



Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Geertruidenberg

Datum onderzoek: 7 november 2023
Datum rapport: 22 november 2023



Inhoud

Samenvatting	2
1. Terugblik op vorige rapportage	5
2. Opzet onderzoek	6
3. Tijdigheid verzenden beschikkingen	10
4. Bezwaarafhandeling	13
5. Landelijke voorziening WOZ	17
6. Objectkenmerken	20
7. Woningen	23
8. Niet-woningen	26
9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	31
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)	33
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)	35
12. Vakbekwaamheid	37



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.

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				

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel

Beschikkingen

Vrijwel alle beschikkingen zijn inmiddels verzonden. De achterstanden zijn ingelopen en de aantallen nog te verzenden beschikkingen vallen binnen de norm van de Waarderingskamer.

Bezwaarhandeling

De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld. Voor wpd 2021 is er een bezwaarevaluatie uitgevoerd. Het aantal gehonoreerde bezwaarschriften voor wpd 2021 ligt in lijn met het landelijk gemiddelde.



Landelijke voorziening WOZ

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt nog niet goed. De organisatie doet echter veel moeite in de vorm van extra (eventueel handmatige) controles en aanpassingen en heeft veel afstemming met de softwareleverancier.

- Het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ is echter groter dan onze norm van 0,1%.
- De verschillen tussen het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige belastingjaar en de oude belastingjaren zijn groter dan onze norm van 0,1%.

Objectkenmerken

- Er is onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".
- De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.
- De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar 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. Daarnaast is de functionele correctie gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden. Er dient meer aandacht besteed te worden aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren voor wat betreft de panden en de verblijfsobjecten.



Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is vrijwel volledig afgestemd op de BRK. Er zijn inmiddels maatregelen genomen om de achterstand weg te werken. Het percentage gekoppelde, actuele percelen is namelijk lager dan 99% en het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is groter dan 1%.

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR

Eindoordeel versus algemeen oordeel

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

We hebben bij onze beoordeling rekening gehouden met het feit dat de gemeente inmiddels de nodige beheersingsmaatregelen heeft genomen om de geconstateerde verbeterpunten op te pakken. Ondanks de verbeteringen die afgelopen maanden (tussen juni en oktober) zijn doorgevoerd voor wat betreft de beschikkingen, bezwaren en het Handelsregister, zien wij nog onvoldoende aanleiding om het algemeen oordeel te heroverwegen. Nog niet alle achterstanden zijn weggewerkt. Dit geldt met name voor de speerpunten LV WOZ en de objectkenmerken, waar ruimte is voor verbetering.

Aandachtspunten

- De synchronisatie van de LV WOZ;
- Bij de waardering van courante niet-woningen wordt nog niet op modelmatige wijze rekening gehouden met de secundaire objectkenmerken;
- De functionele correctie is nog gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Daarnaast is er onvoldoende aandacht besteed aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur;
- De afstemming van de WOZ met de BAG dient verbeterd te worden voor wat betreft de panden (norm > 95%) en de verblijfsobjecten (norm > 99%).

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 28 juni 2023 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- U heeft geen bezwaarevaluatie uitgevoerd naar waardepeildatum (wpd) 1 januari 2021. Wij verzoeken u dit alsnog te doen naar wpd 2022;
- De synchronisatie van de LV WOZ;
- U heeft nog geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire kenmerken;
- Bij de waardering van courante niet-woningen wordt nog niet op modelmatige wijze rekening gehouden met de secundaire objectkenmerken;
- De functionele correctie is nog gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Daarnaast is er onvoldoende aandacht besteed aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur;
- De afstemming van de WOZ met de BAG dient verbeterd te worden voor wat betreft de panden (norm > 95%) en de verblijfsobjecten (norm > 99%);
- De afstemming van de WOZ met het HR dient verbeterd te worden.

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens deze inspectie:

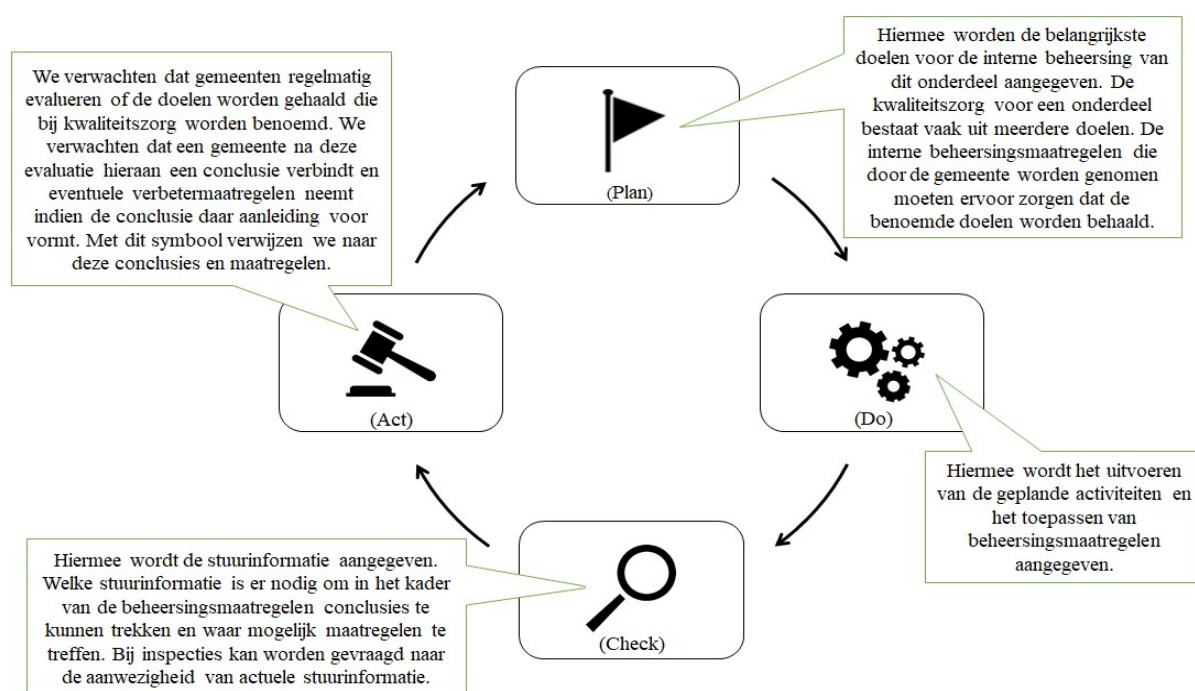
- De gemeente heeft inmiddels een bezwaarevaluatie uitgevoerd naar waardepeildatum (wpd) 1 januari 2021 en zal dit ook doen naar wpd 2022;
- De synchronisatie van de LV WOZ blijft een punt van aandacht;
- De gemeente heeft een aantoonbaar onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire kenmerken;
- Bij de waardering van courante niet-woningen wordt nog niet op modelmatige wijze rekening gehouden met de secundaire objectkenmerken;
- De functionele correctie is nog gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Daarnaast is er onvoldoende aandacht besteed aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur;
- De afstemming van de WOZ met de BAG is verbeterd voor wat betreft de panden en de verblijfsobjecten, maar voldoet nog niet aan de gestelde normen;
- De afstemming van de WOZ met het HR is verbeterd.



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	Nee
	Kwaliteit en werkwijze van afhandeling	Nee
	Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2021	Nee
	Informele en formele bezwaarafhandeling	Nee
5. Afnemers	Synchronisatie Landelijke Voorziening WOZ	Ja
6. Objectkenmerken	Beheer WOZ objectkenmerken en afbakening	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	Ja
	Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen	Nee
9. Aansluiting BAC	Aansluiting van de WOZ op de BAC	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.

In juni 2023 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de interne beheersing van het WOZ proces. Dit onderzoek is hier een vervolg op. Bij diverse onderwerpen is gekeken naar de actuele stand van zaken en de voortgang. Op die onderwerpen waar nieuwe onderzoek niet nodig was, is uitgegaan van de situatie in juni 2023. Hierbij is de situatie of werkwijze ongewijzigd.



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	12 (was 81)	0,1% (was 0,8%)	Voldaan aan criteria (was lichte achterstand)
	Niet-woningen	5 (was 14)		
2021	Woningen	4 (was 39)	0,1% (was 1,0%)	Voldaan aan criteria (was achterstand)
	Niet-woningen	11 (was 80)		
2020	Woningen	0 (was 2)	0,0% (was 0,3%)	Voldaan aan criteria (was achterstand)
	Niet-woningen	0 (was 29)		

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	<p>Het werkproces is nu goed geborgd.</p> <p>Er zijn afspraken gemaakt dat de gemeente de huidige werkwijze blijft hanteren en er op die manier voor waakt dat er niet opnieuw achterstanden ontstaan in het verzenden van beschikkingen.</p>	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	<p>De beschikkingen werden niet (altijd) tijdig verzonden.</p> <p>De gemeente heeft de meeste objecten inmiddels beschikt.</p>	Goed (was Voldoende)

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er was begin 2023 sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen. Deze is voor wpd 2020, 2021 en 2022 vrijwel ingelopen indien noodzakelijk wordt er nu tijdig bijgestuurd de gemeente heeft goed in beeld welke objecten nog beschikt moeten worden en wat de reden is dat dit later is dan gepland 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2022

Van de 17 objecten die nog beschikt moeten worden, zijn er 5 beroepen voor wpd 2021. Het voorverleg van 1 objecten is bijna afgerond en de overige 11 objecten liggen ter beoordeling bij het taxatiebureau.

Waardepeildatum 2021

Van de 15 objecten die nog beschikt moeten worden, zijn er 3 beroepen voor wpd 2020. De overige 12 objecten worden momenteel uitgezocht.



Waardepeildatum 2020

Voor wpd 2020 zijn er geen objecten meer die nog beschikt moeten 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	190	32,0%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	14		
2021	Woningen	4	1,3%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		
2020	Woningen	0	0,4%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	1		

* 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		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	277	2,7%*	597	5,8%*	320
waarvan woningen ncnp	173	62,5%**	356	59,6%**	183
Niet-woningen (totaal)	32	3,0%*	41	3,7%*	9
waarvan niet-woningen ncnp	13	40,6%**	19	46,3%**	6

* 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	8	5
	Niet-woningen	0	0
2020	Woningen		6
	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	277	277	
Percentage woningen onder bezwaar	2,7%	2,7%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	1,2%		1,2%
Niet-woningen onder bezwaar	32	29	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	2,9%	2,8%	6,0%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,1%		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	Voldaan aan criteria
Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling	De organisatie heeft inmiddels een evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling wpd 2021. Het aantal gegronde bezwaren ligt in lijn met het landelijk gemiddelde.	Voldaan aan criteria (was 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 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
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld. Er is een evaluatie uitgevoerd.	Goed (was Voldoende)

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er was begin 2023 sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen. Deze is voor wpd 2020, 2021 en 2022 vrijwel ingelopen maar daardoor zijn er in 2023 nog bezwaren ingediend voor wpd 2020 en 2021. De gemeente verwacht deze bezwaren ook in 2023 af te handelen. 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2022

Van het genoemde aantal bezwaren was er voor 135 woningen en voor 5 niet-woningen informeel bezwaar ingediend. In totaal is er voor 512 objecten formeel bezwaar ingediend, waarvan het bezwaar van 308 objecten is afgehandeld. De verwerking loopt iets achter op het schema van de gemeente. Er liggen echter 71 taxatie-adviezen klaar bij het taxatiebureau voor het maken van een uitspraak.



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	10.658	n.v.t.	10.387	n.v.t.	369
	N-won	1.174		1.076		

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	10.646	99,9%	10.269	98,5%	543
	N-won	1.169		1.020		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	12	0,1%	118	1,5%	157
	N-won	5		56		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2021	Won	4	0,1%	76	1,1%	109
	N-won	11		48		
2020	Won	0	0,0%	12	0,3%	39
	N-won	0		27		



Status bezwaar

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	190	32,0%*	252	43,6%*	62
	N-won	14		14		
2021	Won	4	1,3%*	5	2,3%*	3
	N-won	0		2		
2020	Won	0	0,4%*	5	1,5%*	6
	N-won	1		2		

* 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. De borging moet echter nog een definitieve vorm krijgen. Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente ervoor zorgt dat synchroniciteit goed blijft.	Voldoende

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.	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt	<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de actuele en de oudere foutmeldingen worden opgelost. De gemeente kan hierbij gebruik maken van de totaallijsten en totaalstand vanuit het kadaster . Hierbij is het belangrijk om ook het aantal objecten te vergelijken.



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 onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Wanneer	3 ^e kwartaal 2023	Voldaan aan criteria
Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd	Ja	
Gebruik mutatiedetectie	-	Niet besproken
Verwerking omgevingsvergunningen	-	Niet besproken



Percentage geconstateerde fouten	Het genoemde percentage geconstateerde fouten is realistisch.	Voldaan aan criteria
Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek	De genomen maatregelen zijn passend.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen niet-woningen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Voldaan aan criteria

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 energibelasting te bepalen.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Toepassing artikel 16d Wet WOZ	De organisatie heeft veel 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 goed geborgd.	goed

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. De gemeente heeft een plan van aanpak opgesteld en is hiermee aan de slag gegaan.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de gemeente heeft onderzoek gedaan naar de objectkenmerken 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn nog verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie voor wat betreft de primaire en de secundaire objectkenmerken

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

In 2023 zijn er ca. 2.300 woningen in het veld bekeken. Dit betroffen o.a. verkochte woningen met een transactie in de periode 2018 – 2020. Uit dit onderzoek bleek dat er met name correcties zijn gedaan op secundaire kenmerken en weinig op primaire kenmerken. Daarnaast zijn er vanuit signalen in de bezwaarfase 2 complexen beoordeeld, omdat daar de kenmerken niet goed zaten. Ook de ligging is beoordeeld.

Het plan is om in 2024 de verschillen tussen BAG en WOZ op te werken. Hierbij gaat het om verschillen in bouwjaar en verschillen in gebruiksoppervlakte.



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	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	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



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd• de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none">• op dit moment is de gemeente bij met de marktanalyse t/m juli 2023. In verband met de overgang naar en verwerking van BRK 2.0 is het noodzakelijk om over te stappen naar een andere leverancier. Zodra deze overstap is gerealiseerd, zullen de werkzaamheden weer worden hervat en zal de opgelopen achterstand worden bijgewerkt. Hier zit echter een risico voor de herwaardering naar wpd 2023.



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	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 i.p.v. dat dit op modelmatige wijze gebeurt.	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	De functionele correctie is gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur.	Aandachtspunt

Modelmatige waardebepaling

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 waardebepaling 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 veel aandacht besteed aan de taxatie van één complexe niet-woning	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.	Aandachtspunt

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De gemeente heeft veel aandacht besteed aan het verzamelen van huurinlichtingen bij objecten waar vanaf 2021 sprake is geweest van een mutatie de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd 	<ul style="list-style-type: none"> de functionele correctie is gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden. er is onvoldoende aandacht besteed aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moert worden beoordeeld het taxatiemodel van courante niet-woningen is nog niet op een dusdanige wijze ingericht dat er op een modelmatige wijze rekening wordt gehouden met de verschillen in



	de secundaire objectkenmerken.
--	--------------------------------



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, volgens de gegevens van de gemeente	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	92,5%	89,4%
VBO in BAG én WOZ	98,3%	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 inmiddels voldoende 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 (nagenoeg) gelijk aan het landelijk gemiddelde voor wat betreft de verblijfsobjecten en beter dan het landelijk gemiddelde voor wat betreft de panden	
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er worden momenteel werkzaamheden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Voldoende, uitgaande van de gegevens van de gemeente

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde panden en het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is sinds het vorige onderzoek eind juni opgewerkt. Het percentage was 91,4% (panden) en 97,6% (verblijfsobjecten) 	<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is kleiner dan 99% het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95%



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	96,2%	99,492%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	29.620.000 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	29.620.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	17.210.000 m ²	1,7%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	11.910.000 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	29.120.000 m ²	1,7%

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. De huidige achterstanden zullen op korte termijn worden weggewerkt.	Aandachtspunt



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 slechter dan het landelijk gemiddelde, echter dit heeft te maken met de achterstanden die zijn opgelopen doordat er nog niet wordt met BRK 2.0.	
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is grotendeels afgestemd op de BRK t/m juli 2023. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren en het verschil terug te brengen naar < 1,0%, ná de overgang naar en verwerking van BRK 2.0.	Voldoende, gezien de verbeteringen sinds januari 2023 en de genomen maatregelen

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt 	<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde, actuele percelen is lager dan 99% het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is groter dan 1%

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Op dit moment is de gemeente bij met de kadastrale verwerking t/m juli 2023. In verband met de overgang naar en verwerking van BRK 2.0 is het noodzakelijk om over te stappen naar een andere leverancier. Zodra deze overstap is gerealiseerd, zal de kadastrale verwerking (vanaf augustus 2023) weer worden hervat. De opgelopen achterstand zal zo snel mogelijk worden bijgewerkt. Hier zit echter een risico voor de herwaardering en aanslagoplegging naar wpd 2023.



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	11,2%	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 heeft het bestand onlangs opgewerkt en de verwachting is nu dat zij (nagenoeg) gelijk scoort aan het landelijk gemiddelde	
De afstemming HR-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR	Goed (was Voldoende)



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• De organisatie heeft het bestand onlangs opgewerkt. Er zijn nu weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijke personen in het Handelsregister	<ul style="list-style-type: none">• Er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp



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

