscherpt toezicht wordt gestart betekent niet direct dat de verstuurde WOZ-beschikkingen van onvoldoende kwaliteit zijn. Het is de vraag of dergelijke positieve nuances voor de media interessant genoeg zijn.

Verder merkt de heer [naam] op dat de beslissing om het algemene oordeel van de gemeente Amsterdam bewust niet naar beneden bij te stellen, ook ongewenste effecten kan hebben. Het kan ertoe leiden dat gemeenten met hetzelfde oordeel als Amsterdam ook in het "verdachtenbankje" komen te staan. De heer [secretaris] geeft aan dat het secretariaat de dilemma's met betrekking tot het al-dan-niet naar beneden bijstellen van het algemene oordeel en de te verwachten negatieve effecten explicieter aan de Waarderingskamer zal voorleggen.

De heer [naam] vindt dat de Waarderingskamer meer de regie moet nemen over haar eigen communicatie. Daar hoort nu eenmaal bij dat een gemeente af en toe "een tik krijgt uitgedeeld". Tenslotte merkt de heer [naam] op dat de media-aandacht zeer waarschijnlijk ook een strategische keuze is geweest van de wethouder.

Strategiegedeelte

2. Toezichtstrategie 2015 – 2020

Procedureel besluit de Waarderingskamer om het concept-strategiedocument van de Waarderingskamer voor de periode 2015 – 2020 in deze vergadering inhoudelijk te bespreken, maar nog niet vast te stellen. Naar aanleiding van de bespreking zal het secretariaat desgewenst nog een aantal wijzigingen doorvoeren. Het strategiedocument zal in volgende vergadering van de Waarderingskamer dan definitief worden vastgesteld.

In het algemeen vinden de leden van de Waarderingskamer het concept-strategiedocument een helder stuk waar ze zich in kunnen vinden. Tijdens de vergadering maken de leden van de Waarderingskamer nog de volgende opmerkingen:

- De heer [naam] vindt dat de relatie tussen ontwikkelingen en doelstellingen in het definitieve stuk nog iets steviger moet worden gelegd. Volgens de heer [naam] is dit ook een nog niet gehonoreerde wens van de Werkgroep toezicht. Het secretariaat zal deze relatie in de definitieve toezichtstrategie nadrukkelijker leggen.
- De heer [naam] vraagt zich af of het streven naar een "innovatief" WOZ-proces een doelstelling van de Waarderingskamer moet zijn. De terminologie "goed

geregeld" of "bij de tijd zijn" sluit naar zijn mening beter aan op de strategische doelstellingen van de Waarderingskamer. Tegelijkertijd stellen de leden vast dat er nu bij het WOZ-proces op verschillende terreinen wel degelijk sprake is van een innovatief karakter. De heer [naam] geeft aan dat het secretariaat de suggestie om de term "innovatief" te wijzigen, zal overnemen.

- De heer [naam] is van mening dat de formele escalatieladder van de Waarderingskamer, waar de aanbeveling een onderdeel van is, onderdeel moet worden van het strategiedocument. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een bijlage hierover op te nemen. De heer [naam] geeft aan dat deze opmerking zal worden overgenomen. Het heeft dan uit het oogpunt van de volledigheid wel zijn voorkeur om alle toezichtinstrumenten in deze bijlage op te nemen.
- De heer [naam] vindt dat in het definitieve document nadrukkelijker naar voren moet komen dat de Waarderingskamer niet terughoudend is om in te grijpen als dat noodzakelijk is. Verder denkt hij dat de verhouding tussen het horizontale toezicht (van de gemeenteraad) en het verticale toezicht (door de Waarderingskamer) nog iets duidelijker moet worden beschreven. De vraag die gesteld kan worden is of de Waarderingskamer een taak heeft om raadsleden te "empoweren" om hun controlerende taak uit te oefenen. Naar aanleiding hiervan merkt de heer [naam] op dat de WOZ-uitvoering maar zelden tijdens raadsvergaderingen aan de orde komt. Raadsvergaderingen hebben vaak een hoog incident gedreven karakter.
- De heer [naam] kan instemmen met de strategie, maar vindt dat het stuk nog wel een hoog "feel good" karakter heeft. Ook zijn er aspecten in het huidige stuk waarbij het risico bestaat dat de Waarderingskamer "op de stoel van gemeenten gaat zitten". Dit is bijvoorbeeld het geval bij de doelstelling over de vakbekwaamheid. Natuurlijk is van belang dat gemeenten vakbekwaam personeel inzetten, maar het is de vraag of, en zo ja hoe, de Waarderingskamer dit aspect moet betrekken in haar oordeelsvorming. De heer [naam] vindt dat de Waarderingskamer daarin terughoudend moet zijn.
- De heer [naam] beaamt het bovenstaande. Het document kan naar zijn mening verder worden aangescherpt door meer tot uitdrukking te brengen dat de Waarderingskamer ontwikkelingen kan stimuleren, maar niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de realisatie. Dat is aan de gemeenten.

De voorzitter concludeert dat het formuleren van kwaliteitseisen die niet direct betrekking hebben op de kwaliteit van de WOZ-taxaties, bijvoorbeeld voor de vakbekwaamheid van medewerkers, snel als overnemend gedrag kan worden beschouwd. Dat moet de Waarderingskamer er niet van weerhouden om aandacht te besteden aan deze thema's. Wellicht waren de bijeenkomsten die de Waarderingskamer in 2012 heeft georganiseerd rond het thema "communicatie met belanghebbenden" wel het juiste toezichtinstrument voor dergelijke aspecten van de WOZ-uitvoering.

Naar aanleiding van dit agendapunt geeft de vergadering aan dat er in één van de volgende vergaderingen als strategisch onderwerp een keer dieper moet worden ingegaan op het spanningsveld/dilemma tussen "controleren" en "overnemen".

Ten slotte staan de leden stil bij het feit dat eind 2014 de benoemingstermijn van de leden van de Waarderingskamer eindigt. Het is de verwachting dat er dan een aantal wisselingen plaatsvindt. De huidige leden van de Waarderingskamer vinden het, met het oog op de continuïteit van de organisatie, belangrijk dat er een overdracht plaatsvindt aan de nieuwe leden van de Waarderingskamer. Wellicht kan er een "hei-middag" worden georganiseerd voor "oude" en "nieuwe" leden van de Waarderingskamer.

3. Wat kunnen we leren van problemen rond de Nederlandse Zorgautoriteit?

De leden spreken hun waardering uit voor het feit dat het secretariaat dit onderwerp geagendeerd heeft. Er wordt kennis genomen van de problemen die er zijn geweest bij de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Hoewel de NZa slecht kan worden vergeleken met de Waarderingskamer, vinden de leden het belangrijk zoveel mogelijk lessen te trekken uit dit soort situaties.

Een belangrijke les is dat van overheidsorganisaties wordt verwacht dat ze volledig transparant zijn. Daarom vinden de leden het positief dat het declaratiegedrag in de opdrachtformulering van de Waarderingskamer aan de accountant al afzonderlijk wordt benoemd. Ook vinden de leden van de Waarderingskamer het positief dat er voldoende inzicht wordt gegeven in de financiën van de organisatie.

De problemen bij de NZa zijn voor een belangrijk deel veroorzaakt door de cultuur van deze organisatie. Voor de leden van de Waarderingskamer is het lastig om zich een oordeel te vormen over de cultuur op het secretariaat van de Waarderingskamer. Als relatieve buitenstaanders kunnen de leden bijvoorbeeld niet beoordelen of het management voldoende openstaat voor tegenspraak. Het feit dat het secretariaat het initiatief neemt om dit soort onderwerpen te agenderen geeft vertrouwen. Hoewel er geen signalen zijn dat er sprake is van problemen op dit terrein, kan het cultuuraspect wel als een risicofactor worden beschouwd. Ook omdat medezeggenschap, vanwege de grootte van de organisatie, niet is geïnstitutionaliseerd.

De voorzitter beschouwt daarnaast de onafhankelijkheid van de Waarderingskamer als een risico waar altijd aandacht voor moet zijn. Dat geldt volgens de heer [secretaris] zowel voor de medewerkers van het secretariaat als voor de vertegenwoordigers in de Waarderingskamer en in de commissies/werkgroepen die daaronder vallen. Medewerkers van het secretariaat moeten zich bijvoorbeeld niet gaan vereenzelvigen met gemeenten. Voor de vertegenwoordigers van de partijen in de Waarderingskamer geldt dat ze zich moeten realiseren dat ze daar primair bestuurder van een toezichthouder zijn en geen belangenbehartiger.

De heer [secretaris] vindt daarnaast het informatiebeleid van de Waarderingskamer altijd als een risico moet worden beschouwd. Daarom heeft het secretariaat het voornemen om in de tweede helft van 2014 een extern bureau onderzoek te laten doen naar de mate waarin de informatieveiligheid van de organisatie voldoende is geborgd.

De afgelopen jaren is het functioneringsgesprek dat twee leden van de CFPO jaarlijks met de secretaris moeten hebben, om agenda technische redenen niet doorgegaan. De leden spreken af om dit gesprek op korte termijn te plannen.

De leden zien graag dat er bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse strategiedag ruimte wordt gemaakt voor een zelfevaluatie van de Waarderingskamer en haar secretariaat.

Regulier gedeelte

4. Vertrouwensonderzoek uitvoering Wet WOZ

Besloten wordt om de onderzoeksrapportages (ook van de eerder uitgevoerde vertrouwensonderzoeken) op internet te publiceren. De begeleidende tekst wordt vooraf aan de leden van de Waarderingskamer voorgelegd. Daarin moet in elk geval tot uitdrukking komen dat de Waarderingskamer het belangrijk vindt om dergelijke onderzoeken regelmatig uit te (laten) voeren.

5. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke regeling versus college

Er is sprake van een discussie tussen het secretariaat van de Waarderingskamer en een aantal directeuren van samenwerkingsverbanden over de (politieke) verantwoordelijkheid voor de WOZ-uitvoering als deze is ondergebracht bij een gemeenschappelijke regeling. Onlangs hebben deze directeuren juridisch advies ingewonnen over deze casus en op basis daarvan concluderen ze dat de (politieke) verantwoordelijkheid door de toetreding tot een gemeenschappelijke regeling ook wordt overgedragen aan het algemeen bestuur van deze gemeenschappelijke regeling. Dit betekent dat de Waarderingskamer niet langer de wethouder van een afzonderlijke gemeente kan aanspreken, bijvoorbeeld in het kader van een normoverdragend gesprek of de start van een aanbevelingsprocedure.

De leden van de Waarderingskamer vinden dit een ongewenste ontwikkeling. Ze zijn van mening dat de verantwoordelijkheid voor de belastingheffing en de WOZ-uitvoering, vanwege de democratische controle, altijd bij de gemeente (college) moet blijven liggen. Mevrouw [naam] herkent het dilemma dat is ontstaan. Enerzijds is het belangrijk om duidelijk te krijgen waar de politieke verantwoordelijkheid ligt. Anderzijds is niemand gebaat bij een "juridisering" van dit verschil van inzicht. Daarom besluiten de leden van de Waarderingskamer om voorlopig geen extern advies in te winnen.

Het secretariaat zal op korte termijn wel een afspraak maken met medewerkers van het Ministerie van Financiën en van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om diepgaander inzicht te krijgen in de problematiek rondom de politieke verantwoordelijkheid bij gemeenschappelijke regelingen met name met betrekking tot de WOZ-uitvoering. De voorzitter zal bij dit overleg aanwezig zijn. De heer [naam] suggereert dat de Waarderingskamer er daarna ook voor kan kiezen om een gesprek aan te gaan met voorzitters van dagelijkse besturen van gemeenschappelijke regelingen. Deze hebben wellicht een ander perspectief en een andere mening dan de directeuren van deze organisaties.

6. Ervaringen bestuurlijke gesprekken en aandachtspunten herwaardering 1 januari 2014

De leden nemen met instemming kennis van het overzicht met gehouden bestuurlijke gesprekken.

7. Voortgang LV WOZ en loket openbare WOZ-waarde woningen

De leden nemen kennis van de voortgang van de implementatie van de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Volgens de heer [naam] spelen er op dit moment twee urgente problemen met betrekking tot de ontwikkeling van de LV WOZ. Dit zijn:

1. De keten waarbij de WOZ-gegevens door de LV WOZ aan de afnemers worden geleverd werkt op dit moment niet goed. Dit is gebleken uit testen van de Belastingdienst. Het oplossen van dit probleem heeft op dit moment de hoogste prioriteit.
2. De kosten die het Kadaster maakt voor het beheer van de landelijke voorziening overschrijden dit jaar waarschijnlijk de begroting. Onder andere hiervoor heeft het secretariaat inmiddels een afspraak gemaakt met het bestuur van het Kadaster. Daar zal de boodschap zijn dat er altijd sprake is geweest van een taakstellende begroting.

De heer [naam] spreekt namens de Belastingdienst zijn zorgen uit over de problemen die er zijn op het terrein van de gegevenslevering aan de afnemers. Hij vindt dat er in het vervolg bij de aansluiting van gemeenten ook moet worden beoordeeld of de levering van de WOZ-gegevens aan de afnemers goed verloopt. Ook is de heer [naam] van mening dat het aansluiten van nieuwe gemeenten op de landelijke voorziening pas verder kan gaan als het genoemde probleem met de gegevenslevering is opgelost. Anders loopt de Belastingdienst het risico dat de kwaliteit van de VIA-gegevens vermindert als gevolg van de ontwikkeling van de landelijke voorziening.

Naar de mening van de heer [secretaris] moet worden voorkomen dat gemeenten, door de vertraging bij het aansluiten, de "sense of urgency" gaan verliezen. Daarom moet de beslissing om de WOZ-gegevens openbaar te maken volgens hem niet te lang worden uitgesteld. Dan moeten we waarschijnlijk accepteren dat op moment van in werking treden van de openbaarheid nog niet alle gemeenten op de LV WOZ zijn aangesloten. Voor de niet-aangesloten gemeenten kan dit ook een prikkel zijn om het proces van aansluiting te versnellen.

Ook de heer [naam] maakt zich zorgen over de voortgang en over de in zijn ogen aanzienlijke kostenoverschrijding door deze vertraging. Hij stelt dat het project van aansluiten eigenlijk drie keer zo duur is geworden, omdat het drie keer zo lang duurt en de beheerkosten per jaar gelijk blijven. Het valt hem op dat er met name wordt gerapporteerd over het technische kant van het project. Er moet naar zijn mening ook aandacht zijn voor de contractuele- en de financiële kant van het project. Naar aanleiding van de opmerking van de heer [naam] geeft de heer [naam] aan dat de landelijke voorziening is gebouwd voor de begrote kosten. Deze kosten zijn betaald door het

Ministerie van Financiën, dus daarom is deze verantwoording niet in de Waarderingskamer besproken. De problemen die er nu zijn, hebben betrekking op de vulling van de landelijke voorziening en op een overschrijding van de beheerkosten. Ook is van belang dat de rol van de Waarderingskamer helder is. Wij hebben een adviserende rol richting de opdrachtgever, het Ministerie van Financiën. De opdrachtnemer is het Kadaster en de bouwer van de landelijke voorziening is GouwIT. De rolverdeling is duidelijk maar we moeten die wel blijven uitdragen.

Besloten wordt om de opdrachtgever voor de ontwikkeling van de LV WOZ, het Ministerie van Financiën, te adviseren om aan het oplossen van de problemen rondom het leveren van de WOZ-gegevens aan afnemers de hoogste prioriteit toe te kennen.

8. Voortgang WOZ in MijnOverheid

De leden nemen kennis van de voortgang van de ontwikkeling van MijnOverheid. Het voorstel om een brief te sturen aan de colleges van alle gemeenten waarvan de WOZ-gegevens nog niet benaderbaar zijn via MijnOverheid wordt afgewezen. Het is aan de VNG en aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om te stimuleren dat gemeenten zoveel mogelijk gebruik gaan maken van MijnOverheid.

Vanwege de uitstraling op het WOZ-domein wordt besloten om bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties extra aandacht te vragen voor het opnemen van de WOZ-gegevens in MijnOverheid.

9. Follow-up evaluatie Wet BAG

De leden stemmen in met het voorstel om te verkennen wat de samenwerkingsmogelijkheden zijn voor het operationele toezicht op de BAG en de WOZ

10. Stand van zaken project procesoptimalisatie en e-dienstverlening

De leden nemen kennis van de voortgang van het project.

11. Ontwikkelingen certificering WOZ-taxateurs/overige WOZ-medewerkers

De leden nemen kennis van de ontwikkelingen op het terrein van de certificering van de WOZ-medewerkers.

12. Halfjaarrapportage realisatie werkplan 2014

De heer [secretaris] geeft aan dat er sprake is van een potentiële overschrijding van de begroting voor de rubriek ICT en beheer. De leden nemen hiervan kennis. De leden nemen met instemming kennis van de halfjaarrapportage.

13. Suggesties werkplan

De leden hebben geen aanvullende suggesties. Alle suggesties zijn aan de orde geweest bij de bespreking van de concept-toezichtstrategie 2015-2020.

14. Selectie accountant

De leden stemmen in met het voorstel voor de te contracteren accountant voor de controles van de jaarrekeningen over 2014 en de twee daarop volgende jaren.

15. Verslag bijeenkomst Waarderingskamer van 12 juni 2014

Het verslag van de vorige vergadering wordt vastgesteld.

16. Ingekomen en uitgegane stukken

De leden hebben kennis genomen van de volgende ingekomen en uitgegane stukken:

- voortgangsrapportage uitvoering Wet WOZ
- advies termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren
- advies gebruik WOZ voor Woningwaarderingstelsel
- rapportage Doorbraak WOZ 2014, Ervaringen en effecten
- persberichten Amsterdam en BsGW.

17. Keuze strategieonderwerp volgende keer

Voor de volgende vergadering worden de volgende drie strategische onderwerpen geselecteerd:

1. De verantwoordelijkheid voor de WOZ-uitvoering bij gemeenten die deelnemen aan een Gemeenschappelijke Regeling.
2. Het toezicht op de WOZ-taxaties van niet-woningen.
3. Het spanningsveld/dilemma tussen "controleren" en "overnemen".

De laatste vergaderingen is gebleken dat de leden van de Waarderingskamer steeds voldoende suggesties hebben voor strategische onderwerpen. Daarom zal het secretariaat de "long list" in het vervolg laten vervallen.

18. Jaarschema vergaderingen 2015

De leden stemmen in met het voorgestelde jaarschema voor de vergaderingen van de Waarderingskamer in 2015.

19. Rondvraag en sluiting

De heer [naam] vraagt aandacht voor het "Gemeenschappelijk normenkader voor financieel beheer, verantwoording en intern toezicht". Hierop antwoordt de heer [secretaris] dat op 30 september 2014 een gesprek is gepland over dit onderwerp met het Ministerie van Financien.

De heer [secretaris] meldt dat volgens hem in beginsel de Belastingdienst aan de beurt is om in juni 2015 de strategische vergadering van de Waarderingskamer te organiseren.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.30 uur.

VERSLAG

Van de vergadering van de Waarderingskamer op 10 maart 2016 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage

Aanwezig:

[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[secretaris]
[naam]
[voorzitter]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]

[naam]
[naam]

Secretariaat:

[naam]
[naam]

Kadaster:

[naam]

1. **Opening en mededelingen**

De leden stellen zich kort voor. Van de afwezige leden is bericht van verhindering ontvangen. Vertegenwoordigers van KING zijn aanwezig voor agendapunt 4 en het Kadaster voor agendapunten 2 en 10. Er zijn geen verdere mededelingen.

2. **Concept jaarrekening 2015 beheer LV WOZ door Kadaster (WK 16/2/2)**

De heer [naam] geeft een toelichting op het afgelopen jaar. Hij kijkt wat betreft de LV WOZ terug op een intensief en bewogen jaar vol uitdagingen en successen. De governance is versterkt en er is aandacht voor de performanceproblematiek. Er zijn verbeteringen in de performance nodig bij zowel de verwerking van berichten van gemeenten, want de piek voor aansluiten gemeenten en voor de nieuwe beschikkingen (begin 2017) in de aanlevering van gegevens komt eraan, als bij de verstrekking van gegevens, bijvoorbeeld aan het loket voor openbare WOZ-waarden, waar mogelijk ook hardware bijgeschakeld moet worden.

De *sense of urgency* bij het ministerie van Financiën, het Kadaster en de Waarderingskamer is optimaal. Op bestuurlijk niveau komt men geregeld bij elkaar. Men spant zich optimaal in om van fouten uit het verleden te leren.

De aanvullende middelen die in de eerste helft van 2015 aan het Kadaster zijn verstrekt, zijn buiten de verantwoording gelaten omdat deze bij het ministerie van Financiën zijn gedeclareerd.

De kennisopbouw die bij het Kadaster moet plaatsvinden, heeft betrekking op kennisoverdracht van GouwIT naar het Kadaster in verband met de overdracht van het softwarebeheer naar Kadaster. Cap Gemini is beheerder van de systemen bij het Kadaster en *preferred supplier* van het Kadaster op terrein van softwareondersteuning, maar het dagelijks beheer van de LV WOZ zal door eigen mensen van het Kadaster worden uitgevoerd.

Onder andere vanwege de complexiteit van het aansluiten van de gemeente Rotterdam in december 2015 zijn door het Kadaster in 2015 meer uren besteed, dan gepland. Gezien het taakstellend karakter van de begroting sluit financieel de jaarrekening aan op het begrote bedrag. De heer [naam] geeft aan dat bij verwachte overschrijding van het taakstellend budget, hij dit in het vervolg tijdig wil aankaarten, zodat in de loop van het jaar de begroting kan worden bijgesteld. Voor 2015 zullen de cijfers nu niet meer worden aangepast, omdat de overschrijding ook pas laat zichtbaar werd.

Het risico bestaat dat met een versnelling van het aansluiten van gemeenten, de kosten bij het Kadaster in 2016 verder gaan stijgen. Hierop zou in kostenbesparende zin geanticipeerd kunnen worden.

De jaarrekening voor het beheer van de LV WOZ door het Kadaster wordt vastgesteld.

3. **Concept jaarverslag en jaarrekening Waarderingskamer 2015 (WK 16/2/3)**

De kanttekening bij de personeelskosten heeft betrekking op het feit dat het ABP niet aan de Waarderingskamer wil doorgeven of de bedragen goed gestort worden. Daarom is aan de medewerkers gevraagd om zelf hun uniforme pensioenoverzicht te controleren. Vanwege een optelling van afzonderlijk uitbestede IT-opdrachten, komen we bij de bouw van de nieuwe website in de buurt van de aanbestedingsgrens.

Er worden enkele tekstuele aanpassingen gedaan in het jaarverslag, onder andere bij 'de aanpak energiecentrales' op pagina 25. De passage over het aantal gemeenten dat niet aan de norm voldoet voor het tijdig afhandelen van bezwaarschriften wordt verduidelijkt. Het totaal aantal bezwaren, objecten onder bezwaar en het aantal organisaties met een achterstand, moet zorgvuldig vastgelegd worden. Dit wordt jaarlijks gedaan in de voortgangsrapportage aan de staatssecretaris van Financiën. De brief met kenmerk 15.0653 waarin het vervolgonderzoek naar de termijnoverschrijding bij afhandeling WOZ-bezwaren wordt besproken, heeft enkel betrekking op de organisaties die in 2014 een achterstand hadden. Het totaal aantal gemeenten met een achterstand ligt hoger.

Bij de aanschaf van een module voor het opstellen van een publieksvariant van het jaarverslag gaat het om een eenmalige aanschaf die daarna herhaaldelijk kan worden gebruikt. Het zou een manier kunnen zijn om informatie over de Waarderingskamer bij stakeholders onder de aandacht te brengen. De module van €15.000 wordt duur geacht. Daarom worden ook nog alternatieven voor een publieksvariant van het jaarverslag bekeken. Hierbij wordt zeker ook gedacht aan het gebruik van infographics. De heren [naam] en [naam] zullen hun contactpersonen voor publieksgerichte communicatie aan het secretariaat doorgeven.

De leden besluiten tot het muteren van de bestemmingsreserve en het egalisatiefonds zoals de voorstellen daarvoor zijn opgenomen in de jaarrekening. Het jaarverslag en de jaarrekening worden na de besproken wijzigingen vastgesteld.

Strategiegedeelte

4. Strategiediscussie ICT-ontwikkelingen gemeenten en rol KING (WK 16/2/4)

Mevrouw [naam] en de heer [naam] geven een toelichting op de speerpunten van VNG en KING op het terrein van informatiebeleid en standaardisering. De vraag die zij als eerste stellen is: 'hoe kunnen we de samenwerking tussen KING en Waarderingskamer versterken met betrekking tot informatieondersteuning?'

Er is door KING duidelijk ingezet op standaardisatie waarmee processen en procesondersteuning door systemen onafhankelijker worden van gegevensopslag en daardoor ICT-omgevingen beter beheersbaar worden. Ook leveranciers willen meer standaardisatie nu de diversiteit van systemen ook hen extra onderhouds- en beheerskosten oplevert. De verscheidenheid aan applicaties komt voort uit de tijd dat gemeenten nog apart inkochten en bij hen nog een sterke autonomiegedachte heerste. Gemeenten hebben nu ook meer oog voor uniformering en interoperabiliteit van systemen. Leveranciers hebben met KING een convenant gesloten over het "meer open maken" van systemen en het toepassen van de door KING beheerde standaarden en voorzieningen.

Hoewel geen boetes worden opgelegd wanneer hier niet aan wordt voldaan, is transparantie over de kwaliteit het "wapen van KING". Gemeenten kunnen dan kiezen voor een leverancier die voldoet aan de afgesproken koppelvlakken met andere applicaties.

Daarnaast gaat de aandacht uit naar dataportabiliteit waardoor het gemakkelijker wordt om van digitale dienstverlener te wisselen. KING hecht groot belang aan het denken in functionaliteiten in plaats van systemen en wacht bij projecten niet meer tot alle gemeenten meedoen maar gaat bij 100 deelnemers met de massa aan de gang en boekt aantoonbaar resultaat.

Goed opdrachtgeverschap van gemeenten op terrein van informatiebeleid en ICT is van belang en dat vergt ook adequate vakbekwaamheid bij de gemeenten. Het zijn de gemeenten die hun eigen keuzes maken en hiervoor zowel een korte- en

langetermijnplanning moeten hebben. Er is geen vaste termijn te noemen voor het realiseren van een stabiele en open gegevenshuishouding. Het zal in ieder geval nog jaren duren. Hoewel de Belastingdienst eveneens te maken heeft met dynamische processen, loopt deze organisatie voor op gemeenten, maar ook hier moeten nog stappen gezet worden. Zo houdt de Belastingdienst op dit moment topseminars over ICT voor het management. Een suggestie is om de naam hiervan te wijziging van 'ICT' naar 'Openbare orde en veiligheid', omdat er dan een heel andere urgentie en belangstelling ontstaat. Het is niet alleen ICT maar het betreft veel breder informatiemanagement.

De Waarderingskamer kan als toezichthouder monitoren of gemeenten aandacht besteden aan onderwerpen als informatieveiligheid, authenticiteit en de beheersing van hun digitale omgeving. Aandacht voor ICT in de Waarderingsinstructie sluit hier goed op aan. De Waarderingskamer zou volgens KING ook kunnen meekijken met de plannen van gemeenten om dit soort activiteiten te ontplooiën. Deze problemen spelen ook bij samenwerkingsverbanden.

Het idee bestaat dat de kennis bij bestuurders over de essentiële ontwikkelingen op terrein van informatievoorziening achterblijft. KING zet hierop in met voorlichting mede aan burgemeesters, maar hier zou nog meer aandacht naar uit kunnen gaan. Ook de gemeentesecretaris is van belang. ICT wordt vaak ondergebracht bij bedrijfsvoering of als shared service center buiten de deur geplaatst, waardoor er bestuurlijk soms te weinig aandacht voor is. Dit terwijl ICT juist ook kan worden gebruikt om inhoudelijke opgaven en bijvoorbeeld dienstverlening op een hoger plan te brengen. Een goed gegevensbeheer betekent kwaliteitsverhoging en kan een kostenbesparing opleveren. Bij het verkrijgen van bestuurlijke aandacht is wellicht een rol voor de Waarderingskamer weggelegd.

De heer [naam] heeft zijn inbreng voor de vergadering schriftelijk ingediend. Hij merkt op dat het toenemende aantal regionale samenwerkingsverbanden tussen gemeenten op deelterreinen zoals belastingen op macroniveau leidt tot een ander aantal aansluitingen op landelijke voorzieningen als MijnOverheid. Het aantal kan afnemen als de regionale samenwerking in de plaats treedt van de aangesloten gemeenten of juist toenemen omdat er organisaties bij komen. Deze verdergaande 'vernetwerking' vraagt om inzicht en overzicht bij bijvoorbeeld VNG/KING en bij de beheerders van landelijke voorzieningen, zodat zij met hun plannen en capaciteiten daarop kunnen anticiperen.

Er is ook aandacht voor het toenemend aantal samenwerkingen op ICT-gebied. Landelijk en binnen de rijksdienst zijn er de shared service centra, zoals Logius, ICTU en in de ondersteunende bedrijfsvoering zoals SSC-ICT, Rijksvastgoedbedrijf, UBR en P-Direkt. Ook regionaal en domein specifiek komen er steeds meer samenwerkingsorganisaties. Enerzijds gaat KING ervan uit dat ICT veel meer collectief, standaard en vanuit shared servicecentra kan worden ingericht (bijvoorbeeld Digitale agenda 2020). Anderzijds blijven marktpartijen van groot belang. KING heeft dan ook al 180 convenanten met ICT-leveranciers. Dat roept de discussie op of de gemeentelijke markt toch nog een bloementuin is waar 'duizend bloemen' moeten kunnen bloeien.

Een ander onderwerp om te blijven monitoren is het gebruik van gegevens en privacy. Er is een nieuwe Europese privacy verordening. Daarnaast is de werkgroep Doorbraak in

dienstverlening bezig met een landelijk systeem van 'voormeldingen', waarbij de burgers centraal staat als bronhouder van zijn gegevens. Deze ontwikkelingen van privacy versus "eigen beheer" door de burger is actueel in de WOZ, maar kan ook in meer domeinen aan de orde zijn of komen.

In het kader van de Landelijke Voorziening WOZ helpt KING bij het ontwikkelen en implementeren van generieke standaarden via bijvoorbeeld het StUF-testplatform. WOZ-medewerkers hebben ook met andere partijen te maken die de Waarderingskamer niet kent, zoals de ICT-afdelingen bij gemeenten en specifieke dienstverleners op terrein van beveiliging. Er moet bij deze ontwikkelingen breder worden gekeken dan het WOZ-domein alleen. Naast ondersteuning is ook stimulering nodig. Als antwoord op de door mevrouw [naam] gestelde vraag aan het begin, zullen de Waarderingskamer en KING de samenwerking opzoeken om te zien waar zij elkaar kunnen ondersteunen bij thema's als bestuurlijke aandacht en de Landelijke Voorziening WOZ.

Regulier gedeelte

5. Stand van zaken WOZ-waarden voor 2016 (WK 16/2/5)

De leden nemen kennis van de stand van zaken rondom de WOZ-waarden voor 2016. Deze week vindt een gesprek plaats bij de gemeente Amsterdam, waarbij ook de "miscommunicatie" over het moment van bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden aan de orde zal komen.

6. Eindrapportage stakeholdersonderzoek (WK 16/2/6)

Het rapport kan gepubliceerd worden. Wel moeten we goed nadenken over hoe we aan de slag kunnen met de resultaten. Deze week ging de uitzending van Radar over WOZ-bezwaren via *no cure no pay*-bureaus. De Waarderingskamer is geen belangenbehartiger van gemeenten maar signaleert wel belangrijke ontwikkelingen en monitort in dat kader bijvoorbeeld de kosten van *no cure no pay*-bezwaren. Er moet helder gecommuniceerd worden over wat gemeenten van de Waarderingskamer kunnen verwachten.

Meer bestuurlijke zichtbaarheid kan worden gerealiseerd in de dienstverlenende sfeer tijdens bestaande contactmomenten met gemeenten. Het gezag is er wel bij bestuurders, zo ervaren wij bij gesprekken met wethouders, wanneer we verbeterprogramma's bespreken. Ook zou de Waarderingskamer er voor kunnen kiezen om actiever mee te doen aan het maatschappelijke debat.

7. Aanbieding Leidraad waardering energiecentrales (WK 16/2/7)

De leden van de Waarderingskamer kiezen ervoor om met de totstandkoming van de Leidraad waardering energiecentrales de trekkersrol van de Waarderingskamer te laten eindigen. Het verder trekken van dit project kan een risico vormen voor de Waarderingskamer als toezichthouder. Het organiseren van samenwerking tussen gemeenten om gezamenlijk taxaties uit te voeren, is een verantwoordelijkheid van gemeenten zelf. De leden kiezen daarom voor optie 2.

De leidraad wordt aangeboden aan de deelnemers met een factuur voor ieders aandeel in de kosten van de projectleider.

Als toezichthouder kan de Waarderingskamer vanaf nu wel monitoren of gemeenten zich aan de leidraad committeren. Vanuit haar toezichtrol kan de Waarderingskamer gemeenten aanspreken op het gebruik van de leidraad en ook op het onderling delen van informatie en afstemmen van de taxatie. Ook de VNG zou bestuurlijke afspraken kunnen maken over het gebruik van de leidraad en de onderlinge samenwerking zodat gemeenten zich hieraan committeren. Dit is ook al door de VNG geprobeerd maar het is lastig alle gemeenten op één lijn te krijgen.

De waardering van energiecentrales is ook een proef geweest voor het landelijk waarden van specifieke objecten met een enkele belanghebbende die in diverse gemeenten onroerende zaken heeft in de desbetreffende categorie. Het is goed om te onderzoeken welke krachten het tegenwerken dat gemeenten gezamenlijk die specifieke onroerende zaken waarden en het overleg met de belanghebbende voeren.

8. **Verkenning onderzoek vertrouwen niet-woningen (WK 16/2/8)**

Het onderzoek zou een representatieve weergave moeten opleveren van de manier waarop belanghebbenden van verschillende typen niet-woningen aankijken tegen de kwaliteit van de WOZ-waarde. Een kwantitatief onderzoek is wellicht gemakkelijker uitvoerbaar. Een kwalitatief onderzoek levert een resultaat op waaruit je specifieke conclusies kan trekken. Je kunt bij een kwalitatief onderzoek tijdens een duidingsbijeenkomst doorvragen op de kwantitatieve cijfers. Een onderzoek met zowel een kwantitatief als kwalitatief element, zorgt naar verwachting voor een betekenisvol resultaat.

9. **Informatieveiligheid (WK 16/2/9)**

Compliance aan de Baseline Informatie Veiligheid (BIR) is noodzakelijk. Middenniveau is ten opzichte van de situatie een goede stap voorwaarts en waarschijnlijk ook voldoende vanuit de risico's die behoren bij een organisatie als de Waarderingskamer. Aandachtspunt vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is om aanvullend gelijk ook zoveel mogelijk aan te sluiten bij rijks- en overheidsbeleid inzake ICT en de generieke I-dienstverlening voor zover dat nog niet is gebeurd. Dit kan bijvoorbeeld ook door aan te sluiten op de rijksbrede werkplek (SSC-ICT), de Rijkscloud of het Online Platform (AZ-PPC) of door aan te sluiten op het Diginetwerk.

De leden kiezen voor de uitwerking van de informatieveiligheid op het middenniveau (B). Met de werkzaamheden kan in 2016 worden gestart. De hiervoor benodigde uitgaven kunnen voor 2016 worden gedekt uit de egaliseringsreserve. [naam] zal worden verzocht een transitieplan voor te bereiden.

10. **Voortgang LV WOZ, openbaarheid en aanjager (WK 16/2/10)**

Het Kadaster uit de ambitie om het bouwtraject met GouwIT in juli af te ronden. De verantwoordelijkheid komt dan geheel bij het Kadaster te liggen. De

verantwoordelijkheid van het ministerie van Financiën neemt dan ook af. Er is nu sprake van een transitiefase waarbij het Kadaster volledig verantwoordelijk wordt voor het beheer van de LV WOZ. De Dienst Niveau Overeenkomst (DNO) en het Dossier Afspraken en Procedures (DAP) worden in dat kader herzien. Hierbij is het van belang dat ook goede procedures worden vastgelegd om eventuele overschrijdingen en fouten tijdig te melden.

Een harde planning voor het aansluiten van gemeenten op de LV WOZ en de realisatie daarvan is een aandachtspunt ook voor het Kadaster. Zij willen graag kunnen inschatten op welke momenten er sprake kan zijn van knelpunten in beschikbare capaciteit. De aanjager voor de LV WOZ is van belang om die planning inzichtelijk te krijgen en gemeenten ook te stimuleren conform planning de aansluiting te realiseren. Het is goed als deze aanjager snel bekend is.

De aanjaagfunctie wordt ingevuld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). BZK zal de aanjager benaderen en aanstellen. De aanjager zal ook een medewerker ter ondersteuning krijgen. Hierbij wordt verkend of er voordeel is te behalen met een ingewerkte ambtenaar op het WOZ-werkterrein of dat het iemand uit de BZK-flexpool wordt. Een taakbeschrijving voor de aanjager is inmiddels opgesteld en afgestemd met het speelveld. Zodra de aanjager er is, lijkt het gewenst om in overleg de eerste acties in gang te gaan zetten. Het is gewenst dat organisaties die ideeën hebben over een aanpak voor de aanjager deze zo mogelijk al voorbereiden, zodat deze zo snel mogelijk kunnen worden opgepakt zodra de aanjager er is.

Er is daarop vooruitlopend al contact met (de gebruikersverenigingen van) [naam], [naam] en [naam] over de planning van het aansluiten van gemeenten en gemeenten gemeenten is gevraagd hun aansluitplanning af te stemmen met hun leverancier voordat ze de voorgangsinventarisatie van april invullen. [naam] is een grote speler bij zowel gemeenten als samenwerkingsverbanden. [naam] heeft nu de eerste gemeente aangesloten die bij een samenwerkingsverband (BSR) zit. Dit samenwerkingsverband heeft een gecombineerde administratie van gemeenten en waterschap. Het draaiboek voor een dergelijke aansluiting kan door andere samenwerkingsverbanden gebruikt gaan worden. [naam] heeft een apart overlegplatform voor samenwerkingsverbanden.

BZK is recentelijk benaderd door RTL met vragen over de LV WOZ en het besluit over de openbaarheid per 1 oktober 2016. Zij vroegen of BZK een indicatie kan aangeven hoever de database al gevuld is en of er gemeenten zijn die dat al helemaal gedaan hebben. Ze zijn doorverwezen naar de website van de Waarderingskamer waarop de aangesloten gemeenten en gemeenten waar de planning van bekend is, staan vermeld. BZK acht het een risico dat het ministerie van Financien ambitieus is als het gaat om het aantal objecten dat per oktober 2016 beschikbaar zal zijn voor de openbaarheid, maar terughoudend is om daar ook de (financiële) voorwaarden voor te scheppen. Wellicht dat een deel van het VNG-budget voor activiteiten in relatie tot de WOZ ingezet kan worden voor activiteiten gericht op faciliteren en stimuleren van het aansluiten van gemeenten.

Het deel van de notitie over WOZ-gegevens van oude jaren betreft niet de aanlevering van historische door gemeenten bij het aansluiten, maar het doorleveren aan de Belastingdienst van de mutaties op de historische gegevens die al in de LV WOZ zitten. Dit moet geoptimaliseerd worden, want deze komen nu niet door, omdat de Belastingdienst nog gebruik maakt van de klassieke Stuf-WOZ bestanden. De meest wenselijke oplossing is om te investeren in de toekomstige vormen van informatie-uitwisseling, dus het berichtenverkeer op basis van XML. Voor deze mutaties zou de Belastingdienst dan kunnen experimenteren met toepassen van Digilevering.

Indien afnemers technische of inhoudelijke problemen ondervinden met leveringen uit de LV WOZ is het Kadaster het eerste aanspreekpunt. Gemeenten leveren aan de LV WOZ en deze levert weer aan de afnemers. Andersom verlopen terugmeldingen ook via de LV WOZ ("de weg heen is de weg terug"). Bestuurlijke problemen kunnen wel aan de Waarderingskamer worden voorgelegd.

De LV WOZ is niet de Basisregistratie WOZ. De Basisregistratie WOZ ligt bij gemeenten en zij dienen ervoor te zorgen dat de LV WOZ een conforme kopie is.

11. Verslagen Waarderingskamer 19 november 2015 en 22 januari 2016 (16/2/11a/11b)

De twee verslagen worden vastgesteld.

12. Ingekomen en uitgegane stukken

De leden nemen kennis van de ingekomen en uitgegane stukken.

13. Strategieonderwerp volgende keer (mondeling)

Voorgesteld wordt de digicommissaris [naam] uit te nodigen om een presentatie te geven.

14. Rondvraag en sluiting

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag. De voorzitter bedankt de heer [naam] voor zijn kritische en zorgvuldige blik als lid van de Waarderingskamer namens de Unie van Waterschappen. De voorzitter sluit de vergadering om 12.45 uur.

VERSLAG

Van de vergadering van de Waarderingskamer op 21 september 2017 ten kantore van de Waarderingskamer te 's-Gravenhage

Aanwezig: [naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[secretaris]
[naam]
[naam]
[voorzitter]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]
[naam]

Afwezig: [naam]
[naam]

Kadaster:
[naam]

Secretariaat:
[naam]
[naam]

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.30 uur. De heer [naam] [secretaris] trakteert op gebak vanwege zijn 25-jarig werkjubileum als secretaris van de Waarderingskamer. De heer [naam] Vonk is het nieuwe lid van de Waarderingskamer op voordracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De leden stellen zich kort voor.

Strategiegedeelte

2. Lessen uit Beschouwing acht jaar Raad voor het openbaar bestuur (WK 17/3/2)

Het rapport geeft een mooie terugblik maar ook een vooruitblik. Het is goed om stil te staan bij welke lijnen de Waarderingskamer raken. De burger lijkt weinig betrokken bij wat er centraal en bij de overheid gebeurt. Concreet voor de WOZ-uitvoering kan dit vertaald worden naar de vraag: "Kan de burger meer betrokken worden bij de taxatie?"

Het rapport noemt een overheidsparticipatietrap. Monitoring kan hieraan worden toegevoegd. Uit recente gebeurtenissen rondom fipronil in eieren en het optreden van de Voedsel en Warenautoriteit daaromtrent, blijkt dat de burger verwachtingen heeft over het toezicht. Als toezichthouder moet je voorkomen dat je teveel op afstand komt te

staan. Voor de WOZ geldt dat door het beleggen van de uitvoering bij gemeenschappelijke regelingen het risico bestaat dat de WOZ-uitvoering te ver van de burger af komt te staan.

Uit het rapport blijkt ook dat een groep burgers niet geïnteresseerd is in wat er in het openbaar bestuur gebeurt. Niet iedereen wil betrokken worden bij besluitvorming of daarin een eigen verantwoordelijk dragen. Een ander deel wil wel graag de gelegenheid hebben dingen zelf te regelen. Dit onderscheid loopt niet één op één met de groep hoger of lager opgeleiden. De eerste uitdaging is om genoeg ruimte te geven aan dat deel van de inwoners dat zich wel wil laten horen en hiervoor voldoende kanalen open te stellen. Aan de groep die bewust behoefte heeft aan participatie, moet je actief mogelijkheden tot participatie aanbieden. De groep zonder interesse moet je maximaal ontzorgen, waarbij de grondgedachte wel transparantie is. De mate van openheid in de WOZ kan in dit kader nog zeker worden vergroot. Op dit moment rust op het WOZ-waardeloket nog steeds de beperking van maximaal tien bevragingen per minuut en de beperking dat de gegevens maar op één plaats zichtbaar zijn. Het beëindigen van deze beperking en zorgen dat er op veel meer plaatsen de WOZ-waarde gebruikt kan worden en zichtbaar kan zijn, kan de transparantie verhogen en kan de kwaliteit ten goede komen. Maar het meer openstellen van de WOZ-waarden geeft aan de andere kant het risico van ongewenst “leegtrekken”. Dit vraagt om een politieke keus.

Ook is de zelfredzaamheid is soms beperkt. Niet iedereen heeft voldoende digitale of bureaucratische vaardigheden, zo blijkt uit ervaringen van de Belastingdienst en uit het rapport van de Nationale Ombudsman over MijnOverheid. Voor beide groepen is vertrouwen belangrijk. Men moet erop kunnen vertrouwen dat het overheidshandelen gedegen gebeurt. Als overheid heb je een zorgplicht voor de meer kwetsbare groepen en is empathie een vereiste.

Het positieve beeld dat in het rapport wordt geschetst over de democratie is hoopgevend. De paradox is wel dat het democratisch systeem goed functioneert maar we steeds meer burgers verliezen, omdat ze geen interesse hebben in de werking van de democratie of geen vertrouwen. Er is een vertrouwensbreuk met autoriteiten zoals de overheid maar ook de wetenschap. Overheidsbesluiten worden niet meer vanzelfsprekend als goed geaccepteerd, dus hoe kun je het vertrouwen positief blijven beïnvloeden? Openheid, transparantie en differentiatie in benadering voor verschillende typen burgers zijn belangrijk voor het vertrouwen.

Voor de invloed op het toezicht zou het interessant zijn om die differentiatie nader te bekijken: de niet-zelfredzame groep, de niet-bureaucratischvaardige groep en de niet-geïnteresseerden. Dit kan in de vorm van een discussienotitie of door een spreker met ervaring op dit gebied uit te nodigen. Bijvoorbeeld de Ombudsman van Amsterdam, [naam], heeft ervaring met kwetsbare groepen in de schuldenproblematiek.

Kijkend naar de toekomst moet ook worden bekeken of samenwerking mogelijk is op het gebied van toezicht op andere basisregistraties. Door het samenvoegen van de georelateerde basisregistraties kunnen slagen worden gemaakt. Hierover wordt al

gesproken tussen de Waarderingskamer, het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) en de VNG, die dit alle drie als stip op de horizon hebben. We willen dezelfde kant op maar dit heeft tijd nodig. Belangrijk in de aanloop daarnaartoe is standaardisatie. Ook bij de Omgevingswet is de automatisering een voorwaarde voor succes en meteen de grootste bottle neck.

Uit de discussie komen drie mogelijke strategieonderwerpen voor een volgende bijeenkomst voort: 1. dienstverlening aan verschillende typen burgers; 2. de mate van transparantie en openheid in de WOZ; en 3. verdergaande integratie van (het toezicht op) meerdere basisregistraties.

Regulier gedeelte

3. Voortgang LV WOZ en openbaarheid (WK 17/3/3)

De aanjager is tot 1 juli 2017 bezig geweest en dit heeft voor versnelling in het aansluitproces gezorgd. Op dit moment zijn iets meer dan zestig gemeenten nog niet aangesloten. De periode van stimuleren is voorbij, maar welke instrumenten moeten worden ingezet om de laatste gemeenten tot aansluiten te brengen.

Het tegenhouden van de beschikkingen voorgemeenten die niet zijn aangesloten op de LV WOZ, zorgt voor de meeste bestuurlijke aandacht. Maar dit instrument is bedoeld om in te zetten, wanneer de kwaliteit van de bekend te maken WOZ-waarden niet voldoet aan de wettelijke eisen, door gebreken in de kwaliteit van de waardebepaling of de onderliggende gegevens. Daarnaast worden ook de afnemers en burgers hierdoor benadeeld. Een andere optie is het doen van een aanbeveling aan gemeenten die nog niet zijn aangesloten. Ook dit zorgt voor bestuurlijke aandacht. Hiermee moet tijds worden begonnen omdat met een periode van acht weken gerekend moet worden voor hoor- en wederhoor. Hoorzittingen worden gehouden door een onafhankelijk lid van de Waarderingskamer.

Nu de LV WOZ onderdeel uitmaakt van de WOZ-uitvoering, de Basisregistratie WOZ ook valt onder het toezicht van de Waarderingskamer en de gegevenslevering aan diverse afnemers van cruciaal belang is voor correct gebruik van WOZ-waarden, biedt de Wet WOZ voldoende rechtsbasis voor het starten van een aanbevelingsprocedure. Ook heeft de aanjager de aanbeveling gedaan de regelgeving zo snel mogelijk aan te passen waarmee directe levering van WOZ-gegevens door gemeenten aan afnemers via een Stuf-WOZ bestand straks niet meer is toegestaan. Het ministerie van Financiën is voornemens deze aanbeveling op te volgen, maar de aanpassing van de regelgeving zal niet voor 1 januari 2018 worden gehaald.

Bepaald moet worden voor welke gemeenten een aanbevelingsprocedure gestart wordt. De herindelingsgemeenten vallen er, gezien hun bijzondere situatie, buiten. Er zijn zestien gemeenten die hebben aangegeven niet te zullen aansluiten vóór 1 januari 2018. Voor deze groep kan in ieder geval een aanbevelingsprocedure worden gestart, nu er feiten zijn waaruit blijkt dat deze gemeenten niet tijdig aansluiten.

De resterende groep van 44 gemeenten geeft aan wel te zullen aansluiten maar is onder te verdelen in twee groepen: 1. wij hebben twijfels of dit gelet op de bekende omstandigheden gaat lukken en 2. wij denken ook dat het gaat lukken, maar we weten het niet zeker. De redenen van het niet tijdig kunnen aansluiten verschillen en kunnen liggen bij de softwareleverancier, maar liggen vaak ook bij de gemeente zelf door bijvoorbeeld problemen met de kwaliteit van de gegevens of een te late start. Er is intensief contact met de softwareleveranciers maar op de relatie tussen hen en gemeenten hebben wij als toezichthouder beperkte invloed. Het is goed om alle feiten boven tafel te krijgen alvorens een procedure wordt gestart.

Ook is het toezicht van de Waarderingskamer gebaseerd op het uitgaan van wat je weet. Als een gemeente zelf aangeeft vóór 2018 te zullen aansluiten, lijkt een aanbeveling niet op zijn plek. Als nu een bestuurlijke brief wordt gestuurd, moet dit een vooraankondiging van een aanbeveling zijn. In die brief moet netjes worden uitgelegd hoe de procedure in elkaar zit en gemeenten oproepen om binnen een afgesproken termijn te rapporteren over de voortgang. In deze brief wordt uitgelegd dat extra aandacht is geweest voor het stimuleren van de voortgang en men wordt gewezen op de voornemens om een aanbevelingsprocedure te starten. Deze brief moet ervoor zorgen dat men tijdig aansluit. De brief wordt via een schriftelijke ronde met de leden gedeeld.

Voor de gemeenten die op 1 januari 2018 nog niet aangesloten zullen zijn met uitzondering van gemeenten die betrokken zijn bij een gemeentelijke herindeling per 1 januari 2018, zal een aanbevelingsprocedure worden gestart.

4. Uitwerking Roadmap doorontwikkeling LV WOZ (WK 17/3/4)

De heer [naam] geeft aan dat de roadmap is besproken in de Commissie Gegevensuitwisseling en de beschreven route en ontwikkelingen door hen de juiste route voor doorontwikkeling van de LV WOZ wordt bevonden mede in de groeiende samenhang met andere basisregistraties. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen het Kadaster en de Waarderingskamer. De complexe manier van informatie-uitwisseling met het oog op informatieveiligheid, de automatiseringsinfrastructuur en discipline bij gemeenten verdienen blijvende aandacht. Ontwikkelingen zoals het integreren van basisregistraties (linked data) komen in de roadmap terug, waarbij we ook afhankelijk zijn van ontwikkelingen buiten de LV WOZ bij de andere basisregistraties. De geo-basisregistraties geven een positief beeld op terrein van doorontwikkeling in de geschetste richting, maar de ontwikkelingen bij de Basisregistratie personen en het Handelsregister verlopen veel langzamer.

Het is van belang om inzicht te hebben in waar begrippen uit de BAG en de WOZ niet gelijk zijn. De BAG gebruikt bijvoorbeeld de NEN 3610-standaard van Geonovum en de WOZ gebruikt de StUF-standaard van KING. Inzichtelijk is waar deze families van standaarden van elkaar verschillen en er wordt gewerkt aan het verkleinen van die verschillen. Zoals in het strategiegedeelte al aan de orde kwam, wordt met het ministerie van I&M en de VNG overlegd over de toekomst van de Geo-basisregistraties. De ontwikkelingen die in de roadmap voor de LV WOZ worden geschetst, passen daar goed

in. De leveranciers hebben wel een bijzondere positie in de snelheid waarmee ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. De afhankelijkheid van externe partijen is een zorgpunt.

De digimelding in plateau 3 (2019) betreft het gebruik van het centrale loket voor terugmeldingen op basisregistraties voor het doen van terugmeldingen op de LV WOZ door alle afnemers. Bij gebreken in de kwaliteit van de gegevens in de LV WOZ moet nu al een terugmelding worden gedaan aan de bronhouder zelf. Dit gebeurt door waterschappen en belastingdienst nu langs diverse kanalen (mail, telefoon, schriftelijk). Onder de ontwikkelingen in plateau 1 wordt onder meer verstaan het vervangen van de database en de software.

Er zijn goede financiële afspraken gemaakt en de zorgpunten in de huidige beschikbare voorzieningen worden aangepakt. De roadmap wordt vastgesteld als onderdeel van de meerjarenplanning en -begroting voor de LV WOZ. De roadmap wordt periodiek in de Commissie Gegevensuitwisseling besproken, bijgesteld en verfijnd.

5. Facturering Waarderingskamer-bijdrage gemeenten (WK 17/3/5)

Met ingang van 2019 zal de Waarderingskamer de bijdragen van gemeenten in de kosten van het toezicht en de kosten van de LV WOZ direct moeten gaan factureren bij gemeenten. De Waarderingskamer zal het gemeentelijke aandeel in de kosten factureren aan gemeenten en niet aan samenwerkingsverbanden. De reden hiervoor is dat voor de verrekening van de kosten van een samenwerkingsverband over de deelnemende gemeenten vaak een andere verdeelsleutel geldt en dat de toevoeging aan het Gemeentefonds bij gemeenten terecht komt.

Er kan discussie ontstaan over het hanteren van verschillende verdeelsleutels: inwoners en WOZ-objecten. Er is een analyse gemaakt van de verschillen en deze zijn eigenlijk marginaal. De gemeente [naam] is bijvoorbeeld op basis van objecten € 11.000 duurder uit (€ 96.000 in plaats van € 85.000). De heer [naam] meent dat dit niet op bezwaren kan stuiten.

De vraag is ook op welke grond het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het 'per inwoner' verdelen over gemeenten van het extra over gemeenten te verdelen bedrag in het gemeentefonds technisch precies gaat uitvoeren.

De uitgangspunten voor de berekeningssystematiek voor de factuur van de Waarderingskamer aan gemeenten zijn helder en het vastleggen van de besluitvorming en berekeningsbasis in formele wetgeving kunnen in gang worden gezet. In januari 2018 wordt een brief over deze formele uitgangspunten ter voorlichting aan gemeenten toegestuurd.

6. Halfjaarrapportage realisatie werkplan Waarderingskamer (WK 17/3/6)

De leden nemen kennis van en de voortgang in de halfjaarrapportage en de realisatie van het werkplan. We liggen redelijk op schema. Het toezicht op niet-woningen, het stimuleren van de vakbekwaamheid en het gewend raken aan de zelfevaluatie blijven

achter. Zo is het lastig om gemeenten goed te bevragen over de wijze waarop zij de zelfevaluaties inmiddels echt hebben geïmplementeerd en is het voor hen nog lastig om goed te reageren op onze vragen. De lessen uit de aprilinventarisatie worden meegenomen in oktober.

Wat betreft het onderwerp stimuleren van vakbekwaamheid is in plaats van ‘aantoonbare vakbekwaamheid’ wellicht het aannemelijk maken van inzet van vakbekwame medewerkers genoeg. We moeten de vakbekwaamheid in ieder geval blijven stimuleren.

Verder kosten de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Baseline Informatieveiligheid Rijksdienst (BIR) bij het secretariaat van de Waarderingskamer ook meer inzet dan gepland. We zijn bezig de BIR om te zetten in een handboek voor de Waarderingskamer. Het is van belang om de interne bedrijfsvoering goed op orde te hebben, want gebreken hierbij kunnen je kwetsbaar maken. Op soortgelijke punten spreek je andere organisaties immers ook aan.

Voor wat betreft de aanbeveling van Kwink om meer samen te werken met andere overheden lopen we tegen het probleem aan dat wij geen Rijk zijn en daardoor niet zomaar aan kunnen sluiten bij bijvoorbeeld het computerdienstencentrum van BZK. Dit soort dilemma's moet tijdig worden opgeschaald.

De accountant EY gaf aan dat de ADR een audit kan doen en dat dit €5000 gaat kosten. De leden geven aan dat zij ervan uitgaan dat een totaalafpraak is gemaakt over de prijs en dit daar onderdeel van is waardoor het niet afzonderlijk bij de Waarderingskamer in rekening kan worden gebracht.

7. Toezeggingen/begrotingsregels Financiën na evaluatie Waarderingskamer (17/3/7)

De begrotingsregels worden besproken. Het is haalbaar om de begroting naar voren te halen en deze op 31 maart in te dienen. Daarnaast is het zo dat de zeggenschap van de Waarderingskamer als ZBO verdeeld ligt over drie partijen en niet één van die partijen die voor 25% meebetaalt 100% zeggenschap kan hebben over de begroting. Daartegenover staat dat het staatssecretaris van Financien wel de politieke verantwoordelijkheid draagt voor dit ZBO. Het onderwerp kan verder worden besproken in het bestuurlijk overleg WOZ. Wij hebben begrip voor de situatie en willen hier pragmatisch aan meewerken, tenzij de capaciteit een bepaalde activiteit niet toelaat.

Een ander punt is de transparantie over de methode waarlangs wij het algemeen oordeel over een gemeente (of samenwerkingsverband) bepalen en welk instrument wij wanneer inzetten. Hierover vindt nog discussie plaats in de Werkgroep Toezicht.

8. Ontwikkelingen buiten aanmerking laten waterverdedigingswerken (WK 17/3/8)

De brief over het toezicht op de uitzondering voor waterverdedigingswerken die is verzonden aan gemeentebesturen, kan op onze website worden geplaatst. Met een Wob-verzoek is hij openbaar en we hebben ook een actieve openbaarmakingsplicht. Het is een illusie om te denken dat *no cure no pay*-bedrijven er nog niet vanaf weten en het onderwerp alleen door deze brief zullen aangrijpen.

De praktische handreiking wordt door de VNG op het besloten deel van WOZ-informatiepunt gepubliceerd. Daar is deze alleen toegankelijk voor gemeenten. Er is nog wat discussie over de passages over hoe gemeenten taxatie-technisch de uitzondering voor waterverdedigingswerken moeten toepassen en registreren. Dit kan in de handreiking worden beschreven met daarbij de vermelding dat er ook andere manieren zijn om met de uitzonderingsbepaling om te gaan.

Vragen over het onderwerp zijn ook opgenomen in onze herschreven Vraagbaak Waardebepaling die in oktober 2017 op de website van de Waarderingskamer zal worden geplaatst. Die zal toegankelijk zijn voor een ieder.

9. Rapportages vertrouwensonderzoek woningbezitters en onderzoek VEH (17/3/9)

De leden nemen kennis van het vertrouwensonderzoek woningbezitters en het onderzoek van de Vereniging Eigen Huis. Het vertrouwen is niet gedaald. Het valt op dat mensen die er weinig vanaf weten ook weinig vertrouwen hebben. Het onderscheid tussen vertrouwen in de WOZ-uitvoering en de teleurstelling over de hoogte van de eigen WOZ-waarde is bovendien lastig te maken.

De vraag is of je zover moet gaan dat inwoners hun eigen referentiepanden op het taxatieverslag moeten kunnen kiezen en of dit geen willekeur in de hand werkt. Op dit moment is het niet mogelijk omdat het niet is toegestaan om voor een groter aantal vergelijkbare woningen de verkoopprijs te laten zien, nu door het Kadaster deze verkoopprijzen nog uitsluitend tegen betaling worden verstrekt aan geïnteresseerden. Het uitgangspunt is wel dat het voor de WOZ-waarde niet uitmaakt welke vergelijkingsobjecten je gebruikt op het taxatieverslag, omdat je in het model alle marktgegevens gebruikt bij de waardebepaling.

De reactie op het onderzoek kan, na enkele tekstuele aanpassingen in de derde alinea, op de website worden geplaatst.

10. Mid-term review toezichtstrategie (WK 17/3/10)

De concept mid-term review wordt onderschreven. Een inschatting moet worden gemaakt van de capaciteit die nodig is voor onze betrokkenheid bij de LV WOZ. Er blijkt grote betrokkenheid nodig te zijn in de rol van functioneel beheerder, maar ook als expertisecentrum. Vragen van gemeenten (en hun leveranciers), de Belastingdienst, waterschappen maar ook van het Kadaster worden beantwoord waarbij kennisoverdracht het uitgangspunt is. Het is goed om in de gaten te houden in welke fase op welke manier je betrokken bent en in welke rol (toezichthouder versus expertisecentrum). Bij grote verantwoordelijkheid en betrokkenheid kan de indruk ontstaan dat wij teveel op andermans stoel gaan zitten. Daarentegen worden op deze manier wel resultaten geboekt op momenten dat niemand anders die rol pakt.

Het is juist dat wij onze onafhankelijke positie ten opzichte van het Kadaster moeten blijven waarborgen. Het is goed om de rolopvatting voor de LV WOZ expliciet te beschrijven en dit helder te hebben bij de doorontwikkeling. De Waarderingskamer is naast functioneel beheerder ook expertisecentrum en hoe de vraag is hoe je deze rollen goed kunt scheiden. Bij alinea 'ontwikkelingen 2015-2020' wordt opgemerkt dat onder c.

meer te winnen valt dan alleen in de techniek. Het valt of staat met de kwaliteit van mensen.

11. Voorbereiding werkplan 2018 (WK 17/3/11)

Suggesties kunnen aan het secretariaat worden doorgegeven. Volgende vergadering staat het werkplan 2018 samen met de begroting op de agenda.

12. Verslag vergadering 8 juni 2017 (WK 17/3/12)

Naar aanleiding van punt 8 'Waterverdedigingswerken' merkt de heer [naam] op dat de Unie van Waterschappen geen initiatief tot wetwijziging zal nemen. Het is aan de VNG om dit verder op te pakken. Het verslag wordt vastgesteld.

13. Ingekomen en uitgegane stukken

De leden nemen kennis van de ingekomen en uitgegane stukken.

- Voortgangsrapportage "De Staat van de WOZ" (WK 17/3/13a)
- Beslissing op bezwaar Wob-verzoek (WK 17/3/13b)
- Geaccepteerde offerte controle jaarrekening 2017 - 2019 (WK (17/3/13c)

14. Concept vergaderschema 2018 (WK 17/3/14)

Het vergaderschema wordt vastgesteld. Er wordt gekozen voor 7 juni 2018 als datum voor de strategiedag die deze keer zal worden verzorgd door de Unie van Waterschappen.

15. Strategieonderwerp volgende keer

Mogelijke strategieonderwerpen zijn:

- De samenhang tussen de verschillende basisregistraties en het toezicht daarop.
- De rol/invloed van ICT-leveranciers op de WOZ-wereld.
- Rapport Nationale Ombudsman over MijnOverheid ([naam]).
- Dienstverlening aan kwetsbare groepen ([naam])

Als voor een van de onderwerpen een goede spreker gevonden kan worden, dan wordt daarvoor gekozen.

16. Rondvraag en sluiting

De secretaris merkt op dat in Amsterdam het drie jaar durende project 'De basis op orde' wordt afgerond. Ze hebben hard gewerkt. Er is nog wel achterstand bij de afhandeling van bezwaren. In de gemeente [naam] lijkt een vergelijkbaar project noodzakelijk en is daarom begin juli 2017 gesproken met de directeur die een plan van aanpak zou indienen in verband met de kwaliteitsgebreken. Een week te laat is dit ingediend zonder verbetermaatregelen maar met de boodschap dat hiervoor geen middelen beschikbaar zijn. Er wordt snel een gesprek met de wethouder gepland en het oordeel zal wellicht moeten worden verlaagd.

De voorzitter sluit de vergadering om 12.45 uur.