



Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Waalre

Datum onderzoek: 9 oktober 2023
Datum conceptrapport: 26 oktober 2023
Datum definitief rapport: 16 november 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	18
6. Objectkenmerken	21
7. Woningen	25
8. Niet-woningen	27
9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	30
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)	32
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)	34
12. Vakbekwaamheid	35



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 wisselend is. Bij veel onderwerpen is de uitvoering goed, maar op de synchronisatie met de LV WOZ en de objectkenmerken is ruimte voor verbetering.

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beschikkingen			X
2.	Afhandeling bezwaarschriften		X	
3.	Synchronisatie LV WOZ		X	
4.	Objectkenmerken	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*			
Eindoordeel			X	

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel

Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden

Bezwaarhandeling

De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld. Dit betreft met name het lopende belastingjaar. De gemeente heeft echter maatregelen genomen om de wettelijke termijn van 31 december 2023 te halen.

De gemeente heeft een inhoudelijk evaluatie naar de bezwaarafhandeling uitgevoerd en een evaluatie naar het proces.



De gemeente heeft veel bezwaarschriften van woning gehonoreerd t.o.v. het landelijk gemiddelde, voor wpd 2021.

Landelijke voorziening WOZ

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.

Objectkenmerken

- De juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen moet verbeterd worden. Dit geldt met name voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).
- Er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen en de niet-woningen.
- Er is geen plan van aanpak opgesteld hoe de primaire en secundaire objectkenmerken van zowel de woningen als de niet-woningen, naast de reguliere processen, worden gecontroleerd.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is volledig afgestemd op de BRK

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren.



Aandachtspunten

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het tijdig afhandelen van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2022
- het percentage gehonoreerde bezwaarschriften t.o.v. het landelijk gemiddelde. Voor wpd 1 januari 2021 had de gemeente relatief veel bezwaarschriften van woningen toegekend.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen grotendeels goed verloopt, maar dat er bij de LV WOZ ruimte is voor verbetering én dat de objectkenmerken verbeterd moeten worden. Deze laatste 2 onderwerpen zijn benoemd als speerpunten. Hiermee zijn de bevindingen uit deze beoordeling strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren.

Gelet op de verbeteringen die de gemeente wil gaan inzetten én het feit dat er per 1 september 2023 een nieuwe coördinator is begonnen, willen we de gemeente in de gelegenheid stellen om de genoemde aandachtspunten eerst zelf op te pakken. In de loop van het 2^e kwartaal 2024 voeren we opnieuw een onderzoek uit, waarbij we er dan vanuit gaan dat de gemeente deze aandachtspunten heeft opgepakt. Indien wij op dat moment opnieuw meerdere aandachtspunten constateren, zien wij ons genooddaakt om het algemeen oordeel te heroverwegen. Tot dat moment houden we ons algemeen oordeel op 5 sterren.



1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 17 april 2023 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- wij hebben geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen verbeterd moet worden. Dit geldt met name voor de secundaire objectkenmerken (kwaliteit, onderhoudsniveau, uitstraling, doelmatigheid, ligging en voorzieningen).

Daarnaast verwachten we dat u voor de volgende herwaardering:

- grond bij woningen op een uniforme wijze registreert en taxeert;
- de liggingswaarde bij gestapelde bouw op een uniforme wijze taxeert;
- extra aandacht besteedt aan de inrichting van het taxatiemodel voor woningen. Tevens zorgt u dat waardemutaties zoveel mogelijk modelmatig worden verwerkt en alleen bij uitzonderingen leiden tot een handmatige overrule van de waarde;
- extra aandacht besteedt aan het verzamelen van marktinformatie t.b.v. de modelmatige waardering van de courante niet-woningen;
- extra aandacht besteedt aan de objectafbakening van niet-woningen (artikel 16d Wet WOZ);
- een (aantoonbaar) onderzoek heeft uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen en de niet-woningen. Dit mag aan de hand van een steekproef;
- een plan van aanpak heeft opgesteld hoe u de primaire en secundaire objectkenmerken van zowel de woningen als de niet-woningen, naast de reguliere processen, controleert. U heeft hierbij ook aandacht voor de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen en bij oudere (woning)verkopen;
- een complete set XML-berichten aanlevert bij de Waarderingskamer, om te kunnen testen.

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens deze inspectie:

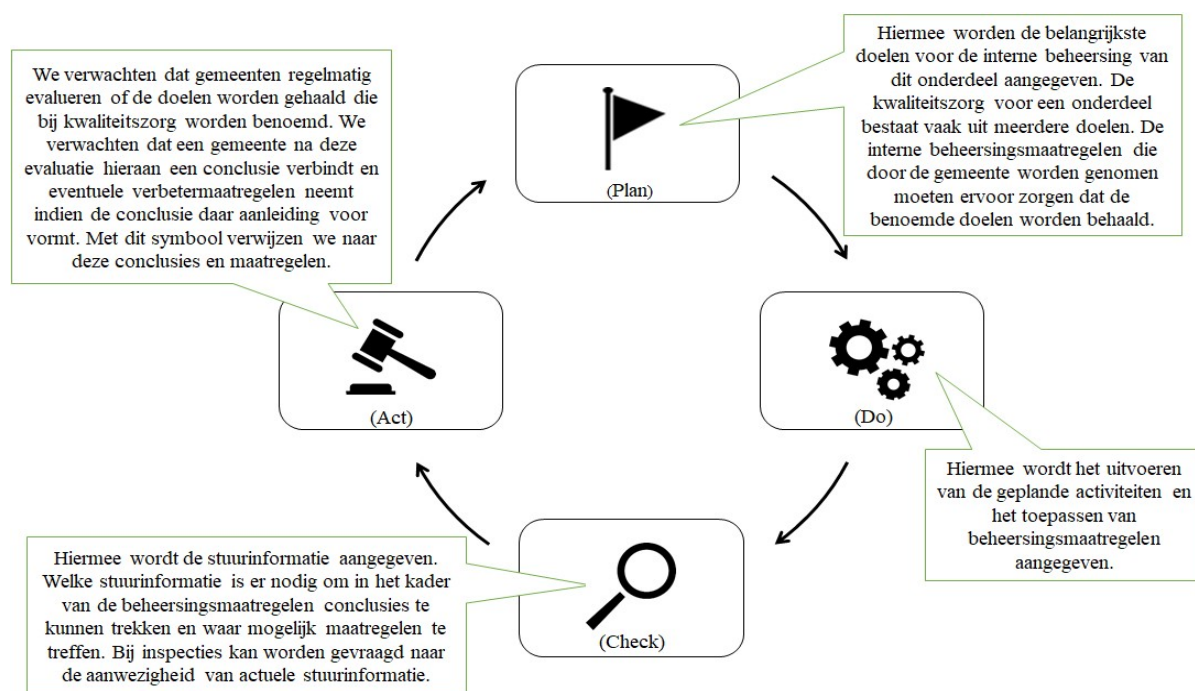
- bij de inrichting van het waarderingsmodel (woningen) voor komende ronde is o.a. extra aandacht besteed aan de waardering van grond en liggingswaarde;
- er is afgesproken dat alle winkels en horeca-objecten voor wpd 2023 worden aangeschreven en alle kantoren en bedrijven voor wpd 2024, mits er geen marktinformatie is ontvangen bij de laatste aanschrijving én er wordt een extra controle uitgevoerd op de te huur / te koop aangeboden objecten;
- de gemeente heeft de objectafbakening van niet-woningen extra gecontroleerd;
- er is nog geen aantoonbaar onderzoek uitgevoerd;
- er is nog geen plan van aanpak opgesteld;
- de gemeente levert op korte termijn een complete set XML-berichten aan bij de Waarderingskamer.



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	Nee
	Gebruiksoppervlakte woningen	Nee
	Voormeldingen (met of zonder WOZ-waarde)	Nee
7. Woningen	Permanente marktanalyse	Nee
	Modelmatige waardebeoordeling	Nee
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Nee
8. Niet-woningen	Permanente marktanalyse	Nee
	Modelmatige waardebeoordeling	Nee
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Nee
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.

De objectkenmerken (hoofdstuk 6), woningen (hoofdstuk 7) en de niet-woningen (hoofdstuk 8) zijn bij het onderzoek kwaliteit taxaties in april 2023 beoordeeld. Het onderzoek kwaliteit taxaties maakt voor deze onderwerpen daarom onderdeel uit van het onderzoek naar de uitvoering van het WOZ-proces. De tijdens dat onderzoek genoemde aandachtspunten zijn besproken.



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	0	0,0%	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		
2021	Woningen	0	0,0%	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		
2020	Woningen	0	0,0%	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	Goed



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



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 (formeel) bezwaar		Oordeel
		Aantal	%	
2022	Woningen	497	92,6%*	Achterstand
	Niet-woningen	4		
2021	Woningen	2	0,5%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		
2020	Woningen	0	0,0%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		

* percentage nog af te handelen objecten onder (formeel) bezwaar. Uitgaande van alle formele én informele bezwaren, dient de gemeente nog 47,0% af te handelen.

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		Vershil
	Aantal formeel***	%	Aantal formeel***	%	In aantal
Woningen (totaal)	261 (was 278)	3,2%*	537	6,7%*	276
waarvan woningen ncnp	182 (was 186)	69,7%**	336	62,6%**	154
Niet-woningen (totaal)	19 (was 22)	2,8%*	4	0,6%*	-15
waarvan niet-woningen ncnp	4 (was 6)	21,1%**	2	50,0%**	-2

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

*** naast het genoemde aantal formele bezwaren heeft de gemeente uitgezocht hoeveel informele bezwaren er zijn ingediend. Voor wpd 2021 ging het om 195 informele bezwaren. Voor wpd 2022 ging het om 525 informele bezwaren.

WPD	2021		2022		Vershil
	Totaal aantal	%	Totaal aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	261 + 195 = 456	5,6%*	537 + 525 = 1.062	13,1%*	606
waarvan woningen ncnp	182	39,9%**	336	31,6%**	154
Niet-woningen (totaal)	19	2,8%*	4	0,6%*	-15
waarvan niet-woningen ncnp	4	21,1%**	2	50,0%**	-2

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	11	10
	Niet-woningen	1	1
2020	Woningen		0
	Niet-woningen		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 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	364 (= 261+103)	360	
Percentage woningen onder bezwaar	4,5%	4,5%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte	2,4%		1,2%



van totaal aantal woningen			
Niet-woningen onder bezwaar	19	15	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	2,8%	2,2%	6,0%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,2%		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	Het percentage gehonoreerde bezwaren woningen en niet-woningen ligt (nagenoeg) gelijk aan het landelijk gemiddelde, uitgaande van het aantal formele bezwaren. Bij deze vergelijking gaan we echter uit van het aantal toegekende formele én informele bezwaren. Op basis hiervan heeft de gemeente veel bezwaren woningen gehonoreerd.	Aandachtspunt
Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling	De organisatie heeft een inhoudelijke evaluatie uitgevoerd naar de bezwaar-afhandeling én een evaluatie van het proces rondom de bezwaarafhandeling. Deze evaluaties zijn echter niet aantoonbaar.	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	Het werkproces is goed	Goed



van de tijdigheid en de kwaliteit van de bezwaarafhandeling	geborgd	
---	---------	--

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	<p>De bezwaren zijn (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld voor wpd 2020 en 2021. Voor het lopend jaar heeft de gemeente echter een achterstand in de afhandeling van de bezwaarschriften. De gemeente heeft maatregelen getroffen om de bezwaarschriften zoveel mogelijk vóór 31 december 2023 af te handelen.</p> <p>De gemeente heeft echter relatief veel woningen onder bezwaar toegekend voor wpd 2021.</p>	Voldoende

Algemene toelichting

- De gemeente heeft een inhoudelijke bezwaarevaluatie uitgevoerd naar wpd 2021. Er is o.a. geconstateerd dat er veel verschillen waren tussen de kenmerken in de BAG en WOZ, ná de overgang op gebruiksoppervlakte. Wij adviseren u een volgende evaluatie vast te leggen.
- Uit de evaluatie rondom het proces van de bezwaarafhandeling kwam naar voren dat het bij de informele bezwaarafhandeling noodzakelijk is dat er sneller knopen worden doorgehakt (m.n. aan de telefoon). De gemeente wil in 2024 wel opnieuw inzetten op de informele afhandeling van bezwaren. Wellicht wordt gekeken naar een kortere termijn (dan 6 weken), omdat in 2023 niet alles tijdig afgehandeld kon worden. De gemeente is hierover met team communicatie in gesprek.
- De gemeente bood inwoners dit jaar de gelegenheid om informeel bezwaar te maken via de website én per mail. In 2024 wil de gemeente informeel bezwaar alleen nog via een button op de website, via een standaard format, mogelijk maken. Dit maakt het



registeren van de bezwaren makkelijker. Daarnaast zal er een folder bij de aanslag worden meegestuurd.



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	8.116	n.v.t.	8.085	n.v.t.	18
	N-won	669		682		

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	8.116	100,0%	8.085	99,9%	24
	N-won	669		676		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	0	0,0%	0	0,1%	6
	N-won	0		6		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2021	Won	0	0,0%	2	0,1%	9
	N-won	0		7		
2020	Won	0	0,0%	1	0,1%	7
	N-won	0		6		



Status bezwaar

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Aantal ingediende formele bezwaren + Aantal toegekende informele bezwaren				
		Eigen opgave formeel	Eigen opgave informeel	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	537	260	779	-	16
	N-won	4		6		
2021	Won	261	103	360	-	8
	N-won	19		15		

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	497	92,6%*	521	67,4%*	23
	N-won	4		3		
2021	Won	2	0,7%*	6	2,7%*	8
	N-won	0		4		
2020	Won	0	0,0%*	18	5,3%*	28
	N-won	0		10		

* 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 goed geborgd	Goed

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	<p>De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ. Deze verschillen zijn relatief klein voor wat betreft de volledigheid van de WOZ-objecten en de volledigheid van de WOZ-waarden maar zijn groot voor wat betreft de status bezwaar. Dit komt omdat de gemeente alleen een opgave heeft gegeven van het aantal objecten waartegen een formeel bezwaar is ingediend. In eerste instantie waren er geen exacte aantallen bekend van de informele bezwaren. Hierdoor was niet duidelijk of de gegevens in de LV WOZ een juiste, actuele kopie zijn van de gegevens in de gemeentelijke administratie.</p> <p>Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek heeft de gemeente uitgezocht hoeveel informele bezwaren er voor wpd 2021 en 2022 waren ingediend en hoeveel er waren toegekend. Toegekende informele bezwaren dienen in de LV WOZ met status 12 te worden geregistreerd. Uitgaande van het aantal (formele én toegekende informele) bezwaren voor wpd 2021 én 2022, bestaat er een verschil tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ.</p>	Voldoende



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 geen (aantoonbaar) onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Verbeterpunt
Wanneer	Niet bekend	Verbeterpunt
Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd	Deels. De gemeente geeft aan dat het controlerecord voldoende gevuld is. In de toekomst zal hier meer aandacht aan besteed worden.	Voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Percentage geconstateerde fouten	Het door u opgegeven	Voldaan aan



	percentage van 10-12% fout geregistreeerde primaire en secundaire kenmerken vinden wij realistisch	criteria
Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek	Er is geen (aantoonbaar) onderzoek uitgevoerd, waardoor er geen bevindingen zijn over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Hierdoor kunnen we niet inschatten of de door u genomen maatregelen passend zijn.	Verbeterpunt
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	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreeerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben tijdens ons onderzoek in april 2023 geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen verbeterd moet worden.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreeerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben tijdens ons onderzoek in april 2023 geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen verbeterd moet worden.	Verbeterpunt

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 aandacht besteed aan de juiste afbakening	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 juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Het werkproces is onvoldoende geborgd. De borging moet verbeterd worden.	Moet op onderdelen verbeterd worden

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	<p>De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen én niet-woningen moet verbeterd worden.</p> <p>Daarnaast heeft de gemeente geen plan van aanpak opgesteld hoe ze de primaire en secundaire objectkenmerken van zowel de woningen als de niet-woningen, naast de reguliere processen, controleert.</p> <p>Ook is er geen (aantoonbaar) onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen en de niet-woningen</p>	Moet op onderdelen verbeterd worden



Gemaakte afspraken

- De gemeente stelt een plan van aanpak op om de primaire en secundaire objectkenmerken van zowel woningen als niet-woningen, naast de reguliere processen, te controleren. Hierbij is ook aandacht voor de secundaire objectkenmerken bij mogelijk gedateerde woningen en bij oudere (woning)verkoop;
- De gemeente voert een (aantoonbaar) onderzoek uit naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van de woningen en de niet-woningen. Dit mag aan de hand van een steekproef.



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 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

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 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 woningen	Het werkproces is goed geborgd	Goed

Eindoordeel taxaties woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Goed



8. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante 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 incourante 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	Er waren onvoldoende (huur)gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.	Aandachtspunt
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (koop)	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren (huur)	Ja, maar er zijn zeer weinig transacties verzameld	



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 wordt 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 goed uitgevoerd.	Goed

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	Niet besproken.	Geen oordeel

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	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	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 goed geborgd	Goed

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 goed uitgevoerd.	Goed



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	94,4%	89,4%
VBO in BAG én WOZ	99,4%	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.	Goed

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 heeft het bestand onlangs opgewerkt en de verwachting is nu dat zij (nagenoeg) gelijk scoort aan de gestelde normen.	



De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nog nagenoeg volledig afgestemd op de BAG. Volgens de gegevens van de gemeente is 95,6% van de panden zonder VBO gekoppeld.	Goed
-----------------------	---	------



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	99,4%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	22.654.297 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	22.660.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	11.710.000 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	10.920.000 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	22.630.000 m ²	0,1%

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	Goed



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 volledig afgestemd op de BRK	Goed

Toelichting

- Tijdens het onderzoek zijn de actuele gegevens vanuit het gemeentelijk kadastraal systeem overgenomen. Het verschil met de eerdere opgave zat met name in ongebouwde c.q. uitgezonderde percelen.
- In totaal zijn er nog 25 van de 9.730 percelen niet in de WOZ opgenomen. Deze percelen zijn wel zichtbaar op de kadastrale kaart.
- Er zijn 31 containers voor ongebouwde percelen aangemaakt. Hierop wordt regelmatig gecontroleerd op de juistheid van de registratie van de percelen.



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	4,7%	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
De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op het HR	Het werkproces is goed geborgd	Goed

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 beter dan het landelijk gemiddelde	
De afstemming HR-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR	Goed



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. Echter dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel.

Waarderingskamer

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

