Toezichtplan Waarderingskamer 2025 - 2026

26-6-2025

Marco Kuijper &

Ivo Lechner

waarderingskamer

Programma

- Het toezicht van de Waarderingskamer
- Het toezichtplan per WOZ-organisatie
- Onderzoeksinstrumenten
  - Onderzoek kwaliteit WOZ-processen
  - Onderzoek kwaliteit taxaties
  - Onderzoek kwaliteit objectkenmerken
  - Onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in de LV WOZ
  - Vragenlijsten
- Eisen ten aanzien van objectkenmerken
- Vragen en antwoorden

Het toezicht van de Waarderingskamer

Hoofdlijn

Wettelijke taak en maatschappelijke verwachtingen ↔ Strategiedocument 2020-2025 ↔ Werkplan 2024

- Wet WOZ
- Missie
- Toezichtarrangement Waarderingskamer

- Strategiedocument 2020-2025

- Jaarverslag 2023
- Werkplan 2024
- Toezichtplan per gemeente

Wettelijke taak

Gemeenten

Wet WOZ, artikel 1

1. Deze wet geldt bij de bepaling, de vaststelling en de verstrekking van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken ten behoeve van afnemers.

2. Het college van burgemeester en wethouders is belast met de uitvoering van deze wet, tenzij de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet, hiermee is belast.

Waarderingskamer

Wet WOZ, artikel 4

1. Er is een Waarderingskamer. De Waarderingskamer bezit rechtspersoonlijkheid

2. De Waarderingskamer houdt toezicht op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken, op de uitvoering van de basisregistratie waarde onroerende zaken (basisregistratie WOZ) en op de overige in de wet geregelde onderwerpen. De colleges verschaffen de Waarderingskamer desgevraagd tijdig de voor de uitoefening van haar taak noodzakelijke gegevens

3. De Waarderingskamer dient desgevraagd of eigener beweging Onze Minister van advies over zaken die verband houden met de inhoud en de toepassing van hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald

Missie

"Wij bewaken de kwaliteit van de WOZ-uitvoering en verbeteren deze waar nodig zodat iedereen daar vertrouwen in kan hebben. Dit doen wij door onafhankelijk toezicht en door onze kennis en expertise te delen met betrokken partijen"

Strategiedocument

Missie

Waarom is er een Waarderingskamer?

Ontwikkelingen en visie

Welke ontwikkelingen zien we en doelen willen we bereiken in de periode 2020-2025?

Strategie

Hoe gaan we die doelen bereiken?

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1 Aanleiding 3
   1.2 Reikwijdte strategiedocument 3
   1.3 Leeswijzer 4
2. Missie 5
   2.1 Missie Waarderingskamer 5
   2.2 Toelichting begrippen missie 5
3. Visie 6
   3.1 Huidige context WOZ-uitvoering 6
   3.2 Relevante ontwikkelingen 7
   3.3 Doelstellingen 2025 10
4. Strategie 12
   4.1 De organisatie 12
   4.2 Zes principes van goed toezicht 12
   4.3 Werkwijze 13
   4.4 Relatie met minister/staatssecretaris van Financiën 14
   4.5 Realisatie doelstellingen 14
Bijlage 1 - Escalatieladder Waarderingskamer 15
Bijlage 2 - Overzicht toezichtinstrumenten Waarderingskamer 17

Strategiedocument, toezichtinstrumenten

Bijlage 2 - Overzicht toezichtinstrumenten Waarderingskamer

In het onderstaande overzicht van toezichtinstrumenten maken wij onderscheid tussen de volgende categorieën:

1. anticiperend/proactief;
2. informatie verzamelend;
3. oordeelsvormend;
4. interveniërend.

Toezichtinstrument	Type	Omschrijving
Beoordelingsprotocollen	Anticiperend/proactief	Door de Waarderingskamer ontwikkelde protocollen waarmee gemeenten zelf onderdelen van het WOZ-proces kunnen beoordelen. De resultaten van deze eigen beoordelingen kunnen ook worden gebruikt voor externe verantwoording richting de gemeenteraad, de accountant, de Waarderingskamer, de deelnemende gemeente in een gemeenteraad, etc.
Inhoudelijke bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen	Anticiperend/proactief	Bij nieuwe ontwikkelingen zoals de totstandkoming van de basisregistraties en ontwikkelingen omtrent de e-overheid worden medewerkers van de Waarderingskamer soms gevraagd om vanuit hun expertise een bijdrage te leveren.
Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties	Informatie verzamelend	Twee keer per jaar vragen wij gemeenten om ons om, door middel van een internetvragenlijst, inzicht te geven in de belangrijkste bevindingen uit de door hen uitgevoerde zelfevaluaties.
Thematisch onderzoek	Informatie verzamelend	Een onderzoek on inzicht te krijgen één aspect van de uitvoering van de Wet WOZ. Dit type onderzoeken is gemeente-overschrijdend.
Inspectie ter plaatse	Oordeelsvormend	Een inspectie ter plaatse is een breed risicogericht onderzoek waarbij wij beoordelen of gemeenten voldoen aan onze kwaliteitseisen. Voor de verschillende onderdelen van het WOZ-proces geven wij deeloordelen die weer leiden tot een eindoordeel over de WOZ-uitvoering.

17

Toezichtinstrument	Type	Omschrijving
Juistheidsonderzoek	Oordeelsvormend	Het doel van dit type onderzoeken is om te beoordelen of de conclusies en gegevens die de gemeenten hebben gerapporteerd uit hun zelfgevaluaties juist zijn.
Onderzoek interne beheersing	Oordeelsvormend	Bij dit type onderzoek geven wij een oordeel over de wijze waarop de WOZ-uitvoering wordt geborgd door interne beheersingsmaatregelen van gemeenten zelf. Daartoe beoordelen wij van vier onderdelen van het WOZ-proces de inrichting, de naleving en het effect van de interne beheersingsmaatregelen.
Onderzoek kwaliteit taxaties	Oordeelsvormend	Tijdens dit onderzoek geven wij een oordeel over de kwaliteit van de nieuwe WOZ-beschikkingen (en de onderliggende gegevens), voordat deze aan belastingplichtigen worden verstuurd. Op basis hiervan krijgen gemeenten wel of geen toestemming om nieuwe WOZ-beschikkingen te versturen.
Veldcontroles kwaliteit geregistreerde objectkenmerken	Oordeelsvormend	Bij dit onderzoek doen wij eerst ter plaatse bij de desbetreffende woningen of andere onroerende zaken een vergelijking tussen de geregistreerde gegevens en de werkelijkheid ter plaatse. De bevindingen van deze steekproefs-gewijze controle bespreken we bij de uitvoeringsorganisatie in relatie tot hun eigen kwaliteitsmetingen.
Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties (terugkoppeling)	Oordeelsvormend	De rapportages naar aanleiding van de zelfevaluaties worden door ons beoordeeld en gemeenten ontvangen een terugkoppeling met onze bevindingen.
Volledigheidsonderzoek	Oordeelsvormend	In dit gegevensgerichte onderzoek staat de juistheid, de volledigheid en de tijdigheid van de aansluiting tussen de WOZ-administratie en de Basisregistratie Kadaster en de Basisregistratie adressen en gebouwen centraal.

18

Toezichtinstrument	Type	Omschrijving
Aanbeveling	Interveniërend	Een aanbeveling is een in artikel 21 van de Wet WOZ geregelde sanctie. Met een aanbeveling worden de gebreken in de uitvoering van de wet, die bij een gemeente zijn geconstateerd, vastgesteld en openbaar gemaakt.
Algemeen oordeel (publicatie)	Interveniërend	Op internet publiceren wij voor alle gemeenten een algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ.
Bestuurlijk overleg	Interveniërend	Feitelijke constateringen en het oordeel over de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ kunnen aanleiding geven deze op bestuurlijk niveau onder de aandacht te brengen. Deze gesprekken hebben vaak een normoverdragend karakter. Ook maken wij tijdens deze gesprekken vaak afspraken over noodzakelijke verbetermaatregelen.
Brief aan gemeentebestuur	Informerend/ interveniërend	Een brief waarin een situatie onder de aandacht van het gemeentebestuur wordt gebracht. Het karakter van deze brief kan zowel "informerend" als "interveniërend" van karakter zijn.
Brief aan gemeentesecretaris	Interveniërend	Een normoverdragende brief gericht aan gemeentesecretaris van een gemeente waar naar de mening van de medewerkers van de Waarderingskamer een effectief en doelmatig toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ belemmerd is.
Instemming verzenden WOZ-beschikkingen	Interveniërend	Op basis van beschikbare gegevens beoordelen wij voorafgaand aan het verzenden van de WOZ-beschikkingen of de kwaliteit ervan voldoende is. Wij publiceren het op onze site als wij hebben ingestemd met de kwaliteit van de taxaties.
Publiceren toezichtresultaten op internet	Interveniërend	De resultaten van onze toezichtactiviteiten bij individuele gemeente worden gepubliceerd op onze website.

19

Algemene uitgangspunten inzet toezichtinstrumenten

- Ons toezicht is **risicogericht** en **proportioneel,** maar ook **preventief** en **repressief**
- Dat betekent:
  - Slecht scorende organisaties krijgen meer aandacht dan goed scorende organisaties
  - Grote organisaties krijgen meer aandacht dan kleine organisaties
- Aanvullende indicatoren:
  - Algemeen oordeel toezichthouder
  - Wijzigingen in gebruikt taxatiesysteem, personeel of organisatie
  - Signalen uit de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ)
  - Signalen afkomstig uit de voortgangsinventarisatie
  - Bevindingen uit vorige onderzoeken
  - Meldingen of signalen van inwoners en/of bedrijven

Speerpunten 2025

- Optimaliseren van de (informele) interactie tussen inwoners en WOZ-uitvoerders:
  - Het nieuwe WOZ-taxatieverslag
  - Regie op gegevens een belangrijk rol spelen
- Scheefheid van WOZ-taxaties
  - Goedkopere woningen relatief te hoog en duurdere woningen relatief te laag zijn getaxeerd (of vice versa)
- Taxaties incourante WOZ-objecten
  - Functionele- en technische correctie
- Invloed van duurzaamheidsaspecten op de WOZ-taxaties

Wat levert het op? 1. Algemeen oordeel

Algemeen oordeel in sterren	Omschrijving
Vijf sterren	Goed, meerdere jaren
Vier sterren	Goed
Drie sterren	Voldoende
Twee sterren	Moet op onderdelen verbeterd worden
Één ster	Moet dringend verbeterd worden

Het toezichtplan per WOZ-organisatie

Toezichtplan 2024 - 2025

Wij willen graag een voorspelbare toezichthouder zijn. Evenals in de vorige periode zijn het komend jaar de speerpunten van ons toezicht:

- de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen en van het afhandelen van de bezwaren
- de kwaliteit van de WOZ-objectkenmerken
- de kwaliteit van de Basisregistratie WOZ en het synchroon zijn van de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) met de gemeentelijke WOZ-administratie

Hieronder staat een overzicht van de toezichtactiviteiten die wij tussen 1 juli 2023 tot en 30 juni 2024 bij uw organisatie zullen uitvoeren en de informatie die wij van u verwachten.

Toezichtplan Waarderingskamer voor: s-Gravenhage

Wij zijn van plan om het komende jaar de volgende activiteit(en) bij u uit te voeren:

- **een breed onderzoek in de tweede helft van 2023**
- **een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties in het vierde kwartaal van 2023 of in het eerste kwartaal van 2024**
- **een voortgangsgesprek in de tweede helft van 2023**

Verder verwachten wij van u:

- **een rapportage in oktober 2023 over de resultaten van uw zelfevaluaties (oktober vragenlijst)**
- **een rapportage over de resultaten van uw zelfevaluatie taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2023, voordat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen (vragenlijst kwaliteit taxaties)**
- **een rapportage in april 2024 over de resultaten van uw zelfevaluaties (april vragenlijst)**

Daarnaast zullen wij in het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024 in samenwerking met het CBS een kwaliteitsmeting doen die is gericht op de Basisregistratie WOZ binnen het stelsel van basisregistraties. Ook doen wij doorlopende consistentiecontroles op de gegevens van uw organisatie binnen de LV WOZ

De informatie die wij voor deze landelijke onderzoeken nodig hebben komt uit de LV WOZ en uit andere (basis)registraties. In beginsel hoeft u hier niets voor te doen maar als de resultaten van deze onderzoeken daar aanleiding voor geven nemen wij contact met u op.

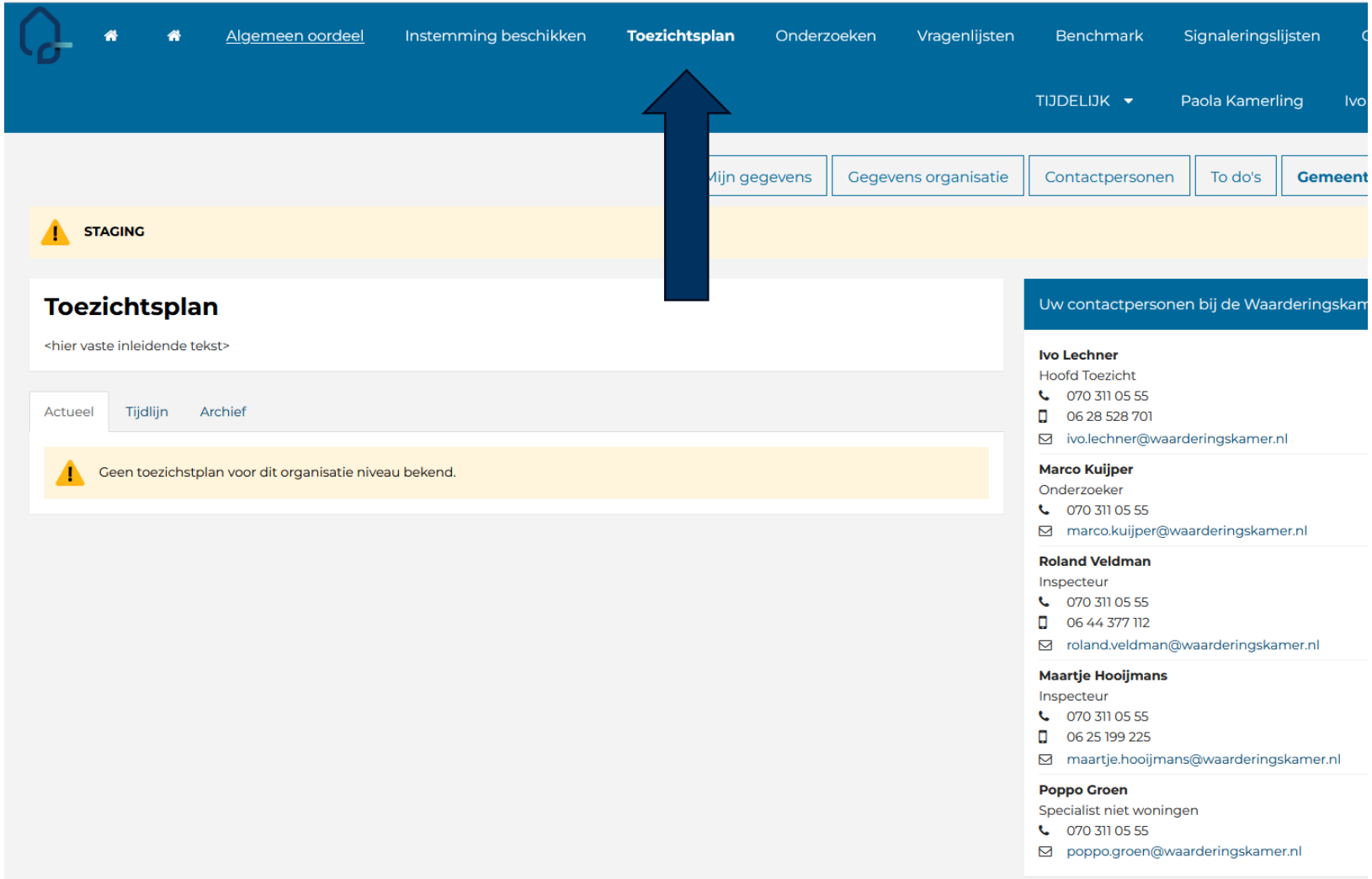
Toezichtplan 2024 - 2025

- Transparant over inzet toezichtinstrumenten
- Van 1 juli 2025 – 30 juni 2026
- Dynamisch op basis van de kennis die we in juni hebben
  - Informatie uit aprilinventarisatie 2025
    - Systeemwisseling
    - Voortgang beschikkingen
    - Voortgang bezwaarafhandeling
    - Synchroniciteit LV WOZ
  - Informatie uit LV WOZ
  - Informatie uit vorige onderzoeken
  - Informatie van burgers of bedrijven
- Tijd sinds vorig onderzoek

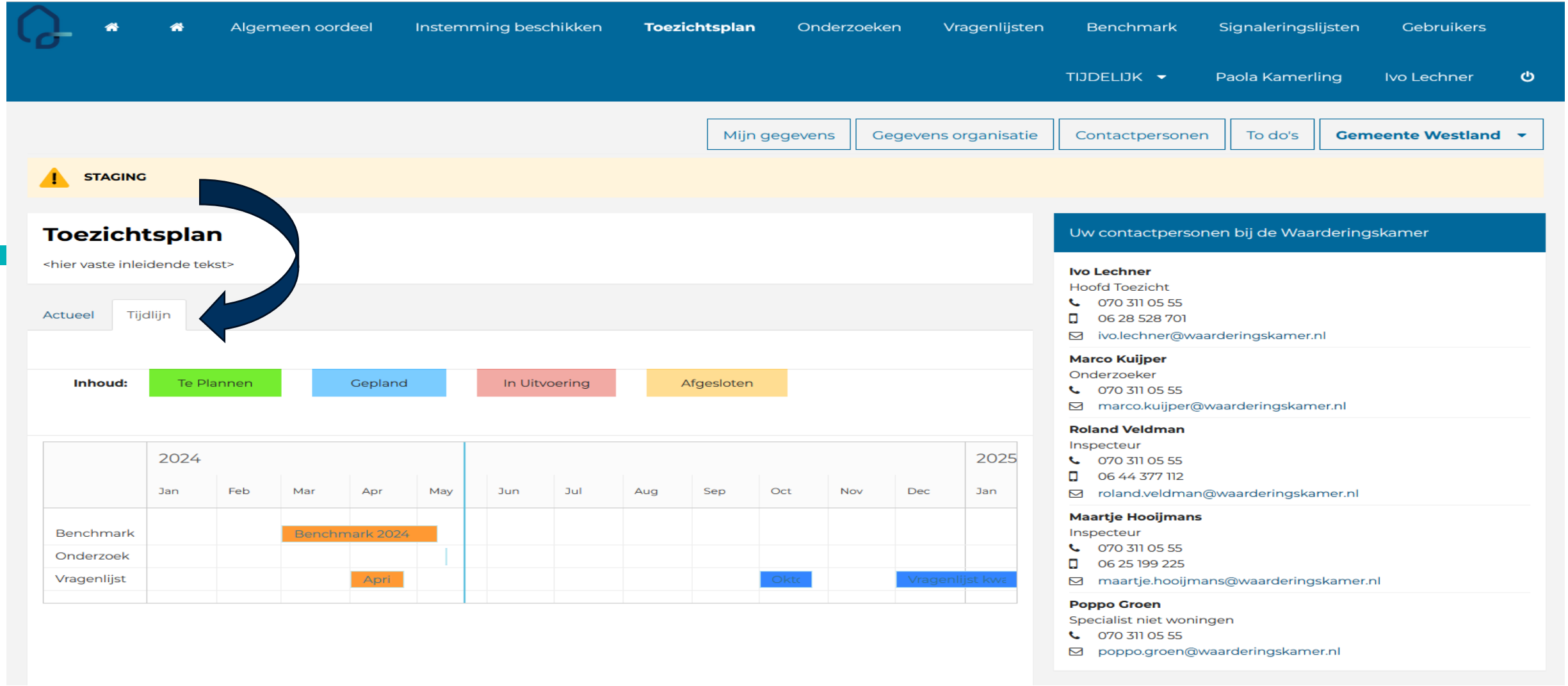
Communicatie over het toezichtplan

- Aangekondigd met mail en op Mijn Waarderingskamer
- Wijzigingen in toezichtplan via notificatie naar contactpersoon
- Wijzigingen bij nieuwe informatie over:
  - Verandering taxatiesysteem
  - Veranderingen sleutelfiguren
  - Meerdere signalen

Toezichtplan 2025 - 2026



Toezichtplan 2025 - 2026



Uitgangspunten wanneer doen we wat?

- Onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties: onderzoek per gemeente eens per vijf jaar
- Onderzoek kwaliteit WOZ-processen: eens per jaar bij een middelgrote gemeente met een oordeel “voldoende”
- Risicogericht en proportioneel
  - Grotere gemeenten: frequentie hoger
  - Kleinere gemeenten: frequentie lager
  - Oordeel “moet op onderdelen worden verbeterd”, frequentie hoger
  - Oordeel “goed”, frequentie lager

Toezichtinstrumenten

Toezichtinstrumenten

- Beoordelingsprotocollen
- Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties (periodieke vragenlijsten)
- Thematisch onderzoek
- Onderzoek kwaliteit werkprocessen (OKW)
- Onderzoek kwaliteit taxaties (OKT)
- Onderzoek kwaliteit objectkenmerken (OKO)
- Onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in de LV WOZ
- (OKB)

- Aanbeveling
- Algemeen oordeel
- Bestuurlijk overleg
- Brief aan gemeentebestuur
- Brief aan gemeentesecretaris
- Instemmen verzenden beschikkingen
- Publiceren toezichtresultaten op website

Inhoud toezichtinstrumenten

Onderwerp	OKW	OKT	OKO	OKB
Verzenden beschikkingen	✓			✓
Afhandelen bezwaarschriften	✓			✓
Synchroniciteit LV WOZ	✓			✓
Juistheid objectkenmerken	✓	✓	✓	
Kwaliteit taxaties woningen	✓	✓		
Kwaliteit taxaties niet-woningen	✓	✓		
Afstemming WOZ-BAG	✓			✓
Afstemming WOZ-BRK	✓			✓
Afstemming WOZ-HR	✓			✓
Vakbekwaamheid	✓			

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen

waarderingskamer

Algemeen

- Voeren we uit bij ongeveer 85* organisaties per jaar
- 85 controles worden uitgevoerd bij 52% van alle gemeenten en samenwerkingsverbanden in Nederland
- Periode: april t/m september
- Selectie gemeenten: op basis van een individuele beoordeling en op basis van datum laatste onderzoek
- Doel: inzicht krijgen in de borging van het gehele WOZ-proces en ons algemeen oordeel actualiseren

* Aantal gebaseerd op toezichtplan 2024-2025

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen

- Vooral gericht op borging van de 9 belangrijkste processen
  - Beschikkingen
  - Bezwaren
  - LV WOZ
  - Objectkenmerken
  - Taxaties woningen
  - Taxaties niet-woningen
  - Afstemming BAG-WOZ
  - Afstemming BRK-WOZ
  - Afstemming HR-WOZ

Onderzoek kwaliteit WOZ-processen (OKW)

- Onderscheid kleine/middelgrote en grote WOZ-organisaties
  - Dezelfde onderwerpen
  - Dezelfde normen
- Invloed op het algemene oordeel
  - Hoofdregel: oordeel OKW = algemeen oordeel
- Oordeel OKW volgt uit deeloordelen
  - Speerpunten tellen zwaarder

Eindoordeel

	PROCES	BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beschikkingen			X
2.	Afhandeling bezwaarschriften		X	
3.	Synchronisatie LV WOZ			X
4.	Objectkenmerken	Geen oordeel, vanwege optimalisatieslag		
5.	Woningen	X		
6.	Niet-woningen	X		
7.	Aansluiting op de BAG			X
8.	Aansluiting op de BRK			X
9.	Aansluiting op het Handelsregister		X	
10.	Vakbekwaamheid*			
Eindoordeel			**voldoende**	

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel

Onderzoek kwaliteit objectkenmerken woningen

waarderingskamer

Algemeen

- Voeren we uit bij 20 gemeenten per jaar (12 organisaties)
- Met deze 20 onderzoeken hebben we 18% van alle woningen in Nederland gecontroleerd
- Periode: april t/m september
- Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
- Bij zorgen over de uitvoering van de Wet WOZ en bij twijfel over de bij de taxaties gebruikte gegevens
- Doel: inzicht krijgen in de gebruikte taxatiegegevens

- Aantal gebaseerd op toezichtplan 2024-2025
- We doen de aanname dat als we bij een SV een aantal gemeenten hebben gecontroleerd dat we dan alle gemeenten van het SV hebben gecontroleerd

Onderzoek kwaliteit objectkenmerken (OKO)

- Periode: april t/m september
- Op basis van XML-gegevens controle van Objectkenmerken:
  - Uitgebreide vergelijking met iWOZ-gegevens
  - Vergelijking met BAG-gegevens
  - Veldcontrole
- Veldcontrole uitgevoerd door twee personen
  - Werkinstructie WOZ-organisatie is het uitgangspunt

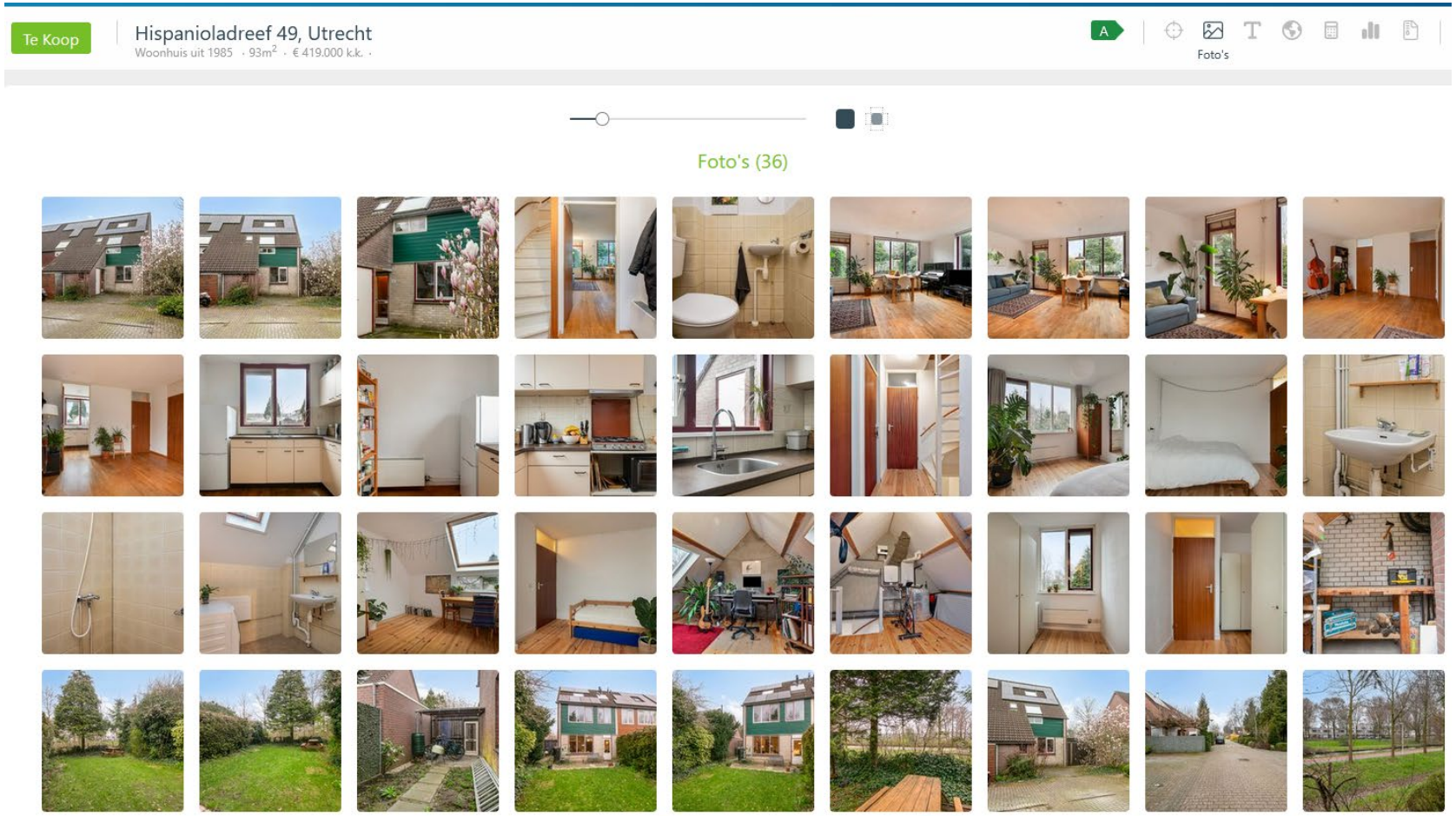
Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens dit onderzoek beoordelen wij:
  - De objectkenmerken op:
    - Type woning
    - Bouwjaar woning
    - Oppervlakte woning
    - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
    - Ligging van de woning
    - Perceelsoppervlakte woning
    - Vergelijking met de BAG-gegevens

Vergelijking met gegevens Funda (1)

- Tijdens beoordelen wij:
  - De objectkenmerken op:
    - Type woning
    - Bouwjaar woning
    - Oppervlakte woning
    - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
    - Ligging van de woning
    - Perceelsoppervlakte woning
    - Vergelijking met de BAG-gegevens

Vergelijking met gegevens Funda (2)



Vergelijking met gegevens Funda (3)

Object	
Soort aanbod	woonhuis
Woning soort	eengezinswoning
Woning type	hoekwoning
Type addresseerbaar	Verblijfsobject
Recreatie	Nee

Bouw	
Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Bouwperiode	1981 - 1990

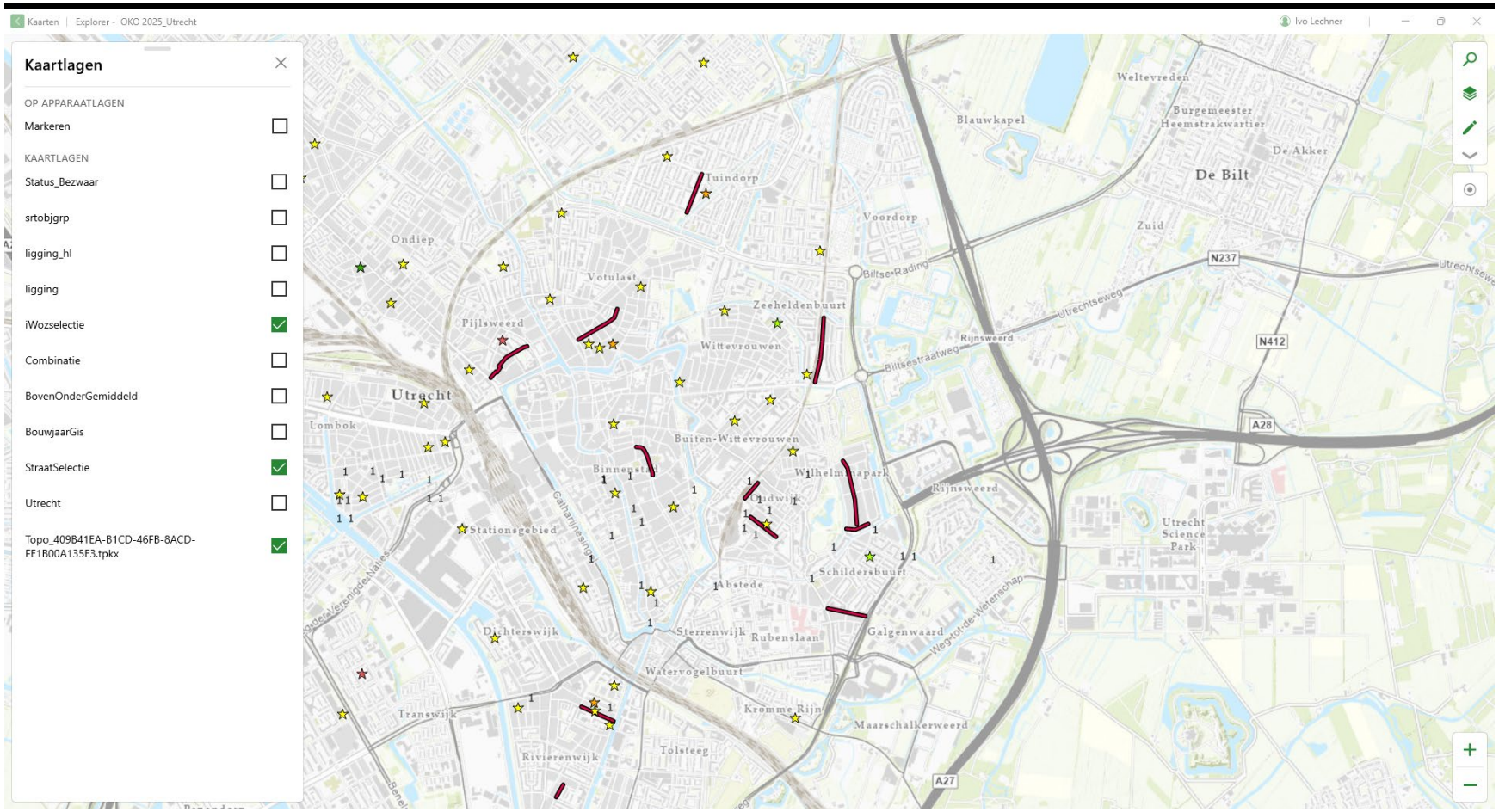
Buiten	
Tuin	achtertuin
Balkon / Dakterras	

Eigendom	
Eigendomssituatie	
VvE actief	nee
Erfpacht	Geen erfpacht

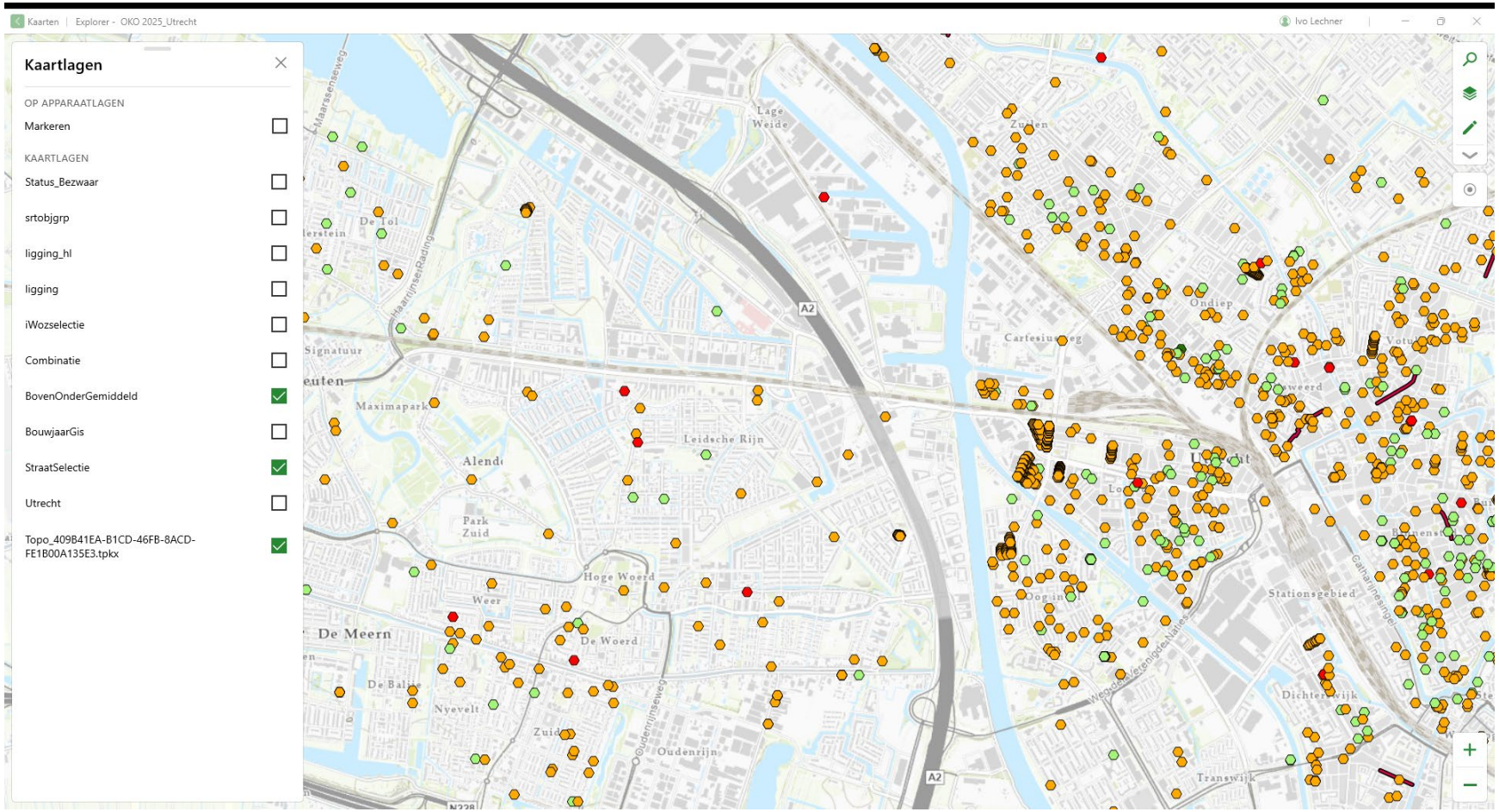
Afmetingen	
Woonfunctie	89 m^2
Overig inpandig	4 m^2
Totaal gebruiksoppervlakte	93 m^2
BAG oppervlakte	101 m^2
BAG verschil	-8 m^2 (-8 %)
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m^2

Indeling	
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1

Controle aan de hand van GIS-kaarten (1)



Controle aan de hand van GIS-kaarten (2)



Veldcontrole

- Tijdens beoordelen wij door geveltaxaties:
  - De objectkenmerken op:
    - Type woning
    - Bouwjaar woning
    - Oppervlakte woning
    - Kwaliteit, onderhoud en voorzieningen van de woning
    - Ligging van de woning

Vergelijking gegevens Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

0_0101_objectnummer	meentenaam	0_1020_woonplaats	0_1110_straatnaam	0_1160_postcode	isnummer	isnr_toev	ppervlakte_onderdelen	o_oppervlak_BAG	rschil	aterPrijs	2_6120_Bouwjaar	uwjaar_BAG	rschil
034402756256	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	34		168	168	0	4435,16	2018	2018	0
034402756255	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	36		195	195	0	4159,41	2018	2018	0
034400380512	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	40		165	189	-24	2809,06	2012	2013	-1
034400381117	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	42		164	149	15	2823,12	2012	2013	-1
034400343369	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	44		319	266	53	3004,17	2001	2001	0
034400337508	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	46		179	1079	-900	3349,72	2001	1972	29
034400207158	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	48		127	84	43	3328,1	1900	1900	0
034400207159	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	50		105	105	0	3421,54	1900	1900	0
034400207160	Utrecht	De Meern	't Zand	3454PB	52		193	92	101	3951,42	1928	1928	0
034400334115	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	1		175	120	55	2983,59	2001	2001	0
034400334116	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	2		170	158	12	2983,59	2001	2001	0
034400334117	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	3		147	120	27	2983,59	2001	2001	0
034400334118	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	4		152	120	32	2983,59	2001	2001	0
034400334119	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	5		153	120	33	2983,59	2001	2001	0
034400334120	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	6		134	120	14	2983,59	2001	2001	0
034400334121	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	7		148	120	28	2983,59	2001	2001	0
034400334122	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	8		135	120	15	3192,44	2001	2001	0
034400334123	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	9		134	120	14	2983,59	2001	2001	0
034400334124	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	10		157	143	14	2983,59	2001	2001	0
034400334125	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	11		134	120	14	2983,59	2001	2001	0
034400334126	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	12		134	120	14	3192,44	2001	2001	0
034400334127	Utrecht	De Meern	Aardaker	3453VV	13		171	208	-37	2983,59	2001	2001	0
034400366376	Utrecht	De Meern	Aart van der Leeuwlaan	3454LB	1		211	85	126	3050	2007	2009	-2
034400358009	Utrecht	De Meern	Aart van der Leeuwlaan	3454LB	3		141	139	2	3699,26	2007	2007	0

Vergelijking gegevens Basisregistratie adressen en gebouwen

- Wij vergelijken
  - De gegevens die geregistreerd zijn in de
    - Bouwjaar woning
    - Oppervlakte woning
- Conclusie uit deze vergelijkingen:
    - Veel verschillen op zowel bouwjaar als gebruiksoppervlakte

Onderzoek kwaliteit taxaties

waarderingskamer

Algemeen

- Onderzoek kwaliteit taxaties doen we bij 68 gemeenten per jaar
- Met deze onderzoeken hebben 49% van alle objecten in Nederland gecontroleerd
- Periode: december t/m februari
  - Voor het verzenden van de beschikkingen
- Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
- Iedere gemeente is één keer in de vijf jaar aan de beurt
- Doel: al-dan-niet instemmen met bekend maken van de WOZ-waarden door gemeenten aan inwoners

- Aantal gebaseerd op toezichtplan 2024-2025
- We doen de aanname dat als we bij een SV een aantal gemeenten hebben gecontroleerd dat we dan alle gemeenten van het SV hebben gecontroleerd

Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens beoordelen wij:
  - De objectkenmerken
  - De aansluiting van de taxaties op het marktniveau (o.a. ratio-controles)
  - De onderlinge waardeverhoudingen tussen de taxaties
  - De relatie tussen de oude en de nieuwe WOZ-taxaties
  - De taxatieverslagen

Analyse van de gegevens

Stufviewer van de gemeente — Utrecht — 0344 — Waardepeildatum 2024010

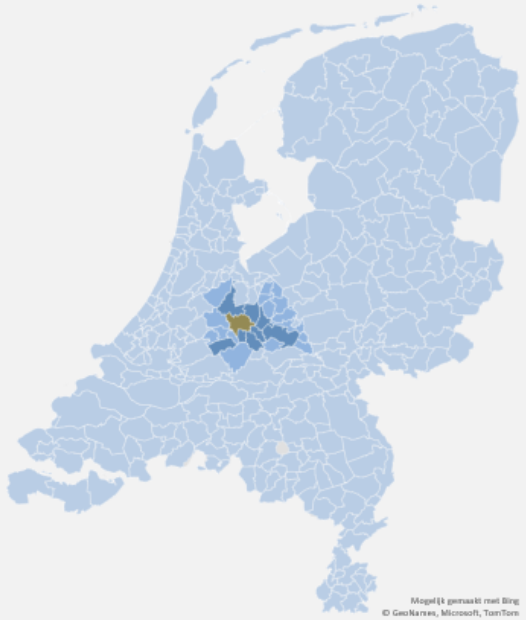
Gegevens gemeente

Samenwerkingsverband	BghU
Corop gebied	CR17 Utrecht
Systeem WOZ administratie	GouwIT
Taxatiepakket Woningen	xxIInc_4woz_
Taxatiepakket NietWoningen	xxIInc_4woz_
Vragenlijst ingevuld	Ja
Geplande datum beschikken Woningen	2025-02-25
Geplande datum beschikken NietWoningen	2025-02-25

Gegevens xml-bericht

XML bericht geleverd door	naw in TAX
Datum xml bericht	20241203
XML bericht komt uit	4WOZ
Wordt er afgerond/afgekapt?	Nee

Status Taxaties in xml	Woning	%	NietWoning	%
0 object vervallen	5	0,0%	-	0,0%
10 te taxeren	2.355	1,4%	698	6,1%
12 taxatie uitgesteld, afbakening niet g	925	0,5%	143	1,3%
14 taxatie uitgesteld, bouwvergunning	438	0,3%	2	0,0%
16 Code niet uit IM_Woz	47	0,0%	9	0,1%
18 taxatie uitgesteld, beroepschrift	-	0,0%	627	5,5%
20 getaxeerd	11.893	6,9%	7.428	65,2%
22 gecontroleerd/geaccepteerd	157.654	91,0%	2.492	21,9%
Geblokkeerd of NieuweWaarde 0	18.281	**9,3%**	807	**5,3%**



= gemeente
= samenwerking (indien aanwezig)
= Coropgebied

Vragenlijst KT vullen van Q (Indien aanwezig)

Vergelijken Vragenlijst KT met geleverde XML

WozObjecten	Corop	Vragenlijst KT	XML		Totale Waarde in XML
Woningen		173.914	174.069		81.741.048.146
Niet-Woningen		11.114	11.445		15.549.119.124
-Courant				9.795	11.261.395.120
-Incourant				923	1.875.247.000
-Agrarisch				63	25.174.000
-Ongebouwd				664	286.380.000
WaardeOntwikkeling Woningen	-0,4%	8,8%	9,1%		
WaardeOntwikkeling 1 april + 1 jaar	5,7%	8,8%			
WaardeOntwikkeling NietWoningen		1,5%	2,4%		

Scherm Klein | Scherm Groot | NAAR Vragenlijst | NAAR Woningen | NAAR NietWoningen

Beoordeling objectkenmerken

DASHBOARD OBJECTKENMERKEN WoningenUtrecht

Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten

Woningen = soortObjectcode < 2000 + 5100

Algemeen		
Aantal WOZ-objecten (excl. gc='80') waarvan Woningen	185.700	174.255
Aantal Controles Laatste jaar	32.091	18,4%
Aantal Controles 5 Laatste jaar	98.716	56,7%

KENGETALLEN soortobjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800 **Zonder Huurwoningen**		BASIS	FILTER
Differentiatie Kwaliteit van _gemiddeld_3	1,0%	78.856	820
Differentiatie Onderhoud van _gemiddeld_3	11,3%	78.856	8.888
Differentiatie Uitstraling van _gemiddeld_3	0,8%	78.856	657
Differentiatie Doelmatigheid van _gemiddeld_3	0,4%	78.856	280
Differentiatie`Voorzieningen van _gemiddeld_3	19,2%	78.856	15.116
Differentiatie Ligging van _gemiddeld_3	0,9%	78.856	715
Langwonenden (70-80jaar) KOUDV Ondergemiddeld	26,7%	5.556	1.481
Afwijkende KOUDV woningen	23,9%	78.856	18.846

Kengetallen n.a.v. woningtypen/Grond			%	BASIS	FILTER
Grond code 2030 met afwijkende KOUDV			0,4%	73.450	275
Eengezinswoningen Grondoppervlakte <> Toegekende oppervlak			7,9%	45.951	3.633
Eengezinswoningen: aanbouwen (1200)			27,7%	45.951	12.744
Eengezinswoningen met alleen 1100			0,1%	69.113	92
Meergezinswoningen: tuin bij meergezinswoning (2010)			8,8%	32.905	2.885
Meergezinswoningen: dakterras/balkon/loggia (1340)			16,9%	32.905	5.550
Meergezinswoningen: liggingswaarde 2020			0,0%	32.905	1
Meergezinswoningen met alleen code 1100			60,2%	97.694	58.813
Onbekende Deelobjectcode	Aantal uniek	28	4,2%	427.636	18.048

Woningen zonder huurwoningen		Verkocht		Niet verkocht	
Analyse verschil in KOUDV	Totaal	Perc	Aantal	Perc	Aantal
Homogene Bouw	21.561		1.432		20.129
Afwijkingen zonder KOUDV	798	6,2%	89	3,5%	709
Afwijkingen met KOUDV = 3	742	5,2%	74	3,3%	668
Afwijkingen KOUDV <> 3	56	1,0%	15	0,2%	41
Gemiddelde score Kwaliteit/luxe	-0,2%		2,993		2,999
Gemiddelde score Onderhoud	1,2%		3,034		2,997
Gemiddelde score Uitstraling	-0,1%		2,918		2,922
Gemiddelde score Doelmatigheid	-0,1%		2,992		2,996
Gemiddelde score Voorzieningen	-0,2%		2,994		3,001
Kwaliteit/Luxe geen 3	1,5	0,9%	13	0,6%	123
Onderhoud geen 3	2,4	14,9%	214	6,3%	1.273
Uitstraling geen 3	3,4	1,7%	25	0,5%	103
Doelmatigheid geen 3	2,7	0,8%	12	0,3%	67
Voorzieningen geen 3	1,9	28,8%	413	14,9%	3.001

Verkopen en KOUDV	%	BASIS	FILTER
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV < GE	12,0%	7.665	919
Bruikbare verkopen 2-3 jaar voor WPD KOUDV > GE	16,5%	7.665	1.266

Verschillen met IWOZ		BASIS	FILTER
Bouwjaar	13,3%	8.197	1.089
Oppervlakte perceel	0,1%	8.197	7
Gebruiksoppervlakte	11,0%	8.197	898
Secundaire kenmerken	0,2%	8.197	14

Woningen
SOC < 2000 en 5100
Utrecht

Dashboard Waarderen

Detail Analyse Woningen

Woz Deel Objecten

HOOFDSCHERM Woningen

Beoordeling aansluiting op marktniveau

Type (meterprijs > 0 zonder Woningbouw)	TaxatieMethodiek aantal *1		Aantal objecten in steekproef		Ratio *2 en *3				Gemiddelde grootte (in m2)		Waarde m2		Waarde stijging		Vraagprijzen	
	O verkocht	O niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	A	B	OutOfSampl	aantal	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	verkocht	niet-verkocht	OutOfSample	aantal
Eengezins etc.	2.233	29.901	2.235	29.904	1,031	1,036	0,92	476	107	117	€ 3.764	€ 3.650	8,7%	7,9%	0,96	206
2^1-kap etc.	151	2.940	151	2.940	1,029	1,032	0,96	41	145	144	€ 3.094	€ 3.263	7,4%	7,0%	0,92	6
Vrijstaand etc.	45	930	46	930	1,003	1,009	0,99	12	166	185	€ 3.425	€ 3.689	3,9%	5,0%	0,91	9
Flats etc.	1.784	14.073	1.784	14.073	1,018	1,025	0,91	413	73	77	€ 5.407	€ 5.555	9,3%	9,4%	0,95	213
Etages etc.	815	7.530	815	7.530	1,021	1,025	0,90	88	77	86	€ 5.642	€ 5.671	8,5%	7,3%	0,99	36
Overige	0	0	0	1	0,000	0,000	0,00	0	0	0	€ -	€ -	0,0%	5,6%	0,00	0
Alle Objecten	5.028	55.374	5.031	55.378	1,026	1,030	0,919	1030	92	105	€ 4.628	€ -	8,7%	7,9%	0,956	470

*1 Taxatiemethodiek "Overig" wordt niet getoond. Aantal Objecten in de steekproef kan hoger zijn.

*2 Ratio A en B zijn gebaseerd op aantallen genoemd bij "Taxatiemethodiek". OutOfSample is gebaseerd op aantallen in periode IV (kolom M).

*3 Filter op 00- Bruikbaar en 99-Nog niet gescreend + Soortobjectcode < 1500 (en niet 1188, 1191) + Transactieprijs > 40000 + Oude en Nieuwewaard gevuld

	Alleen Gelijke woningen (PC + SoortObjectCode + Bouwjaar + Oppervlakte (zonder geblokkeerd)											
	Huur Particulier						Verkocht/Niet Verkocht (m2) zonder huur					
Type	Aantal Huur	Gemiddelde Meterprijs Huur	Aantal Particulier	Gemiddelde Meterprijs particulier	Verschil PPE	% m2 Huur/ Particulier	Aantal Verkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs Verkocht	Aantal NietVerkocht Oppv	Gemiddelde Meterprijs NietVerkocht	Verschil PPE	Verkocht/ Niet Verkocht
Eengezins etc.	2.222	3.129,9	2.902	3.349,9	-220,0	93,4%	1310	3595,8	6.265	3.452,3	143,5	104,2%
2^1-kap etc.	28	3.461,3	49	3.690,6	-229,4	93,8%	92	3179,9	390	3.184,9	-5,0	99,8%
Vrijstaand etc.	1	2.925,3	15	2.913,7	11,6	100,4%	8	3812,5	35	3.697,2	115,3	103,1%
Flats etc.	2.876	5.250,9	5.530	5.130,1	120,8	102,4%	1437	5177,7	7.762	5.158,4	19,4	100,4%
Etages etc.	612	5.111,9	755	5.376,9	-265,1	95,1%	300	5459,0	919	5.288,4	170,6	103,2%
Overige	6	339,7	5	286,0	53,7	118,8%	0	0,0	0	-	0,0	0,0%
Totaal	5.745	4.401,5	9.256	4.578,3	-176,8	96,1%	3147	4484,2	15.371	4.417,4	66,8	101,5%

COD
5,62%

Kengetallen Verkoopprijzen	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 491.841
Modus verkoopprijzen	€ 440.000
Mediaan verkoopprijzen	€ 451.000
Spreidingsbreedte	€ 3.180.100
Variantie (€)	€ 50.695.246.815
Standaarddeviatie (€)	€ 225.156
Standaarddeviatie (tov gemid COV)	€ 0,457783
Dispersion	0,057494
Coëfficiënt of Dispersion (COD)	0,056159
PRB	-
MedianeRatio	1,023777

DASHBOARD Objectkenmerken

DASHBOARD Waarderen

Detail Analyse Woningen

HOOFDSCHERM Woningen

Berekeningen op basis van de cijfers van de gemeente

b – Marktgegevens voor periode halfjaar I II III per bruikbaarheidscode (65.05)	Aantal	Ratio_A	Ratio_A_Ge corrigeerd	Ratio_A_ge corrigeerd en geïndexeerd	Ratio_B	Ratio_B_Ge corrigeerd	Ratio_B_ge corrigeerd en geïndexeerd	Aantal_z_Oude Waarde
00 - Bruikbaar	**5.335**	1,025	**1,025**	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,029	79
62 - Meer WOZ-objecten	**350**	0,047	**0,047**	0,0[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,307	2
64 - Niet reële transactie	**1.060**	0,470	**0,470**	0,462	3,593	**3,593**	3,596	9
65 - Grondtransactie	**17**	3,267	**3,267**	3,320	19,086	**19,086**	18,884	0
99 - (nog) niet gescreend	**70**	1,010	**1,010**	1,052	1,862	**1,862**	1,864	1
Overig (ongeldige) codes	**0**	0,000	**0,000**	0,000	0,000	**0,000**	0,000	0

b – Bruikbare transactiegegevens binnen periode, per half jaar	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
I - 20230101 - 20230630	**1.711**	1,071	1,075
II - 20230630 - 20231231	**1.918**	1,033	1,034
III - 20240101 - 20240630	**1.706**	[illegible]	[illegible]
IV - 20240630 - 20241231	**992**	[illegible]	[illegible]

b – Bruikbare per I-III per type woning	Aantal	Ratio_A	Ratio_B
Eengezins etc.	2.294	1,032	1,037
2^1-kap etc.	155	1,029	1,033
Vrijstaand etc.	48	1,006	1,007
Flats etc.	1.868	1,017	1,021
Etages etc.	845	1,021	1,025
Overige	125	0,985	0,994

Ratio Grafieken

TRIMMEN COD

Relatie tussen oude en nieuwe WOZ-waarde

WAARDERING Woningen Utrecht

Kengetallen ZONDER Geblokkeerde objecten

CBS indexcijfers (vanuit 2024(	1-1-2023	1-apr	1-jul	1-okt	1-jan
Coropgebied Utrecht voor 20240101	0,4%	-2,0%	-4,2%	-2,4%	
Coropgebied Utrecht na 20240101		3,6%	7,3%	11,6%	

Waardeontwikke	zoartabjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800	Perc	BASIS	FILTER
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud		9,1%	151.818	151.818
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Particulier		8,3%	151.818	78.848
Waardeontwikkeling Nieuw/Oud Huur		10,4%	151.818	72.970

WaardeOntwikkeling verkochte	Halfjaar I-II	8,3%	Halfjaar I-III	8,6%	Halfjaar I-IV	9,1%

Extra cijfers waardeontwikkeling zonder Woningt	zoartabjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800		BASIS	FILTER
Waarde woningen Nieuw en Oud = gelijk		0,4%	78.856	332
Daling > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	(zonder nieuwbouw)	18,7%	151.818	28.422
Stijging > 5% van de gemiddelde marktontwikkeling	(zonder nieuwbouw)	20,0%	151.818	30.379

Ratio's etc.	zoartabjectcode < 2000 en <> 1191/1291 en <> 1700/1800 Zonder WoningBouw		BASIS	FILTER
Bruikbare verkopen met een ratio < 0,9			5.000	155
Bruikbare verkopen met een ratio > 1,1			5.000	600
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,97			5.000	596
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,03			5.000	2.128
Bruikbare verkopen met een geïndexeerde ratio < 0,94			5.000	225
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,06			5.000	1.148
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio < 0,9			5.000	77
Bruikbare verkopen met geïndexeerde ratio > 1,1			5.000	515
Vraagprijzen + wozwaarde en vraagprijs > 0				
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio < 0,9		5,8%	2.242	129
Geïndexeerde Vraagprijzen Ratio > 1,1		12,7%	2.242	285
Vraagprijzen in gem. administratie reeds Historisch in IWOZ		57,5%	2.440	1.402

Verhouding Totaal vraagprijzen	Let op!! Transacties max < 1 jaar voor Wpd en Vraagprijzen max 2 jaar voor Wpd. Verschil Vraagprijsdatum en Transactiedatum max 1 jaar.			
	Verhouding	Aantal Transacties	Totale Vraagprijs	Totale Verkoopprijs
Alle transacties	5,0%	6.827	3.301.721.497	3.467.268.663
Transactieprijs lager dan Vraagprijs	-3,8%	2.091	1.092.074.902	1.050.113.141
Transactieprijs hoger dan Vraagprijs	9,4%	4.736	2.209.646.595	2.417.155.522
Per soort Woning				
Eengezins etc.	5,2%	2.768	1.577.850.750	1.659.492.806
2^1-kap etc.	4,2%	199	152.903.500	159.343.217
Vrijstaand etc.	-1,9%	92	108.685.000	106.600.239
Flats etc.	6,0%	2.246	822.551.396	871.929.289
Etages etc.	6,6%	1.095	460.212.466	490.616.405
Overige	-1,2%	47	2.190.485	2.163.672

Taxatiemethoden	Leeg	Ongeldig	O	A	H	S	G	I
Onderdelen	0	326	######	0	3	12.471	14.393	0

Algemeen				aantal
Aantal homogene bouw				75.109
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2)	Let op van homogene bouw	Totale grp.	F	F?
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2)	1,5%	3.981	129	1.009
idem maar zonder negatieve waarde	1,5%	3.975	129	1.006
Gelijke kenmerken geen gelijke waarde meter (m2) zonder Secundaire kenmerken		Totale groep	F	F?
Afwijkingen (gk geen gw) op meter (m2) (ALL)	4,9%	12.070	271	3.395
idem maar zonder negatieve waarde	4,9%	12.064	271	3.392
Correctiewaarden	Perc.		Aantal	gem
WDO met negatieve waarde	0,1%		103	-40.821
WDO met correctiewaarde	0,1%		108	-38.377
- negatieve correctiewaarde	95,4%		103	-40.821
- positieve correctiewaarde	4,6%		5	11.370

M2prijs 1 gezinwoningen	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
1 gezinruwm2prijs <250	0,1%	45.951	29
Meer gezinruwm2prijs < 750	0,0%	32.905	1

M2prijs meergezinwoningen	Aantal huur	prijs Huur	tal Part.	m2prijs Part.
m2Prijs huurwoningen en particuliere woningen	-	-	32.865	5.567

Omgekeerd vergelijking Meterprijs en Seundaire kenmerkei	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Gelijke Meterprijs andere Secundaire kenmerken	0,2%	78.827	195

Aangeleverd vergeleken met berekend	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Verschil tussen geleverde en berekende Meterprijs	0,2%	78.821	159

Afname Grensnut	Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Afname Grensnut onjuist Grond/Perceeloppervlak	2,2%	152.864	3.333
Afname Grensnut onjuist Woning meter	3,9%	152.808	5.899

Overige kengetallen			Perc.	Aantal tot	Aantal fil
Som van alle onderdelen is ongelijk eindwaarde			0,1%	152.864	88
Grond (2030) met waarde 0			7,3%	73.450	5.333
Onderdelen met Waarde 0			2,5%	348.342	8.863
Woningen: extra grond (2120)			0,0%	152.808	66
Onbekende Onderbouwing	Aantal X in Detail	0	0,0%	4.184	0

Dakkapel	Totaal	21.742	
	Methode	Aantal	Aant.0
1	O	21.027	231
2	S	65	0
3	G	3	416
4			
5			

Garag	Totaal	12.256	
	Methode	Aantal	Aant.0
1	O	12.148	62
2	G	14	32
3			
4			
5			

Berg	Totaal	53.102	
	Methode	Aantal	Aant.0
1	O	52.218	269
2	G	182	433
3			
4			
5			

Woningen
SOC < 2000 en 5100
Utrecht

Dashboard Object-kenmerken

Detail Analyse Woningen

Woz Deel Objecten

Ratio Studies

HOOFDSCHERM Woningen

Inspecteur geeft een oordeel

- Mogelijke scenario's:
  - Waarderingskamer **stemt in** met het bekend maken van de WOZ-waarden
  - Waarderingskamer **stemt niet in** met het bekend maken van de WOZ-waarden
    - Gemeente moet herstelacties uitvoeren
    - Nieuw onderzoek volgt
  - Waarderingskamer stemt in met het bekend maken van de WOZ-waarden, met voorbehoud
    - Verscherpt toezicht komend jaar
    - Oordeel twee sterren
    - Voorwaarde:
      - Taxaties sluiten aan op marktniveau
      - Nieuwe waarde is in lijn met oude waarde (rekening houdend met marktontwikkeling)

Onderzoek kwaliteit Basisregistratie WOZ

waarderingskamer

Algemeen

- Voeren we uit bij 18 gemeenten per jaar
- Met deze 18 onderzoeken hebben we 6% van alle objecten in Nederland gecontroleerd
- Periode: april t/m september
- Selectie gemeenten: deels risicogericht, deels “random”
- Bij zorgen over de kwaliteit van de gegevens in de Landelijke voorziening WOZ
- Doel: inzicht krijgen in de kwaliteit van de geregistreerde gegevens in de LV WOZ
- Dit is ons jongste onderzoek en naast deze onderzoeken houden toezicht middels het monitoren van de aantallen in de LV WOZ

* Aantal gebaseerd op toezichtplan 2024-2025

Onderdelen van het onderzoek

- Tijdens dit onderzoek beoordelen wij in de LV WOZ:
  - Volledigheid WOZ-objecten
  - Juistheid registratie belanghebbenden
  - Volledigheid WOZ-waarden
  - Status bezwaar/beroep
  - Onjuiste status objecten
  - Juistheid registratie waterschap
  - Oppervlakte vergelijking LV WOZ, BRK en GKS

Vragenlijsten

waarderingskamer

Periodieke inventarisatie bevindingen zelfevaluaties (periodieke vragenlijsten)

- Drie keer per jaar
  - Aprilinventarisatie
  - Oktoberinventarisatie
  - Vragenlijst kwaliteit taxaties
- Resultaten zelfevaluaties
- Terugkoppeling resultaten
- Vragenlijst en terugkoppeling via ander platform
- Veel vragen kunnen worden geupload met een csv-file!!!!

Objectkenmerken

waarderingskamer

Eisen ten aanzien van objectkenmerken

- Eigen aantoonbaar onderzoek naar primaire en secundaire kenmerken van woningen én niet-woningen. Dit mag de vraagprijscontrole zijn met percentages primair en secundair goed en fout
- Eens per vijf jaar alle woningen én niet-woningen controleren
- Mutatiedetectie
- Woningen van WBV, gestapelde bouw en nieuwbouw en objecten die onlangs al zijn gecontroleerd kunnen anders (daarna 50-60% over)
- Wat vanaf straat te zien is dat moet in de administratie staan

Een voorbeeld van een gemeente

- 100.000 woningen
- Primaire kenmerken controle door mutatiedetectie én door vraagprijscontrole
- 15.000 particuliere gestapelde bouw (controle op complexniveau
- 25.000 huurwoningen (controle via vooroverleg)
- 10.000 woningen laatste 5 jaar gecontroleerd via PMA of bezwaren
- 10.000 nieuwbouwwoningen (alleen primair obv bouwtekening)
- 40.000 woningen nog te controleren
- 8.000 woningen per jaar, risicogericht op basis van vraagprijscontrole: veldcontrole circa 400 woningen per dag = 20 dagen per jaar

Vragen en antwoorden

waarderingskamer

Ivo Lechner & Marco Kuijper

- info@waarderingskamer.nl
- 070 311 05 55