



# Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Scherpenzeel

Datum onderzoek: 10 juli 2023

Datum rapport: 18 juli 2023



---

## Inhoud

Samenvatting .....	2
1. Terugblik op vorige rapportage .....	5
2. Opzet onderzoek .....	6
3. Tijdigheid verzenden beschikkingen .....	10
4. Bezwaarafhandeling .....	12
5. Landelijke voorziening WOZ .....	16
6. Objectkenmerken .....	19
7. Woningen .....	22
8. Niet-woningen .....	25
9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) .....	29
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....	31
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....	33
12. Vakbekwaamheid .....	34



## 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 voldoende is.

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	Nog geen oordeel		
4.	Objectkenmerken		X	
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	Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel		
<b>Eindoordeel</b>			<b>X</b>	

### Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden

### Bezwaarhandeling

- De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld.
- Er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2021, terwijl er een (relatief) hoog percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2021 is.



---

## Landelijke voorziening WOZ

De organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, deze is nog niet afgerond. Om die reden is er een nieuw onderzoek voor dit onderwerp gepland op maandag 9 oktober 2023.

## Objectkenmerken

- De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd. We zien met name verschillen tussen externe gegevens en de gemeentelijke administratie voor wat betreft de gebruiksoppervlakte.
- De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.
- Er is geen plan van aanpak om alle objecten eens in de vijf jaar te controleren.

## Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

## Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

## Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG

## Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRK

## Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren

## Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het algemeen oordeel van 3 sterren.



---

### Aandachtspunten

- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2021
- de synchronisatie met de LV WOZ
- de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- de objectafbakening van niet-woningen (artikel 16d Wet WOZ)
- de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten
- de afstemming van de WOZ met het HR

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



---

## 1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 7 juni 2021 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de synchronisatie met de LV WOZ;
- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2019;
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen van de woningen naar waardepeildatum 1 januari 2019.

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens deze inspectie:

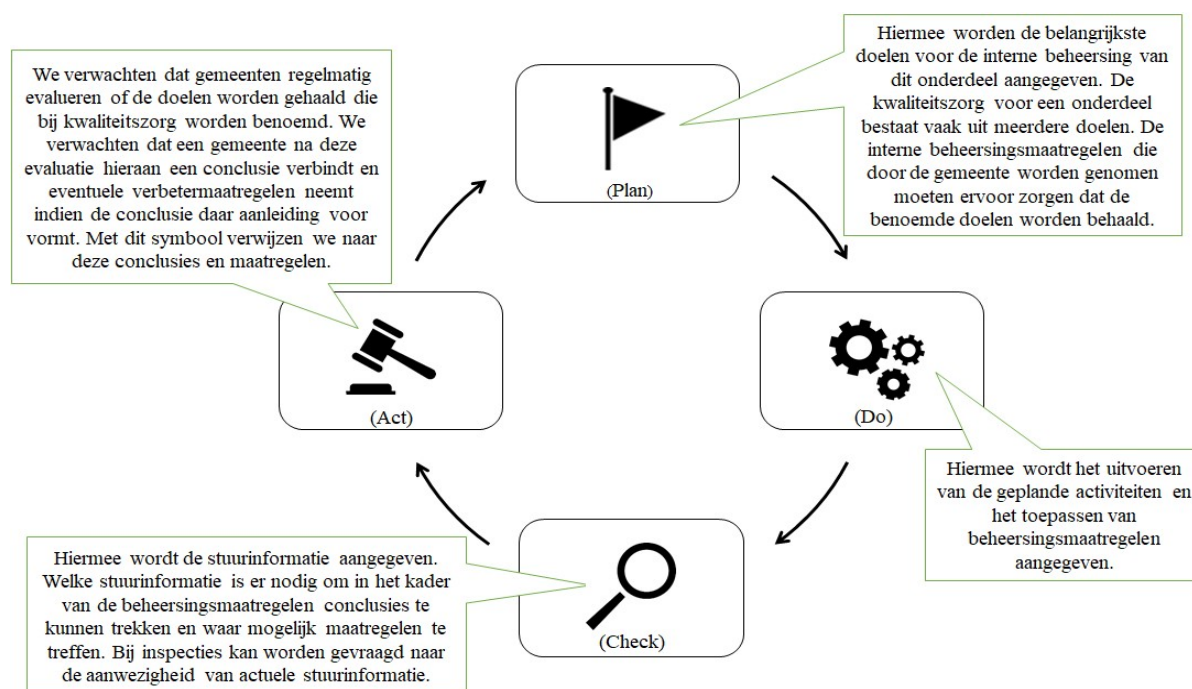
- de gemeente heeft een conversie achter de rug met de belastingapplicatie. Op dit moment is de synchronisatie nog niet afgerond. Om die reden is er een nieuw onderzoek voor dit onderwerp gepland op maandag 9 oktober 2023;
- we zien ook voor waardepeildatum 1 januari 2020 én 2021 een (relatief) hoog percentage gehonoreerde bezwaarschriften woningen en niet-woningen;
- alle beschikkingen voor waardepeildatum 1 januari 2019 en 2020 zijn inmiddels verzonden.



## 2. Opzet onderzoek

### Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de interne beheersingsmaatregelen in de organisatie voldoende zijn om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. We willen inzicht in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in de uitvoering. Daarom beoordelen wij de interne beheersing van negen onderdelen van dit proces. Onderstaande afbeelding laat een cyclus zien van de conclusie over de werking van de plan-do-check-act cyclus. Bij deze onderdelen geven wij een oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering. En beoordelen wij of de uitvoering van de diverse onderdelen van de Wet WOZ inhoudelijk aan de gestelde eisen voldoet.





## Werkwijze

Tijdens de onderzoeksdag beoordelen wij negen onderdelen van het WOZ-proces. We kijken of de interne beheersingsmaatregelen die beschreven zijn in paragraaf "kwaliteitszorg" van de Waarderingsinstructie ook worden bereikt. Belangrijke aandachtspunten zijn de conclusies die de organisatie heeft getrokken over deze onderwerpen en de getroffen maatregelen. Op basis van de negen beoordelingen komen wij met een eindoordeel over de interne beheersing en de inhoudelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering.

## Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

De Waarderingskamer controleert of de uitvoeringsprocessen met betrekking tot de WOZ-beschikkingen bij gemeenten en samenwerkingsverbanden voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Er wordt verwacht dat er voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de uitvoeringsprocessen te beschermen. De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), de [kwaliteitseisen](#) op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij: de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die ervoor zorgen dat de kwaliteits-doelstellingen worden gerealiseerd. Daarbij onderscheiden wij de "inrichting", "naleving" en "effect" van interne beheersingsmaatregelen. In de volgende tabel zijn deze begrippen verder uitgewerkt.

Aspect	Omschrijving
Inrichting	Wij beoordelen of de interne beheersingsmaatregelen goed worden toegepast in het reguliere WOZ-proces. En of 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. Het vastleggen van de stappen is daarbij een aandachtspunt.
Effect	Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden voorkomen of worden beperkt. Dit onderdeel richt zich op de beschikbare stuurinformatie binnen de organisatie. En op de door de organisatie getrokken conclusies en getroffen maatregelen. Mede op basis van deze informatie vormen wij ook een inhoudelijk oordeel over de WOZ-uitvoering door de organisatie.



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 meestal een betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering. Gemeenten hebben uiteraard de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

## Totstandkoming eindoordeel

In het kader van dit onderzoek worden negen onderdelen van het WOZ-proces afzonderlijk beoordeeld. Per onderdeel geven wij het oordeel: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" en op basis van de beoordeling per onderdeel bepalen wij een eindoordeel. Dit doen we door aan de oordelen per onderdeel een score toe te kennen ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -1, "voldoende" = 0, "goed" = 1). Daarbij onderscheiden wij onderdelen die een zwaarder gewicht krijgen en reguliere onderwerpen. Voor de onderwerpen met een zwaarder gewicht geldt afhankelijk van het gewicht als score ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -2, "voldoende" = 0, "goed" = 2). De som van deze scores per onderdeel bepaalt de eindscore zoals weergegeven in de volgende tabel.

Een voorbeeld: een organisatie scoort voor de reguliere onderwerpen "goed", op twee zware onderwerpen "goed" en op twee zware onderwerpen "voldoende". Deze organisatie heeft een totaalscore van 9 daarmee een totaal oordeel "goed".

Score	Eindoordeel
Kleiner dan 0	Moet op onderdelen verbeterd worden
Groter of gelijk aan 0 en kleiner dan 9	Voldoende
Groter of gelijk aan 9	Goed

De volgende onderwerpen krijgen een zwaarder gewicht: beschikkingen, bezwaarschriften, beheer objectkenmerken en synchronisatie LV WOZ. Bij het bepalen van het eindoordeel kan een oordeel "verbeterpunt(en)" voor één van de zware onderwerpen nooit tot een eindoordeel "goed" leiden. Als voor meerdere, zware onderwerpen het oordeel "verbeterpunt(en)" van toepassing is, is het eindoordeel altijd "moet verbeterd worden".

De vakbekwaamheid wordt niet meegewogen in ons oordeel, in uitzonderingsgevallen kunnen de onderzoekers ervoor kiezen om op basis van dit onderwerp een "bonuspunt" toe te kennen.



## Geselecteerde onderdelen WOZ-proces

De onderwerpen die in het kader van dit onderzoek zijn beoordeeld, zijn hieronder weergegeven. De onderwerpen sluiten aan bij de inhoud van dit rapport.

Hoofdstuk	Onderwerp	Geselecteerd
3. Beschikkingen	Tijdigheid verzending	Ja
4. Afhandeling bezwaar en beroep	Tijdigheid afhandeling	Ja
	Vergelijking bezwaren wpd (*) 2022 – 2021	Ja
	Beroepzaken	Ja
	Kwaliteit en werkwijze van afhandeling	Ja
	Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2021	Ja
	Informele en formele bezwaarafhandeling	Ja
5. Afnemers	Synchronisatie Landelijke Voorziening WOZ	Ja
6. Objectkenmerken	Beheer WOZ objectkenmerken en afbakening	Ja
	Gebruiksoppervlakte woningen	Ja
	Voormeldingen (met of zonder WOZ-waarde)	Ja
7. Woningen	Permanente marktanalyse	Ja
	Modelmatige waardebeoordeling	Ja
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Ja
8. Niet-woningen	Permanente marktanalyse	Ja
	Modelmatige waardebeoordeling	Ja
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Ja
9. Aansluiting BAG	Aansluiting van de WOZ op de BAG	Ja
10. Aansluiting BRK	Aansluiting van de WOZ op de BRK	Ja
11. Aansluiting HR	Aansluiting van de WOZ op het Handelsregister	Ja
Vakbekwaamheid		Ja

\* met de afkorting wpd in dit rapport bedoelen we waardepeildatum.



### 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) 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022), 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) en 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk "Landelijke voorziening WOZ" beoordeeld.

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni van hetzelfde kalenderjaar verstuurd moet zijn.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Dagtekening verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van de beschikkingen is tijdig verzonden	Voldaan aan criteria
Percentage beschikt per 25 februari	Er is meer dan 95% van de beschikkingen verzonden op of voor 25 februari 2023	Voldaan aan criteria

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen		Oordeel
		Aantal	%	
2022	Woningen	27	0,8%	Lichte achterstand
	Niet-woningen	10		
2021	Woningen	0	0,1%	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	6		
2020	Woningen	0	0,1%	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		

#### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen	Het werkproces is goed geborgd	Voldaan aan criteria



### Eindoordeel

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 (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden	Goed

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

#### Waardepeildatum 2022

De gemeente beschikt het lopende jaar en oudere jaren (vrijwel) maandelijks.

De planning is dat de nog te beschikken objecten voor waardepeildatum 2022 én 2021 op 30 september 2023 beschikt zullen worden.

#### Waardepeildatum 2021

De nog te beschikken niet-woningen voor waardepeildatum 2021 zijn waarschijnlijk dezelfde objecten als die voor waardepeildatum 2022 nog beschikt moeten worden. De reden dat de objecten nog niet beschikt zijn, betreft veelal de objectafbakening die (inmiddels) uitgezocht is of nog uitgezocht moet worden.



## 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.

Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk "Landelijke voorziening WOZ" beoordeeld.

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar		Oordeel
		Aantal	%	
2022	Woningen	181	100,0%*	Mogelijke achterstand (zie toelichting)
	Niet-woningen	12		
2021	Woningen	0	1,6%*	Lichte achterstand
	Niet-woningen	4		
2020	Woningen	1	2,5%*	Achterstand
	Niet-woningen	5		

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

### Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2021 – 2022

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		2022		Verschil In aantal
	Aantal	%	Aantal	%	
Woningen (totaal)	205	4,6%*	181	4,1%*	-24
waarvan woningen ncnp	94	45,9%**	111	61,3%**	17
Niet-woningen (totaal)	48	12,6%*	12	3,1%*	-36
waarvan niet-woningen ncnp	6	12,5%**	2	16,7%**	-4

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

\*\* percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

## Beroepszaken

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	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2021	Woningen	7	1
	Niet-woningen	0	0
2020	Woningen		0
	Niet-woningen		0

## Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepszaken

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 2021

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 totaal aantal objecten.

Kengetallen	Eigen opgave	LV WOZ	Landelijk beeld
Woningen onder bezwaar	205	200	
Percentage woningen onder bezwaar	4,6%	4,5%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	2,4%		1,2%
Niet-woningen onder bezwaar	48	27	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	12,4%	7,1%	6,0%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	6,2%		0,9%*

\* gebaseerd op 86% 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
Het percentage toegekende objecten onder bezwaar	Er zijn relatief veel woningen én niet-woningen onder bezwaar toegekend	Aandachtspunt
Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling	Gemeente heeft geen evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling en er zijn relatief veel gegronde bezwaren. Het gaat echter om een relatief klein (absoluut) aantal bezwaarschriften.	Aandachtspunt



### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid en de kwaliteit van de bezwaarafhandeling	Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk, zoals de leesbaarheid van de uitspraken.	Voldaan aan criteria

### Eindoordeel

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
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld	Voldoende

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

#### Waardepeildatum 2022

Volgens de gegevens van de gemeente zijn er 175 bezwaarschriften ingediend. Hierbij is het voor de gemeente zoeken om hoeveel objecten (woningen en niet-woningen) het gaat en hoe de verdeling tussen particuliere indieners en gemachtigden o.b.v. NCNP is. In de telefonische bezwaarfase is er relatief veel toekenning geweest op de primaire kenmerken (en met name de gebruiksoppervlakte die onjuist was). Van de 53 telefonische contacten die er geweest zijn n.a.v. de beschikkingen hadden er 32 betrekking op de WOZ-waarde.

Op dit moment zijn er 34 zgn. waarde-adviezen van woningen klaar en 1 waarde-advies van een niet-woning. Het taxatiebureau geeft deze adviezen en de gemeente verwerkt ze in een uitspraak aan belanghebbende. Hierbij worden de kenmerken en de WOZ-waarde – indien nodig – al aangepast door het taxatiebureau. De gemeente verwerkt vervolgens de evt. OZB-vermindering in de uitspraak.

Rekening houdend met de WOZ-tijdljn verwachten wij dat de gemeente op korte termijn ook uitspraken gaat versturen.



---

### **Waardepeildatum 2021**

De uitgevoerde evaluatie naar de bezwaarafhandeling is mondeling besproken. Er is geconstateerd dat er relatief veel bezwaren zijn toegekend bij objecten waar volgens de gemeente sprake was van een bovengemiddelde staat van de woning. De gemeente pakt dit op als aandachtspunt voor de komende herwaardering.

### **Algemeen**

De gemeente gaat in het najaar van 2023 (organisatiebreed) aan de slag met de leesbaarheid van brieven. Vanuit de WOZ zal de leesbaarheid van de uitspraken worden beoordeeld.



## 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.

### Volledigheid WOZ-objecten

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave		LV WOZ		Vershil
2022	Won	4.409	n.v.t.	4.409	n.v.t.	31
	N-won	351		382		

### Volledigheid WOZ-waarden

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	4.316	99,2%	4.326	97,6%	25
	N-won	333		348		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	27	0,8%	83	2,4%	80
	N-won	10		34		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2021	Won	0	0,1%	14	0,4%	15
	N-won	6		7		
2020	Won	0	0,1%	3	0,2%	6
	N-won	0		6		



## Status bezwaar

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				Verschil
		Eigen opgave (formeel)	%	LV WOZ	%	
2022	Won	181	93,8%*	204	85,2%*	25
	N-won	12		14		
2021	Won	0	1,6%*	1	2,2%*	1
	N-won	4		4		
2020	Won	1	2,5%*	15	7,6%*	15
	N-won	5		6		

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de synchroniciteit van de LV WOZ	Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk.	Aandachtspunt

### Eindoordeel

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 organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, deze is nog niet afgerond. Sinds 2 mei 2023 is er geen berichtenverkeer tussen de gemeente en de LV WOZ.	Geen oordeel. Op 9 oktober 2023 zal er een nieuw onderzoek plaatsvinden



## 6. Objectkenmerken

### 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 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 conclusies 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	31-8-2022	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 geregistreeerde primaire en secundaire	Voldaan aan criteria



	kenmerken vinden wij realistisch	
Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek	De gemeente heeft passende maatregelen genomen en ziet de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken zelf ook als een aandachtspunt.	Aandachtspunt
Bijhouding objectkenmerken naast de processen niet-woningen	Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt

## Afbakening niet-woningen

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 de afgelopen periode relatief weinig aandacht besteed aan de juiste afbakening. Dit zou niet alleen tijdens de controle van de kadastrale gegevens kunnen.	Aandachtspunt



### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk.	Voldaan aan criteria

### Eindoordeel bijhouding en juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de bijhouding en registratie van de objectkenmerken hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding en juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende. Er is verbetering mogelijk.	Voldoende

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Op dit moment is de gemeente bezig met een controle op de juistheid van de gegevens in de BAG. De gegevens zijn niet in de BAG overgenomen na afronding van het project "overgang gebruiksoppervlakte". Volgens de gemeente is destijds waarschijnlijk alleen het pandvlak ingemeten en niet alle verdiepingen waardoor er een groot verschil zit tussen de gegevens in de WOZ en in de BAG. De gegevens in de WOZ lijken vooralsnog (beter) te kloppen.

Inmiddels worden alle woningen (met gebruikscodes 10, 11 en 12) op gebruiksoppervlakte getaxeerd en zullen de woningen bij gemengde objecten (met gebruikscodes 21) nog geïnventariseerd worden zodat ook deze op gebruiksoppervlakte getaxeerd kunnen gaan worden.



## 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 vervolgcacties 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 marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren*	Ja	

\* of monitort op een andere manier de wijzigingen na aankoop.  
De gemeente verstuurt slechts 1x per jaar inlichtingenformulieren. Hierdoor bestaat het risico dat een formulier ná de marktanalyse wordt verstuurd en zo niet is meegenomen in de marktanalyse. Wij adviseren de gemeente om tenminste 1x per kwartaal formulieren te versturen en de marktanalyse uit te (laten) voeren.

### 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	<p>Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.</p> <p>Punt van aandacht zijn echter de secundaire kenmerken van verkochte woningen. In lijn met het arrest van de Hoge Raad volgt de gemeente het eigen verkoopcijfer. Bij een boven- of ondergemiddelde transactie wordt er maximaal 2 jaar afgeweken van de waardering van de groep c.q. van soortgelijke woningen en wordt het eigen verkoopcijfer gevolgd. Dit kan echter leiden tot onder- of overwaardering als soortgelijke woningen lager (of hoger) gewaardeerd worden. Na die 2 jaar worden de verkochte woningen weer met het model gewaardeerd.</p>	Aandachtspunt

## 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 voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldaan aan criteria

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van woningen	Het werkproces is goed geborgd	Voldaan aan criteria

### Eindoordeel taxaties woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de woningen hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende



## 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 correctie 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 wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (koop)	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (huur)	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	Het taxatiemodel is nog niet op een dusdanige wijze ingericht dat er op een modelmatige wijze rekening wordt gehouden met de verschillen in de secundaire objectkenmerken. Hierdoor moeten individuele objecten individueel worden aangepast, maar zijn de onderlinge waardeverhoudingen onvoldoende geborgd.	Aandachtspunt

### 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 goed uitgevoerd.	Voldaan aan criteria

### Incourante niet-woningen en agrarische objecten

#### Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

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 resterende 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 functionele correctie, restwaarde en levensduur	Er kan meer aandacht besteed worden aan de functionele correctie, de restwaarde en de resterende levensduur.	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 resterende levensduur op een juiste wijze wordt ingeschat. Belangrijk is om de uitkomsten 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
Taxaties complexe objecten	Er is relatief weinig aandacht besteed aan de taxaties van meer complexere niet-woningen. Dit is verklaarbaar door de grootte van de gemeente en het beperkte aantal complexe objecten.	Voldaan aan criteria



Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Marktanalyse agrarische objecten	De marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Voldaan aan criteria

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van niet-woningen	Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk.	Voldaan aan criteria

### Eindoordeel taxaties niet-woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de niet-woningen hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

### Toelichting

De gemeente geeft aan dat er slechts een minimaal aantal transacties zijn gerealiseerd afgelopen periode. Er speelt een ontwikkeling door uitbreiding van industrieterrein Zwarte Land II. Glashorst / Zwarte Land I is het bestaande industrieterrein.

Van de 32 verkooptransacties v.a. juli 2022, hebben er 14 betrekking op grond, 7 op CNW's, 5 op agrarische objecten en 6 op incurante objecten van een energiemaatschappij.

De gemeente verstuurt huurinlichtingenformulieren. Het ging om 14 formulieren over de periode van 1 jaar). 2 jaar geleden zijn alle eigenaren van CNW's verzocht informatie te verstrekken. Objecten waar sprake is van leegstand worden in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2023 aangeschreven. De herwaardering van de CNW's gebeurt op basis van de eigen markt cijfers, in combinatie met regionale gegevens, bronnen en de taxatiewijzer HWK.



## 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 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. We verwachten dat ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject en 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND).

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	96,3%	88,5%
VBO in BAG én WOZ	99,5%	98,9%

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BAG	Het werkproces is goed geborgd	Voldaan aan criteria

### Eindoordeel aansluiting BAG

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben beoordeeld.

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



---

### **Toelichting en eventueel gemaakte afspraken**

Op dit moment is de gemeente bezig met een controle op de juistheid van de gegevens in de BAG. De gegevens zijn niet in de BAG overgenomen na afronding van het project “overgang gebruiksoppervlakte”. Volgens de gemeente is destijds waarschijnlijk alleen het pandvlak ingemeten en niet alle verdiepingen waardoor er een groot verschil zit tussen de gegevens in de WOZ en in de BAG. De gegevens in de WOZ lijken vooralsnog (beter) te kloppen. Op dit moment worden de gegevens in de BAG opgewerkt.



## 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 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	99,6%	99,8%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	13.750.957 m <sup>2</sup>	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	13.810.000 m <sup>2</sup>	0,4%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	7.926.585 m <sup>2</sup>	0,4%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	5.824.363 m <sup>2</sup>	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	13.750.948 m <sup>2</sup>	0,4%

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BRK	Het werkproces is goed geborgd	Voldaan aan criteria



### Eindoordeel aansluiting BRK

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Kadaster (BRK) hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort (nagenoeg) gelijk aan het landelijk gemiddelde	
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRK	Goed

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente controleert de juistheid van de ongebouwde percelen alleen bij kadastrale mutaties. Voorgesteld om hier een extra controle op te doen.



## 11. 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 2022” dat is uitgevoerd door het CBS.

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
Aandeel niet gekoppelde records	12,5%	7,5%

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Aandachtspunt	Het werkproces is onvoldoende geborgd. De borging moet verbeterd worden, omdat onvoldoende duidelijk is bij wie deze taak is belegd.	(Nog) geen oordeel

### Eindoordeel aansluiting HR

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Handelsregister (HR) hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Score ten opzichte van het landelijk beeld	De organisatie scoort slechter dan het landelijk gemiddelde	
De afstemming HR-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Voldoende



---

## 12. Vakbekwaamheid

Het stimuleren van de vakbekwaamheid van medewerkers die bij gemeenten en bedrijven die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren, is een belangrijk speerpunt van de Waarderingskamer. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vakbekwaamheid van de mensen die voor hen werken. De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat uitvoeringsorganisaties de vakbekwaamheid van hun medewerkers kunnen bewaken.

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers wel besproken tijdens dit onderzoek. Dit onderdeel wordt echter niet meegewogen in ons oordeel.

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 555  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

