



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door
Dhr. R. Veldman

Datum onderzoek
17 mei 2022

Datum rapport
2 juni 2022

Gesprek gevoerd met
Dhr. A. van den Berg

Rapport van bevindingen onderzoek uitvoering en interne beheersing van het WOZ-proces

Kampen

Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken (waaronder de overgang naar en borging van gebruiksoppervlakte), het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen goed verloopt.

De kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ wordt door uw organisatie goed geborgd door interne beheersingsmaatregelen.

Beschikkingen

- *de beschikkingen worden niet (altijd) tijdig verzonden. Dit geldt met name voor het lopende belastingjaar*
- *de bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld*

Bezwaarhandeling

- *De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.*

Landelijke voorziening WOZ

- *De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.*

Objectkenmerken

- *De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.*
- *De organisatie taxeert reeds volledig op gebruiksoppervlakte.*
- *De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.*
- *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.*

Woningen

- *De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.*

Niet-woningen

- *De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.*

Aansluiting WOZ op de BAG

- *De WOZ is voldoende afgestemd op de andere basisregistraties.*

Aansluiting WOZ op de BRK

- *De WOZ is voldoende afgestemd op de andere basisregistraties.*

Aansluiting WOZ op de BRP

- *De WOZ is voldoende afgestemd op de andere basisregistraties.*

Aansluiting WOZ op het HR

- *De WOZ is voldoende afgestemd op de andere basisregistraties.*

Vakbekwaamheid

- *De vakbekwaamheid is goed geborgd*

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het algemeen oordeel van vier sterren.

Aandachtspunten

het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2021

1. Inhoud

1. Inhoud	3
2. Terugblik op vorige rapportage	4
3. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	5
4. Bezwaarafhandeling	7
5. Landelijke voorziening WOZ	11
6. Objectkenmerken	12
7. Woningen.....	14
8. Niet-woningen	16
9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	19
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)	20
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Personen (BRP)	21
12. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)	22

2. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 20 mei 2020 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

3. Tijdigheid verzenden beschikkingen

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021), 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020) en 2020 (waardepeildatum 1 januari 2019).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer stelt de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden is. En dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni van het betreffende kalenderjaar verzonden moeten zijn.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s), komen wij tot het onderstaande oordeel:

WPD	Cat	Aantal objecten				Verschil
		Eigen opgave		LV		
2021	Won	23519	n.v.t.	23517	n.v.t.	0
	N-won	2874		2876		
WPD	Cat	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				Verschil
		Eigen opgave	%	LV	%	
2021	Won	22896	97,4%	22893	97,4%	3
	N-won	2808		2808		
WPD	Cat	Nog te verzenden beschikkingen				Verschil
		Eigen opgave	%	LV	%	
2021	Won	623	2,6%*	624	2,6%*	3
	N-won	66		68		

WPD	Cat	Nog te verzenden beschikkingen				Verschil
		Eigen opgave	%	LV	%	
2020	Won	0	0,0%	6	0,0%	11
	N-won	0		5		
2019	Won	0	0,0%	6	0,0%	8
	N-won	0		2		

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen	de beschikkingen worden niet (altijd) tijdig verzonden. Dit geldt met name voor het lopende belastingjaar	Voldaan aan criteria

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2021

De resterende beschikkingen hebben voornamelijk betrekking op objecten welke nog extra gecontroleerd zijn ivm de overgang naar gebruiksoppervlakte. De gemeente geeft aan dat de beschikkingen voor deze objecten eind juni worden verzonden.

Waardepeildatum 2020

De lijsten vanuit de Lv WOZ met objecten die nog beschikt moeten worden zijn gedeeld.

Volgens de gemeente zijn deze objecten al beschikt maar is uitwisseling aan de LV nog niet gelukt. Als synchronisatie niet lukt zal contact gezocht worden met Waarderingskamer.

Waardepeildatum 2019

De lijsten vanuit de Lv WOZ met objecten die nog beschikt moeten worden zijn gedeeld.

Volgens de gemeente zijn deze objecten al beschikt maar is uitwisseling aan de LV nog niet gelukt. Als synchronisatie niet lukt zal contact gezocht worden met Waarderingskamer.

4. Bezwaarafhandeling

Tijdigheid

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

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

WPD	Cat	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				Verschil
		Eigen opgave	%	LV	%	
2021	Won	275	68,0%*	285	73,0%*	12
	N-won	35		37		
2020	Won	0	0,0%*	0	0,0%*	0
	N-won	0		0		
2019	Won	0	0,0%*	0	1,1%*	3
	N-won	0		3		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van afhandeling van de bezwaren	de bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld	Voldaan aan criteria

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2021 – 2020

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de huidige herwaardering en de vorige herwaardering met elkaar vergeleken.

WPD	2021		2020		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	391	1,7%*	355	1,5%*	36
waarvan woningen ncnp	196	50,1%**	247	69,6%**	-51
Niet-woningen (totaal)	65	2,3%*	85	3,0%*	-20
waarvan niet-woningen ncnp	21	32,3%**	29	34,1%**	-8

* percentage objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Beroepzaken

Ook beroepsprocedures uit de voorgaande jaren kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen waartegen beroep is ingesteld.

WPD	Cat	Ontvangen	Nog af te handelen
2020	Won	5	4
	N-won	5	5
2019	Won	2	0
	N-won	1	0

Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

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

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

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

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

Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2020

Een gehonoreerd bezwaarschrift is een signaal dat er in de kwaliteitscontroles mogelijk iets niet goed is gegaan. We beoordelen daarom ook het percentage woningen en niet-woningen waarbij de waarde is veranderd naar aanleiding van een bezwaarschrift ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Kengetallen	Eigen opgave	LV WOZ	Landelijk beeld
Woningen onder bezwaar	415	363	
Percentage woningen onder bezwaar	1,8%	1,6%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	0,6%		1,2%
Niet-woningen onder bezwaar	101	91	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,5%	3,2%	6,6%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,6%		1,6%*

* gebaseerd op 85% van alle afgehandeld bezwaren

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1-1-2020	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Voldaan aan criteria

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2021

Op dit moment zijn bijna alle particuliere bezwaren taxatie-technisch beoordeeld en zijn voor alle ncnp bezwaren hoorzittingen en/of in pandige opnames ingepland. Naar verwachting zijn alle particuliere bezwaren voor de zomervakantie afgehandeld. Het is de bedoeling dat de bezwaren van NCNP-bureaus medio september afgerond zijn.

Waardepeildatum 2020

De opgave van de gemeente (415 bezwaren) is inclusief de informeel ingekomen bezwaren. Deze bezwaren zijn voor wpd 2020 echter geregistreerd met code 13 (ambtshalve). Hierdoor zijn ze wel geleverd aan alle afnemers maar zijn ze nu niet in de aantallen uit de LV meegenomen. Dit verklaart het verschil van 62. Voor nieuwe jaren is de registratie inmiddels aangepast.

Waardepeildatum 2019

Volgens de gemeente zijn deze bezwaren al afgehandeld maar is uitwisseling aan de LV nog niet gelukt. Als synchronisatie niet lukt zal contact gezocht worden met Waarderingskamer.

Algemeen

Onder andere via de website, het bezwarenloket en telefonisch is de gemeente direct bereikbaar. Bij alle bezwaren wordt er contact opgenomen met de burger en een afspraak gemaakt voor een opname. Tijdens corona was dit helaas regelmatig niet mogelijk maar per 2022 wordt deze werkwijze weer opgepakt. Alleen als de burger weerstand heeft dan zal geen bezoek plaats vinden maar dat komt niet veel voor.

5. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.	Voldaan aan criteria

6. Objectkenmerken

Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

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

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

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

We verwachten dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken. En op basis van deze percentages een conclusie trekt en eventuele maatregelen neemt. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen (bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken).

Ook verwachten we dat alle objecten elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium". We constateren dat dit criterium over het algemeen goed is toegepast bij woningen, maar vaak nog niet goed bij niet-woningen. Daarom controleren we deze categorie apart.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot onderstaand oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Onderzoek objectkenmerken	Er is recentelijk onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer	3 februari 2021	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar	Ja	Voldaan aan criteria
Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd	Ja	Voldaan aan criteria
Percentage geconstateerde fouten	Het door u opgegeven percentage fout geregistreerde primaire en secundaire kenmerken vinden wij realistisch	Voldaan aan criteria

Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek	De door u genomen maatregelen sluiten aan op de bevindingen uit uw onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen niet-woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	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

Afbakening

Naast primaire en secundaire kenmerken vinden wij ook de juistheid en actualiteit van de objectafbakening van belang. Dit geldt met name bij niet-woningen. Wij controleren daarom ook of de toepassing van artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt om de energiebelasting te bepalen.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Toepassing artikel 16d Wet WOZ	De organisatie heeft veel aandacht besteed aan de juiste afbakening	Voldaan aan criteria

Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) zijn gemeenten verplicht om de woningen (gebruikscode 10,11 en 12) te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Overgang naar gebruiksoppervlakte	De organisatie taxeert reeds volledig op gebruiksoppervlakte.	Voldaan aan criteria

7. Woningen

Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse (PMA) 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. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens (meer) te betrekken bij de marktanalyse.

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	

Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. Een goede modelinrichting zorgt er ook voor dat er weinig handmatige correcties moeten worden doorgevoerd. We verwachten dat het aantal handmatige correcties minder is dan 20%. Mocht dit niet het geval zijn dan verwachten we dat u uw taxatiemodel opnieuw kalibreert.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.	Voldaan aan criteria

8. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. Alleen bij uitzondering kan bijvoorbeeld op basis van eigen verkoopcijfers of stichtingskosten worden afgeweken. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie de categorieën WOZ-objecten daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken en secundaire objectkenmerken essentieel is.

Courante niet-woningen

Marktanalyse courante niet-woningen

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	

Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling courante niet-woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties courante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria

Incourante niet-woningen en agrarische objecten

Restwaarde, verlenging levensduur en functionele afschrijving

Naast juiste objectkenmerken zijn nog een aantal andere aspecten essentieel voor een correcte waardebeoordeling als het gaat om incurante objecten. Het geautomatiseerd waarderen met TIOX voorziet niet in het vaststellen van de restwaarde, de verlenging levensduur en het vaststellen van de juiste functionele correctie omdat deze betrekking hebben op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de organisatie zelf te bepalen.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bepaling restwaarde	Het object is opnieuw bekeken en de restwaarde is bepaald door de taxateur	Voldaan aan criteria
Bepaling levensduur	Het object is opnieuw bekeken en de verlenging van de levensduur is bepaald door de taxateur	Voldaan aan criteria
Bepaling functionele correctie	De functionele correctie is gebaseerd op oude kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden	Aandachtspunt

Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie "grootte" automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output van TIOX te controleren.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen en agrarische objecten	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Voldaan aan criteria

Kwaliteitscontroles taxaties

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel. :

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen en agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.	Voldaan aan criteria

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Tijdens het onderzoek naar de kwaliteit taxaties is geconstateerd dat ca. 120 objecten een functionele afschrijving/veroudering van meer dan 20% hebben. Afsproken is dat deze objecten opnieuw zullen worden beoordeeld.

9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BAG goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling zelf een vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BAG. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	97,7%	88,5%
VBO in BAG én WOZ	99,2%	98,8%

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort beter dan het landelijk gemiddelde	Voldaan aan criteria
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG	Voldaan aan criteria

10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BRK goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling zelf een vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BRK. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
WOZ-object met kadastrale relatie en actueel	99,996%	99,938%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	161.710.261 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	161.711.115 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	50.917.812 m ²	-0,7%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	111.930.287 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	162.848.099 m ²	-0,7%

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort beter dan het landelijk gemiddelde	Voldaan aan criteria
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRK	Voldaan aan criteria

11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Personen (BRP)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BRP goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling voor de aansluiting op de BRP gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek “Vijfmeting kwaliteit samenhang basisregistraties 2021” dat is uitgevoerd door het CBS.

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
Niet gekoppelde personen	0,1	0,3%

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort beter dan het landelijk gemiddelde	Voldaan aan criteria
De afstemming BRP-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRP	Voldaan aan criteria

12. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en het HR goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek “Vijfmeting kwaliteit samenhang basisregistraties 2021” dat is uitgevoerd door het CBS.

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
Niet gekoppelde niet natuurlijke personen	5,1%	9,5%
Statutaire naam ongelijk	26,9%	22,5%
Vestigingen komen niet overeen	2,4%	3,1%
Ongelijke handelsnaam	93,9%	38,2%

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort beter dan het landelijk gemiddelde	Voldaan aan criteria
De afstemming HR-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR	Voldaan aan criteria