

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Montfoort
Datum:	19 maart 2012
Datum rapport:	23 april 2012

---

### 1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van de eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, in de normatiek die op de site [www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk](http://www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk) te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

## 2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	oordeel
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente naar behoren verloopt.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de kwaliteitsbewaking van de volledigheid van de WOZ-administratie,
- de kwaliteitscontroles op de juistheid en van de ligging en toestandsfactoren. Dit geldt voor zowel de objecten die aan zijn bekeken tijdens de permanente processen als de overige objecten waarvan geen signaal is gekomen uit de de permanente processen. Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat de toestandsfactoren een reële weergave moeten zijn van de daadwerkelijke situatie,

Gelet op de bovenstaande aandachtspunten zullen wij voordat de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2012 een onderzoek uitvoeren naar de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen.

### Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een totaalbeeld gevormd over de uitvoering van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

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

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

### Onderzoeken naar de kwaliteit van de taxaties in het kader van afronden toezicht

Naast algemene inspecties ter plaatse voeren wij ook onderzoeken uit naar de kwaliteit van de taxaties. Deze onderzoeken richten zich maar op één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Het kan dus voorkomen dat wij gemeenten met een slecht oordeel toestemming geven om de beschikkingen te verzenden. Wij hebben in die gevallen in principe wel getoetst of de kwaliteit van de taxaties voldoende is.

### Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons algemene oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering 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.

De bevindingen uit dit onderzoek kunnen afwijken van het algemeen oordeel zoals vermeld op onze site.

## 3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet.

### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2011

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen:	Verzenddatum: 29-2-2012	Voldaan aan criteria
	0,0%	
Gemaakte afspraken	Geen	

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal bezwaarschriften:	74	
Aantal objecten onder bezwaar:	81	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	Niet te bepalen	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Kwaliteit bezwaarafhandeling en uitspraken	Er zijn nog (nagenoeg) geen bezwaren afgehandeld. Zodoende kunnen wij geen oordeel geven over de kwaliteit van de bezwaarafhandeling en de uitspraken.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2010

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

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Aantal objecten onder bezwaar:	229	
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	3,5%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	1,3%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 2 van de 229 objecten het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 99,1% van alle objecten.	Voldaan aan criteria
Verbetering WOZ-administratie n.a.v. bezwaarafhandeling	Voldoende gebruik signalen	Voldaan aan criteria
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. aantal WOZ-objecten waarvoor het bezwaar is afgehandeld)	Woningen: 41,5% Niet-woningen: 33,3%	
Percentage WOZ-objecten waarvan de waarde is verminderd of vernietigd na bezwaar (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	Woningen: 1,4% Niet-woningen: 1,7%	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

### Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2009

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

Bezwaarafhandeling en beroepen	BEVINDING	OORDEEL
Percentage bezwaarschriften (aantal ontvangen geschriften / aantal verzonden beschikkingen)	2,9%	
Percentage objecten onder bezwaar (aantal objecten waartegen bezwaar / totaal aantal objecten)	3,2%	
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	De gemeente heeft alle bezwaren afgehandeld	Voldaan aan criteria
Aantal ontvangen beroepschriften	8	
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Overige permanente werkprocessen**

<b>Voortgang WOZ-processen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Aanlevering (ver)bouwmutaties	Aangeleverd t/m december 2011	Voldaan aan criteria
Verwerking (ver)bouwmutaties	Verwerkt t/m december 2011	
Verwerking gebruikersmutaties	Verwerkt t/m februari 2012	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

**Beheer WOZ-administratie**

<b>Resultaten interne controle aansluiting Basisregistratie Kadaster</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Volledigheid WOZ-administratie op basis van aansluiting Basisregistratie Kadaster en juistheid typering uitgezonderde objecten	Volledig	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) aansluiting Basisregistratie Kadaster en controle op juistheid typering "uitgezonderde ongebouwde objecten"	De kwaliteitscontroles worden (nog) niet naar behoren uitgevoerd	Achterstand
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij zullen de volgende inspectie uitgebreid ingaan op de volledigheid van de WOZ-administratie	

<b>Gegevenslevering afnemers</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Tijdige gegevenslevering aan afnemers	Het laatste mutatiebestand en/of het initiële bestand is op tijd geleverd	Voldaan aan criteria
Volledigheid gegevenslevering aan RBD en waterschap	Aantal geleverde objecten aan Belastingdienst en waterschap stemt nagenoeg overeen met aantal objecten in de WOZ-administratie	Voldaan aan criteria
Volledigheid gegevenslevering aan CBS	Aantal geleverde objecten aan het CBS stemt nagenoeg overeen met aantal objecten in de WOZ-administratie	Voldaan aan criteria
Gebruik "signaleringslijst"	Juist gebruik	Voldaan aan criteria
Verwerking terugkoppeling van afnemers	Juist gebruik	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Resultaten interne controle objectkenmerken	BEVINDING	OORDEEL
Bijhouding fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.)	De fysieke toestandsfactoren wordt voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht	Aandachtspunt
Bijhouding ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen)	De ligging en toestandsfactoren worden voornamelijk gecontroleerd voor objecten waarvan een signaal (PMA, bezwaar, bouwvergunning) bekend is. Naastgelegen objecten of eventueel domino-effect krijgen (nog) weinig aandacht	Aandachtspunt
Juistheid en volledigheid fysieke objectkenmerken (grootte, bouwjaar, type, etc.) in de WOZ-administratie	Er wordt, naast de permanente processen, periodiek onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de fysieke objectkenmerken. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
Juistheid en volledigheid ligging en toestandsfactoren (kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen) in de WOZ-administratie	De gemeente of het samenwerkingsverband is zich aan het oriënteren hoe men, naast de permanente processen, periodiek onderzoek gaat doen naar de kwaliteit van de ligging en toestandsfactoren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken / adviezen	Wij adviseren om meer aandacht te besteden aan de juistheid van de ligging en toestandsfactoren als onderdeel van de interne beheersmaatregelen om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te waarborgen.	

## Woningen

Marktontwikkeling woningen	BEVINDING	OORDEEL
Opgave marktontwikkeling alle woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,2%	
Opgave marktontwikkeling verkochte woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-0,7%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	Niet bekend	

<b>Permanente marktanalyse en kwaliteitscontroles</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Verwerking kadastrale mutaties/verkooptransacties	Verwerkt t/m december 2011 / december 2011	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse	Geanalyseerd t/m november 2011	Voldaan aan criteria
Uitvoering marktanalyse	Geen gegevens	Geen oordeel
Gebruik vraagprijzen	Nee	
Kwaliteitscontroles woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Kwaliteit taxaties woningen	Wij hebben tijdens ons onderzoek dit onderdeel niet gecontroleerd. Zodoende geven wij geen oordeel hierover.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

## Niet-woningen

<b>Marktontwikkeling niet-woningen</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Opgave marktontwikkeling niet-woningen (1 januari 2010 – 1 januari 2011)	-1,5%	
Opgave marktontwikkeling (1 januari 2011 – 1 januari 2012)	Niet bekend	

<b>Marktanalyse courante en kwaliteitscontroles</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Voortgang marktanalyse verkoopcijfers	Verwerkt t/m december 2011	Voldaan aan criteria
Voortgang marktanalyse huurcijfers	Verwerkt t/m december 2011	
Uitvoering marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

<b>Incourante objecten en agrarische objecten</b>	<b>BEVINDING</b>	<b>OORDEEL</b>
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving komt overeen met de daadwerkelijke situatie	Voldaan aan criteria
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen en agrarische objecten	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Geen oordeel
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	