



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in LV WOZ gemeente Hoorn

Datum onderzoek: 27 oktober 2023

Datum rapport: 31 oktober 2023



Inhoud

Samenvatting	2
1. Opzet onderzoek	4
2. Volledigheid WOZ-objecten	5
3. Juistheid registratie belanghebbenden in LV WOZ.....	8
4. Volledigheid WOZ-waarden	10
5. Status bezwaar	11
6. Onjuiste status objecten in de LV WOZ.....	14
7. Juistheid registratie waterschap	15
8. Vergelijking LV WOZ en BRK	16
9. Overige aandachtspunten.....	19



Samenvatting

Dit bestandsonderzoek beoordeelt de volledigheid en de consistentie van de gegevens in de Basisregistratie WOZ en Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) mede aan de hand van andere basisregistraties (BRK en BAG). Daarnaast beoordelen we de synchroniciteit met de eigen opgaven.

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 basisregistraties met hoge kwaliteit wordt de dienstverlening van de overheid beter en efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gegevens in de LV WOZ van hoge kwaliteit zijn en afgestemd zijn op andere basisregistraties zoals BRK en BAG. Daarnaast borgt een goede aansluiting op deze basisregistraties ook de volledigheid van de WOZ-administratie.

Toelichting

onderwerp		BEOORDELING kwaliteit WOZ-gegevens in LV WOZ		
	Beoordeeld is de synchroniciteit	Moet verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Volledigheid WOZ-objecten		X	
2.	Juistheid registratie belanghebbenden	X		
3.	Volledigheid WOZ-waarden		X	
4.	Status bezwaar	X		
5.	Onjuiste status objecten			X
6.	Juistheid registratie waterschap			X
7.	Oppervlakte vergelijking LV WOZ, BRK en GKS		X	
8.	Overige aandachtspunten*			
Eindoordeel			X	

- Deze aandachtspunten zijn niet betrokken in de beoordeling

Toelichting

De gemeente werkt op dit moment hard aan het synchroon krijgen van de LV WOZ, naast de werkzaamheden om de herwaardering af te ronden en de bezwaarschriften af te handelen.

Het synchroon houden van de LV WOZ is een handmatige, tijdrovende klus bij de gemeente. Er ontbreekt een tool om dit eenvoudiger te kunnen oppakken. De tool is ook



nog niet besteld. Daarnaast is er nog onvoldoende aandacht voor de foutberichten die vanuit de LV WOZ aan de gemeente worden verzonden. De gemeente kijkt wel naar deze foutberichten, maar weet de foutberichten niet goed op te lossen. Het synchroniseren van de LV WOZ gebeurt daarom hoofdzakelijk op basis van overzichten van de Waarderingskamer en andere meldingen/ signalen.

De gemeente gaat bij haar softwareleverancier na waarom zij niet alle foutberichten ziet die de LV WOZ aan de gemeente verstuurt.

Op veel onderdelen wordt binnen de norm gescoord. Dit wil niet zeggen dat het in stand laten van de verschillen acceptabel is. De resterende verschillen moeten worden weggewerkt.

De verschillen in de juistheid registratie van belanghebbenden, volledigheid van de WOZ-waarden en de status van bezwaarschriften moeten in ieder geval op korte termijn worden opgelost. Indien dit niet gebeurt dan is de juiste waarde niet voor de belanghebbende zichtbaar op het WOZ-waardeloket/MijnOverheid. Als de juiste waarde niet in de LV WOZ staat, is deze ook niet beschikbaar voor de afnemers.

Aandachtspunten

We hebben afgesproken dit bestandsonderzoek te herhalen op 1 maart 2024. Met deze hermeting willen we een bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente om zo spoedig mogelijk alle verschillen op te lossen.

Afhankelijk van de resultaten wordt deze hermeting teruggekoppeld via mail of via een bezoek ter plaatse.



1. Opzet onderzoek

Inleiding

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. Onvolkomenheden in de gegevens leiden tot onjuistheden in opgelegde aanslagen. De gegevens in de LV WOZ zijn ook deels direct zichtbaar voor belanghebbenden/belastingplichtigen via MijnOverheid en WOZ-waardeloket.

Doelstelling

Op basis van een bestandsvergelijking beoordelen we de volledigheid en consistentie van de gegevens in de LV WOZ (landelijke voorziening WOZ) in relatie tot andere basisregistraties (BRK en BAG). Daarnaast beoordelen we de volledigheid en consistentie van de gegevens in de LV WOZ in relatie tot de eigen opgave van de aprilinventarisatie (april 2023) en de vragenlijst kwaliteit taxaties (KT) (eind 2022).

Werkwijze

Vooraf aan het onderzoek bij de gemeente is de bestandsvergelijking uitgevoerd. Hierbij zijn gegevens uit de LV WOZ, de BAG en de BRK gebruikt, in combinatie met eerdere eigen opgaven door de gemeente. De kengetallen uit deze bestandsvergelijking zijn voorafgaand aan het onderzoek aan de gemeente toegezonden. Tijdens het onderzoek zijn de bevindingen besproken en zijn afspraken gemaakt over het optimaliseren van de synchroniciteit.

Beoordeling

De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), De Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers, de kwaliteitseisen op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.



2. Volledigheid WOZ-objecten

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ naar aanleiding van vergelijking met de eigen opgaven in de aprilinventarisatie 2023 (April) en de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2022 (KT).

Cat	Aantal objecten*				
	Eigen opgave April	Eigen opgave KT	Vershil april/KT	LV WOZ (20-4)	Vershil april/LV WOZ
Won	34.560	34.863	303 (0,9%)	34.864	304 (0,9%)
Niet-won	3.519	3.127	392 (11,1%)	3.233	286 (8,1%)

- Norm voor het genoemde verschil april/KT is als KT groter is dan april maximaal 0,1% van het aantal woningen respectievelijk niet-woningen met een minimum van 10. Norm voor het genoemde verschil april/KT is als KT kleiner is dan april maximaal 5% van het aantal woningen respectievelijk niet-woningen.
- Norm voor de genoemde verschillen is maximaal 0,1% van het aantal woningen respectievelijk niet-woningen met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Tijdens het onderzoek blijkt dat een verschil ontstaat door ongeveer 20 woonboten welke ten onrechte in de LV WOZ staan. We hebben besproken dat deze aangepast moeten worden. De onterecht opgevoerde woonboten moeten in de LV WOZ status 9 krijgen en de einddatum moet gelijk zijn de begindatum. De woonboten zijn vaker een reden van verschil in dit onderzoek. We zullen in het onderzoek dan spreken over de ten onrechte opgevoerde woonboten.

In de opgave van april wordt uitgegaan van de aantallen die de query van de software aangeeft. De WOZ-objecten worden geteld op basis van de soort objectcode en niet op basis van de gebruikscodes. Alle objecten in aanbouw (soort object code 5100) worden daarbij als niet-woning geteld terwijl een groot deel een gebruikscodes wonen heeft.

Uit de aangeleverde lijst van WOZ-objectnummers blijkt dat op 1 oktober 2023 de LV WOZ 38.211 actuele WOZ-objecten heeft en de gemeentelijke administratie 38.212 WOZ-objecten. De gemeente gaat dit nog op WOZ-objectnummer niveau vergelijken, maar het verschil in aantal objecten lijkt inmiddels nagenoeg opgelost.



Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen uit de vergelijking van de gegevens in de LV WOZ met de verblijfsobjecten in de BAG.

Peildatum	Aantal VBO (verblijfsobjecten)*		
	Aantal in LV BAG	Aantal VBO in LV WOZ (isVerbondenMet)	Aantal niet gekoppelde VBO
1-1-2023	37.475	37.387	88 (0,2%)
1-10-2023	37.755	37.681	74 (0,2%)

- Norm voor deze koppeling met verblijfsobject is 99%, (1% uitval) voor goed. Tussen 1% en 2% uitval is voldoende. Meer dan 2% is onvoldoende. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie wanneer de norm van 99% gehaald wordt.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Aan de norm wordt voldaan. Het resterende verschil is wel van belang voor verdergaande optimalisatie. Zeker de VBO's welke op 1 januari niet aanwezig waren in de LV WOZ geven aan dat er mogelijk nog WOZ-objecten ontbreken in de LV WOZ. De gemeente geeft aan dat zij op 11 oktober 2023 veel verschillen hebben opgelost. Of dit goed verwerkt is in de LV WOZ moet duidelijk worden bij het herhalen van het onderzoek op 1 januari 2024. Bij de in het onderzoek genoemde aantallen wordt geen rekening gehouden met een werkvoorraad. De gemeente ontvangt het BAG extract op de 15^e van de maand. Daarnaast is er momenteel nieuwbouw welke nieuwe VBO's opleveren. Deze zijn in beeld maar hier moet nog een WOZ-object voor aangemaakt worden. Aan de hand van de gegeven lijsten gaat de gemeente de verschillen na.

De gemeente gaf daarnaast als voorbeeld dat ze moeite heeft met door de BAG opgevoerde VBO welke niet rechtstreeks aan een WOZ-object te koppelen zijn. Bijvoorbeeld de technische ruimte in een appartementencomplex.

Geadviseerd wordt om een dergelijk VBO te koppelen aan een sluimerend WOZ-object. Als dit niet kan met de huidige versie van de software dan kan er voor deze VBO ook een container gevormd worden. Apart bijhouden in een overzicht is ook mogelijk. Ook op deze manier kan de volledigheid van de koppeling tussen de WOZ en de BAG aangetoond worden.

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn uit de vergelijking van de gegevens in de LV WOZ met de panden (zonder verblijfsobject) in de BAG, de volgende bevindingen naar voren gekomen.



Peildatum	Aantal panden zonder verblijfsobject*		
	Aantal in LV BAG	Aantal panden in LV WOZ (heeft Pand)	Aantal niet gekoppelde panden
1-10-2023	15.429	13.722	1.707 (11,1%)

- Norm voor deze koppeling met het aantal panden zonder verblijfsobject is 95%, (5% uitval) voor oordeel goed. Tussen 5% en 10% uitval is voldoende. Meer dan 10% is onvoldoende. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie wanneer de norm van 95% gehaald wordt.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

In de LV WOZ ontbreken (te veel) panden zonder verblijfsobject. De kans dat hierdoor WOZ-objecten volledig ontbreken in de LV WOZ is echter kleiner dan bij het ontbreken van verblijfsobjecten. Wel bestaat de kans dat onderdelen (WOZ-deelobjecten) ontbreken in de taxatie-opbouw en daarmee in de WOZ-waarde.

Er loopt momenteel een grote inhaalactie bij de BAG. De BAG controleert of alle panden welke in de WOZ en GEO administratie aanwezig zijn ook in de BAG staan. Hierdoor worden er veel panden alsnog in de BAG opgevoerd. Dit betreft vooral losstaande bergingen. Deze staan wel in de WOZ administratie als onderdeel maar stonden niet in de BAG. Er zijn nu ruim 1.700 panden in de BAG aangemaakt, maar de gemeente moet deze nog handmatig koppelen aan de WOZ-deelobjecten. Deze 'nieuwe' panden zijn in beeld.

De gemeente is hier volop mee bezig. Daarnaast zal er gekeken worden naar de aangeleverde lijsten om te zien of er geen andere panden in het verleden gemist zijn.



3. Juistheid registratie belanghebbenden in LV WOZ

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over de consistentie en actualiteit van de in de LV WOZ geregistreerde belanghebbenden.

Cat.	Consistentie registratie belanghebbenden in de LV WOZ*			
	Aantal 1 ^e meting	Aantal meest recente meting	Verschil	Aantal meest recent tov aantal WOZ-objecten
Ontvanger beschikking niet geregistreerd als belanghebbende (WRDSUB niet WOZSUB) (tabblad 2)	721 (25-2-2023)	621 (1-10-2023)	100 (13,9%)	1,6%
Geregistreerde belanghebbende eigenaar in de LV WOZ heeft geen beschikking gekregen (tabblad 3)	380 (25-2-2023)	257 (1-10-2023)	123 (32,4%)	0,7%

- Norm voor deze consistentie: er mogen geen verschillen zijn op beide tabbladen. Enige uitzondering is eventuele "vrijgestelde WOZ-objecten" op tabblad 3.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Het grote aantal verschillen op tabblad 2 wordt voornamelijk veroorzaakt door het in gebruik nemen van nieuwe hardware en software binnen de gehele gemeente. In december 2022 werden o.a. alle laptops vervangen. Om het proces van beschikken niet te vertragen, in het geval dat het implementeren van de nieuwe software/hardware niet goed verloopt, is op 10 december 2022 de beschikkingsrun klaargezet. Hierdoor zijn er beschikkingen genomen zonder dat de laatste eigenaren/gebruikers mutaties verwerkt waren. Er zijn dus beschikkingen opgelegd aan de "oude" belanghebbenden. Inmiddels is dit bijgewerkt en zijn de belanghebbende afgemeld. De genomen beschikkingen zijn echter niet vernietigd.

Het vernietigen van beschikkingen vindt plaats bij de afdeling Heffen.

Afgesproken is dat het vernietigen van de beschikkingen dit jaar geen prioriteit meer krijgt. Als er wel tijd voor is op de afdeling heffen is het advies deze beschikkingen



administratief wel te vernietigen om te zorgen dat de (historische) gegevens ook consistent zijn

De gemeente is zich bewust van de problematiek en zal bij de beschikkingen voor waardepeildatum 2023 ervoor zorgen dat het proces goed wordt bijgehouden. De gemeente gaat ook aan de hand van tabblad 2 na of er nog andere verschillen zijn die opgelost moeten worden. Er wordt direct na het beschikken in februari 2024 (waardepeildatum 2023) tijd ingeruimd om de dan aanwezige verschillen op tabblad 2 direct op te lossen.

Na de uitleg tijdens het onderzoek is ook duidelijk wat er met tabblad 3 moet gebeuren. Dit wordt alsnog opgepakt.



4. Volledigheid WOZ-waarden

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de volledigheid van de in de LV WOZ geregistreerde WOZ-waarden.

WPD	Cat.	Nog te beschikken*				
		Aantal Woz-objecten (1-10-2023)	Eigen opgave (april inv.)	LV WOZ (20-4-2023)	Verschil	LV WOZ (1-10-2023)
2022	Won	34.868	505	810	305 (0,9%)	19
	Niet-won	3.226	536	265	271 (8,4%)	18
2021	Won	34.329	8	24	16 (0,0%)	24
	Niet-won	3.224	1	14	13 (0,4%)	14
2020	Won	34.101	0	40	40 (0,1%)	40
	Niet-won	3.178	1	15	14 (0,4%)	11

- Norm voor deze volledigheid is dat voor alle WOZ-objecten die op 1 januari actief zijn (met uitzondering van "vrijgestelde WOZ-objecten") een waarde in de LV WOZ is geregistreerd, tenzij het object bij de gemeente bekend is als een object waarvoor de waarde nog moet worden vastgesteld. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten met een minimum van 10:

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De verschillen tussen de LV WOZ en de aprilinventarisatie worden hier deels veroorzaakt door het eerder genoemde verschil in tellingen van de woningen en niet-woningen. De gemeentelijke administratie telt op basis van de soort objectcode en de LV WOZ op basis van de gebruikscodes.

Ook de ten onrechte opgevoerde woonboten spelen hier een rol.

Deze beide redenen verklaren naar verwachting het grootste deel van het verschil voor waardepeildatum 2022.

De gemeente geeft aan inmiddels nagenoeg klaar te zijn met het beschikken van alle WOZ-objecten voor alle drie de waardepeildata. Aan de hand van de lijsten gaat de gemeente de WOZ-objecten die ten onrechte in de LV WOZ nog staan "zonder waarde" opwerken.



5. Status bezwaar

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de registratie van bezwaren en de status van afhandeling van deze bezwaren.

WPD	Cat.	Volledigheid bezwaren in LV WOZ*				
		Eigen opgave (april inv.)	LV (20-4-2023)	Verschil	LV (1-10-2023)	Nieuw ingeboekt na 20-4-2023
2022	Won	1.739	1.748	9 (0,5%)	1.859	111
	openstaand				691	
	afgehandeld				1.168	
	Niet-won	147	132	15 (10,2%)	219	87
	openstaand				93	
	afgehandeld				126	

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente ontvangen bezwaren in de LV WOZ geregistreerd worden. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten onder bezwaar met een minimum van 10.

WPD	Cat.	Aantal nog openstaande objecten onder bezwaar op 1-1-2023)*		
		Eigen opgave (april inv.)	LV	Verschil (t.o.v. aantal ontvangen bezwaren april inv.)
2021	Won	6	11	5 (0,5%)
	Niet-won	8	14	6 (3,1)

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.



WPD	Cat.	Aantal objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave (april inv.)	LV (20-4-2023)	Verschil (Absoluut)	Aantal openstaande bezwaren LV WOZ (20-4-2023)	Aantal openstaande bezwaren LV WOZ (1-10-2023)
2021	Won	958	951	7 (0,7%)	7	10
	waarvan gehonoreerd	134	137			
	Niet-won	191	173	18 (9,4%)	10	10
	waarvan gehonoreerd	14	15			

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.

WPD	Cat.	Aantal objecten onder bezwaar				
		Aantal LV WOZ (20-4-2023)	Openstaand eigen opgave (april inv.)	Openstaand LV WOZ (20-4-2023)	Verschil openstaand	Openstaand LV WOZ (1-10-2023)
2020	Won	824	3	3	0 (0%)	4
	Niet-won	225	7	7	0 (0%)	5

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Aan de hand van de aangeleverde overzichten gaat de gemeente de verschillen nakijken. Inclusief 119 informele bezwaren zijn er 2.115 bezwaarschriften ontvangen voor waardepeildatum 2022. De gesprekspartners voor dit onderzoek handelen niet zelf de



bezwaarschriften af. De taxateur adviseert/ hertaxeert bij een bezwaarschrift, maar de afdeling heffen handelt het bezwaar af. Er is geen duidelijk inzicht in het aantal openstaande of afgehandelde bezwaarschriften.

Dat er nog bezwaarschriften zijn ontvangen na 20 april 2023 voor waardepeildatum 2020 komt door een kohier in mei 2023.

De Waarderingskamer zal nog een extra lijst verstrekken van de gehonoreerde bezwaarschriften. Aan de hand hiervan kan de gemeente gemakkelijker de vergelijking met de eigen administratie maken.



6. Onjuiste status objecten in de LV WOZ

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de in de LV WOZ geregistreeerde status van WOZ-objecten.

Cat.	Onjuiste status objecten*
	Aantal LV WOZ (1-10-2023)
Status 0 met einddatum	0
Status 1 met einddatum	0
Status 8 zonder einddatum	0
Status 9 zonder einddatum	0
Status 9 en einddatum <> begindatum	0
totaal	(0,0%)

- Norm voor deze koppeling: er mogen geen verschillen zijn. Dit betekent in de praktijk: maximaal 0,1% van het aantal objecten met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is voldaan aan de norm. Er zijn geen signaleringen.



7. Juistheid registratie waterschap

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over de registratie van de juiste koppeling aan een waterschap.

Cat.	Juistheid registratie waterschap
	Aantal LV WOZ (1-10-2023)
Relatie WS beëindigd geen actuele relatie	0
WS is niet waarschijnlijk	0
Ten onrechte geen WS relatie	0
Gerelateerd WS bestaat (niet) meer	0
totaal	0

- Norm voor deze koppeling: er mogen geen verschillen zijn. Dit betekent in de praktijk: maximaal 0,1% van het aantal objecten met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er zijn geen onjuistheden bij de registratie van de waterschapsrelatie.



8. Vergelijking LV WOZ en BRK

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de consistentie van de koppeling tussen WOZ-objecten en kadastrale percelen.

Peil-datum	Aantal kadastrale relaties*				
	Aantal percelen / appartementen gekoppeld aan WOZ-objecten	Aantal WOZ-objecten zonder kadastrale relatie	Aantal in LV WOZ aan een WOZ-object gekoppelde percelen die niet gevonden zijn in de BRK	Waarvan werkvoorraad	Niet gevonden in de BRK wel in de LV WOZ zonder werkvoorraad
1-10-2023	45.945	0	59	14	45 (0,1%)

- Norm voor deze koppeling is dat er maximaal 1% uitval is tov het aantal WOZ-objecten

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Naar de kadastrale percelen welke niet gevonden zijn in de BRK gaat de gemeente kijken. Door de invoering van BRK 2.0 in augustus en september heeft de gemeente een achterstand in het verwerken van de mutaties uit de BRK. De gemeente is volop bezig met het inhalen van deze achterstand. Daarmee is de “werkvoorraad” wellicht groter dan één maand, waarvan in dit onderzoek uitgegaan wordt.

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen naar aanleiding van de koppeling van WOZ-objecten aan kadastrale appartementsrechten.

Peil-datum	Aantal appartementsrechten in de BRK*	
	Aantal appartementsrechten in de BRK	Aantal niet gevonden in de LV WOZ
1-10-2023	6.266	36 (0,6%)

- Norm voor deze koppeling is dat alle appartementsrechten in de LV WOZ staan Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal appartementsrechten met een minimum van 10.



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is niet voldaan is aan de norm De gemeente gaat uitzoeken waardoor er appartementsrechten ontbreken in de LV WOZ. Mogelijk zijn dit splitsingen in de periode van het invoeren van BRK 2.0.

Bevindingen

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen uit de vergelijking tussen de kadastrale gegevens in de LV WOZ en de kadastrale gegevens uit de BRK. De gegevens over de BRK komen deels direct uit de BRK en deels uit de opgave door de gemeente uit het eigen kadastrale systeem (GKS kopie van BRK).

Peildatum	Oppervlakte vergelijk BRK en GKS*		
	BRK oppervlakte	Eigen opgave GKS oppervlakte	Verschil
1-10-2023	53.446.208	53.446.125	83 (0,0%)

- Norm voor verschil BRK en kopie BRK bij gemeenten: 0,1 %

Peil-datum	Vergelijking oppervlakten in eigen opgave (april inventarisatie)*						
	Totale oppervlakte kaart/CBS	Totale oppervlakte GKS	Verschil GKS en CBS	Oppervlakte geleverd aan LV WOZ	Oppervlakte niet geleverd aan LV WOZ	Optelling	Verschil CBS en Optelling
1-10-2023	53.460.000	53.446.125	13.875 (0,03%)	11.209.744	41.995.238	53.164.982	295.018 (0,6%)

- Norm voor de verschillen in eigen opgave: Voor verschil Optelling wel en niet geleverd aan LV WOZ en GKS: 0,1%:

Peildatum	Oppervlakten in LV WOZ*		
	Eigen opgave oppervlakte geleverd aan LV WOZ (april inv.)	Grond-oppervlakte in LV WOZ	Verschil
1-10-2023	11.209.744	11.151.499	58.245 (0,5%)

- Norm voor verschil eigen opgave en LV WOZ: 0,1%: Dit verschil ook gezien in relatie tot bevindingen Volledigheid WOZ-objecten.



Peil- datum	Oppervlakten in LV WOZ*				
	Grond- oppervlakte in LV WOZ	Toegekende oppervlakte in LV WOZ	Verschil	Aantal WOZ- objecten met verschil	Optelling alle verschillen (absolute waarde)
1-10- 2023	11.151.499	11.155.775	-4.276	14	4.368

- Norm voor consistentie grondoppervlakte en toegekende oppervlakte: 0 objecten met verschil (absolute norm)

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente realiseert zich nu dat de aantallen opgegeven in de aprilinventarisatie uit hun eigen administratie steeds een ander aantal geven. Ze gaan na wat de juiste oppervlakte is en waardoor de verschillen ontstaan.

De Waarderingskamer levert de gemeente nog een lijst aan met alle WOZ-objecten en de geregistreerde oppervlakten bij de kadastrale relaties. Hiermee kan de gemeente de in de LV WOZ geregistreerde oppervlakte eenvoudiger vergelijken met haar eigen administratie.

De 14 WOZ-objecten met een verschil tussen de grondoppervlakte en de toegekende oppervlakten worden nagekeken. Tijdens het onderzoek worden twee WOZ-objecten bekeken. Het betreft twee sluimerende WOZ-objecten waarbij een vernummering van de kadastrale relatie wel geleid heeft tot een aanpassing van de grondoppervlakte maar geen einddatum bij het betreffende kadastrale perceel.



9. Overige aandachtspunten

Bevindingen

Tijdens het bespreken van het onderzoek komen ook de volgende onderwerpen ter sprake:

Zwevende subjecten:

Het is de gemeente bekend dat er zwevende subjecten kunnen ontstaan. De zwevende subjecten worden regelmatig verwijderd. Op het moment van het onderzoek waren er slechts 4 zwevende subjecten.

Foutberichten:

In de maand voorafgaand aan het onderzoek zijn er door de LV WOZ 28 foutberichten verzonden aan de gemeente. Het is voor de gemeente herkenbaar dat er foutberichten ontvangen worden. De gemeente ziet in haar software slechts 1 foutbericht terug in dezelfde periode. Ze gaan in contact met de softwareleverancier om zicht te krijgen op alle foutberichten.

Inschatting onterecht uitgezonderd:

Op het moment van het onderzoek zijn er 111 uitgezonderde ongebouwde percelen (peildatum 1 juli 2023) waarvan wij vermoeden dat deze ten onrechte als uitgezonderd zijn aangemerkt. Bij het doorlopen van enkele voorbeelden blijkt dat een aantal verschillen inmiddels al is opgelost. Het alsnog aanleveren van de kadastrale relatie in deze voorbeelden bleek geen bewuste actie maar een gevolg van het muteren van een belanghebbende, waardoor het volledige WOZ-object gehersynchroniseerd is. De gemeente gaat de percelen na op basis van een nieuwe lijst. De Waarderingskamer levert na 1 november een lijst aan met als peildatum 1 oktober 2023. De gemeente laat ons weten of onze inschatting klopt. Voor zover aan de orde zullen de objecten ook opgenomen worden in de LV WOZ en van een WOZ-waarde worden voorzien.

Belanghebbende:

Aangegeven is dat er rondom de registratie van belanghebbende nog een landelijk onderzoek loopt naar onjuist gebruik van identificerende sleutelgegevens (BSN, anp.identificatie, RSIN, ann.identificatie en vestigingsnummer). Op het moment van het onderzoek waren alleen de organisaties aangeschreven waar de grootste aantallen fouten zijn geconstateerd. Hoorn maakt geen onderdeel uit van deze groep. Hoorn heeft 1.683



fouten op terrein van onjuist gebruik van sleutels in de WOZSUB-relatie en daarmee samenhangend 3.651 fouten in de WRDSUB-relatie. Zodra dit onderzoek op 1 november herhaald is ontvangt de gemeente graag de overzichten om alvast inzicht te krijgen in het noodzakelijke herstel van de sleutels bij subjecten.

Waarderingkamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 31 10 555
www.waarderingkamer.nl