



Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Doetinchem

Datum onderzoek: 17 oktober 2023
Datum rapport: 16 november 2023



Inhoud

Samenvatting	2
1. Terugblik op vorige rapportage	6
2. Opzet onderzoek	7
3. Tijdigheid verzenden beschikkingen	11
4. Bezwaarafhandeling	13
5. Landelijke voorziening WOZ	18
6. Objectkenmerken	21
7. Woningen	25
8. Niet-woningen	28
9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	32
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)	34
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)	36
12. Vakbekwaamheid	38



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 deels voldoende en deels goed verloopt. We constateren dat het speerpunt LV WOZ voldoende is, maar dat er bij het speerpunt objectkenmerken op onderdelen verbetering nodig is. Hiermee zijn de bevindingen uit deze beoordeling strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren.

We gaan ervan uit dat u onderstaande aandachtspunten oppakt en een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen voor wat betreft de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken. Daarnaast verwachten we dat u een plan van aanpak opstelt om eens per 5 jaar alle objecten te controleren (woningen en niet-woningen). Voor de herwaardering van waardepeildatum 1 januari 2023 voeren we een onderzoek kwaliteit taxaties uit, omdat dit voor waardepeildatum 1 januari 2022 was uitgesteld. Indien wij op dat moment opnieuw meerdere aandachtspunten constateren bij de objectkenmerken en/of taxaties van woningen en niet-woningen, zien wij ons genoodzaakt om het algemeen oordeel te heroverwegen.

Tot dat moment houden we ons algemeen oordeel op 5 sterren in stand.

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 zijn niet (altijd) tijdig verzonden. Dit gold met name voor het lopende belastingjaar. U heeft met dagtekening 25 februari namelijk minder dan 95% van de objecten beschikt. Hiermee voldoet u niet aan de Wet WOZ. Wij gaan er vanuit dat dit een uitzondering is en u volgend jaar met dagtekening 25 februari wél tenminste 95% van de objecten beschikt.

Bezwaarhandeling

De bezwaren zijn (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld voor wpd 2020 en 2021. Er is echter sprake van een (mogelijke) achterstand bij de bezwaarafhandeling voor het huidige belastingjaar. Er is een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling en er zijn weinig objecten onder bezwaar gehonoreerd.

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. 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%. Dit geldt met name voor het aantal niet-woningen. Mogelijk komt dit doordat de trafo's in de gemeentelijke administratie nog niet zijn samengevoegd. De verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar.

Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd. Er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen. Doordat u per woning een inschatting maakt van de secundaire kenmerken en hier handmatig de waarde-impact van bepaalt, is onvoldoende duidelijk of dit op een consistente wijze gebeurt en soortgelijke gevallen tot een soortgelijke waarde leiden. Daarnaast is er geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de kenmerken van alle objecten worden gecontroleerd



Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De permanente marktanalyse wordt op onderdelen niet volledig uitgevoerd. U verstuurt namelijk geen koopinlichtingenformulieren. In het verleden werden vrijwel alle verkochte woningen bezocht door een taxateur, maar na Corona doet u dit niet meer. Daarnaast heeft u de marktanalyse – ten tijde van het onderzoek – bijgewerkt t/m mei 2023.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. Zo heeft u alleen huurinlichtingenformulieren verstuurd als er sprake is van een nieuwe gebruiker. Daarnaast heeft u de marktanalyse – ten tijde van het onderzoek – bijgewerkt t/m mei 2023. Voor incourant vastgoed gaat u veelal uit van de gegevens en kengetallen in de landelijke taxatiewijzers.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is deels afgestemd op de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren. Het percentage gekoppelde, actuele percelen is namelijk lager dan 99% en het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten in 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 strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren.



Aandachtspunten

- de tijdige verzending van tenminste 95% van de beschikkingen met dagtekening 25 februari
- de tijdige afhandeling van bezwaarschriften voor waardepeildatum 1 januari 2022
- de synchronisatie met de LV WOZ
- het ontbreken van een eigen, aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken, inclusief conclusies en maatregelen
- het ontbreken van een plan van aanpak dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de kenmerken van alle objecten worden gecontroleerd
- het verzamelen van inlichtingen bij transacties van woningen, bijvoorbeeld aan de hand van koopinlichtingenformulieren
- het verzamelen van huurinlichtingen bij courante niet-woningen
- het verzamelen van inlichtingen bij incourante objecten, bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld
- de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald
- de afstemming van de WOZ met de BRK

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 13 april 2021 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de afstemming van de WOZ met de BAG

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens deze inspectie:

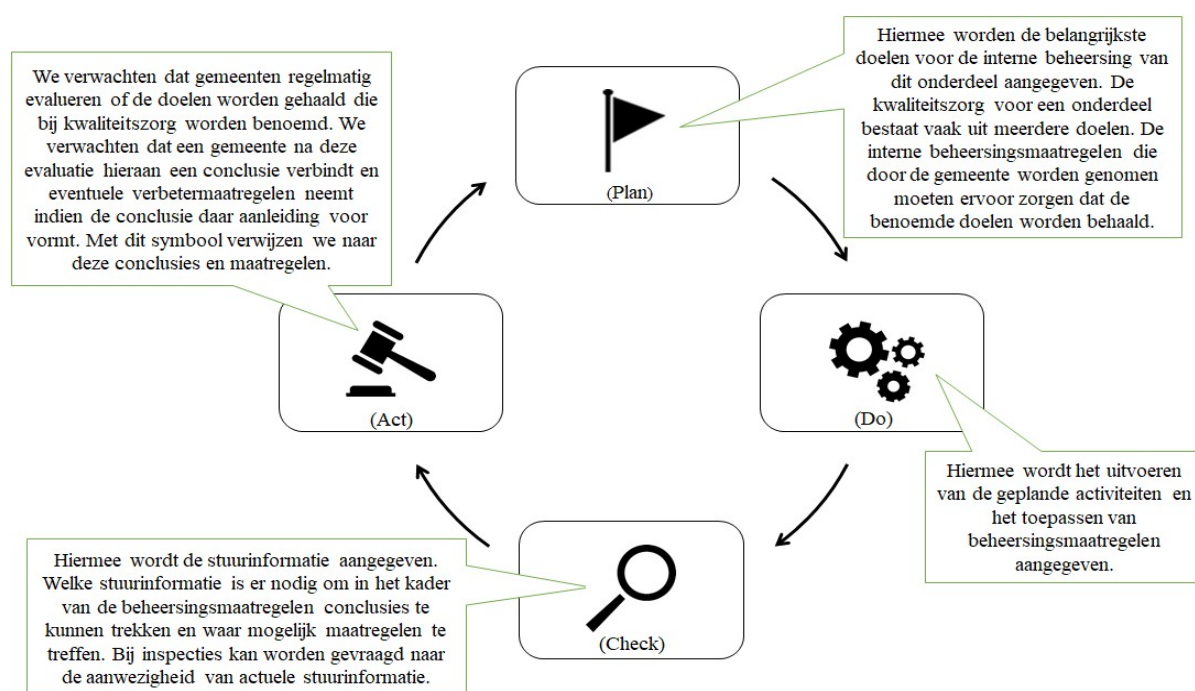
- de synchronisatie met de LV WOZ verloopt nog niet goed
- de afstemming van de WOZ met de BAG is verbeterd en voldoet nu aan de norm van de Waarderingskamer



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



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	Een groot gedeelte van de beschikkingen (67,1%) is tijdig verzonden, namelijk op 31 januari 2023.	Voldaan aan criteria
Percentage beschikt per 25 februari	Doordat u echter het 2e kohier met dagtekening 28 februari 2023 heeft verzonden, is minder dan 95% van de beschikkingen verzonden op 25 februari 2023.	Verbeterpunt

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 niet (altijd) tijdig verzonden. Dit geldt met name voor het lopende belastingjaar. U heeft echter aangegeven dat 2023 een uitzondering vormde door de overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte. In januari 2024 zullen alleen die objecten worden geblokkeerd waar sprake is van mutatie-bijhouding.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
de gemeente heeft geen beschikkingen meer die nog verzonden dienen te worden, zowel voor het lopende belastingjaar als de 2 voorgaande jaren.	uiterlijk 25 februari dient 95% van de beschikkingen te worden verzonden, ook wanneer het eerste kohier al eerder wordt beschikt (bijv. in januari).

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2023

De gemeente zal in 2024 weer voldoen aan de norm en WOZ-tijdljn voor wat betreft het aantallen te verzenden beschikkingen.



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	633	59,9%*	Mogelijke achterstand
	Niet-woningen	27		
2021	Woningen	0	0,0%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		
2020	Woningen	0	0,0%*	Voldaan aan criteria
	Niet-woningen	0		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Vergelijking bezwaren waardepeldatum 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)	311	1,1%*	1.044	3,8%*	733
waarvan woningen ncnp	237	76,2%**	687	65,8%**	450
Niet-woningen (totaal)	58	1,6%*	57	1,6%*	-1
waarvan niet-woningen ncnp	46	79,3%**	38	66,7%**	-8

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Beroepszaken

Ook (hoger) 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 (hoger) beroep is ingesteld.

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2021	Woningen	4	2
	Niet-woningen	1	1
2020	Woningen	5	2 (hoger beroep)
	Niet-woningen	5	5 (hoger beroep)

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	311	258	
Percentage woningen onder bezwaar	1,1%	0,9%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	0,3%		1,2%
Niet-woningen onder bezwaar	58	69	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	1,7%	2,0%	6,0%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,4%		0,9%*

* gebaseerd op 86% van alle afgehandeld bezwaren

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Het percentage toegekende objecten onder bezwaar	Er zijn relatief weinig objecten onder bezwaar toegekend	Voldaan aan criteria
Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling	De organisatie heeft een evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling en er zijn relatief weinig gegronde bezwaren	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 tijdigheid en de kwaliteit van de bezwaarafhandeling	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
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld, er is een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling en er zijn weinig objecten onder bezwaar gehonoreerd	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
de gemeente besteedt veel aandacht aan de bezwaarafhandeling.	het is niet duidelijk hoeveel formele en informele bezwaarschriften zijn ingediend. Hierdoor is het niet mogelijk om een goede vergelijking te maken met de LV WOZ.

Algemene toelichting

De gemeente hanteert een werkwijze met maatwerkuitspraken voor particulieren en standaard antwoorden op de standaard grieven van NCNP. Per object komt er een matrix als met (nieuwe of dezelfde) onderbouwingen specifiek voor die woning. Daarmee krijgt belanghebbende inzicht in de primaire en secundaire kenmerken en in de opbouw van de waarde van alle onderdelen, met een toelichting per onderbouwing.

Bij niet-woningen wordt er een overzicht van verkoopcijfers en huurcijfers, gehanteerde m2-prijs en de objectkenmerken bijgevoegd. De opbouw van de huurwaarde is op die



manier voor belanghebbende herleidbaar. Het leegstandsrisico en opslagrisico worden met een toelichting gegeven per object. De gemeente verstuurt voor niet-woningen een zeer uitgebreide uitspraak.

De gemeente heeft een evaluatie uitgevoerd, aan de hand van de gegevens die ze in Excel registreert. Hierbij trekt ze conclusies voor de komende herwaardering, die in WORD worden vastgelegd.



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-objekten

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave		LV WOZ		Vershil
2022	Won	27.959	n.v.t.	27.935	n.v.t.	269
	N-won	3.263		3.556		

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	27.959	100,0%	27.929	99,0%	55
	N-won	3.263		3.238		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2022	Won	0	0,0%	6	1,0%	324
	N-won	0		318		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2021	Won	0	0,0%	6	0,1%	42
	N-won	0		36		
2020	Won	0	0,0%	7	0,1%	33
	N-won	0		26		



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 per 1 nov.	%	Vershil
2022	Won	633	59,9%*	523	56,5%*	118
	N-won	27		19		
2021	Won	0	0,0%*	19	8,9%*	29
	N-won	0		10		
2020	Won	0	0,0%*	0	1,2%*	4
	N-won	0		4		

* 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	De interne beheersing ten aanzien van de synchroniciteit van de LV WOZ is voldoende. Met uitzondering van het aantal objecten, is op de overige onderdelen het verschil tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ kleiner.	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 synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt op onderdelen nog niet goed. De gemeente doet echter	Voldoende



	veel moeite in de vorm van extra (eventueel handmatige) controles en aanpassingen, omdat de synchronisatietool die is aangeschaft, nog niet goed werkt.	
--	---	--

Wat gaat goed	Wat kan beter
de gemeente probeert met veel handmatig werk de verschillen zo klein mogelijk te krijgen	de gemeente heeft geen goedwerkende vergelijkingstool om de verschillen tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ op te lossen



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 veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De objectkenmerken worden wel gecontroleerd tijdens de diverse processen en de controles naar de kwaliteit van de taxaties. Echter een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde kenmerken (bijvoorbeeld door het invullen van het beoordelingsprotocol objectkenmerken) en het	Verbeterpunt



	trekken van conclusies uit dit onderzoek, is tot op heden nog niet uitgevoerd.	
Wanneer	Geen (aantoonbaar) onderzoek. Laatste controle: oktober 2022	Verbeterpunt
Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd	Deels	Voldaan aan criteria
Gebruik mutatiedetectie	Ja	Voldaan aan criteria
Verwerking omgevingsvergunningen	De omgevingsvergunningen worden tijdig en volledig verwerkt	Voldaan aan criteria
Percentage geconstateerde fouten	Het door u opgegeven percentage fout geregistreerde primaire en secundaire kenmerken vinden wij realistisch, maar is gedaan op basis van een schatting en niet op basis van een onderzoek of steekproef.	Verbeterpunt
Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek	De gemeente heeft nog geen onderzoek uitgevoerd.	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 geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	Verbeterpunt
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	Wij hebben geconstateerd dat er geen (aantoonbaar) onderzoek is uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de	Verbeterpunt



	objectkenmerken. Daarnaast is er geen plan van aanpak hoe de objectkenmerken actueel worden gehouden. We kunnen daarom geen oordeel geven over dit onderwerp.	
--	---	--

Afbakening niet-woningen

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Toepassing artikel 16d Wet WOZ	De organisatie heeft de afgelopen periode minder aandacht besteed aan de juiste afbakening. Zo zijn de trafo's nog niet samengevoegd.	Aandachtspunt

Oordeel borging

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

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

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 kenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
de gemeente heeft extra controles uitgevoerd op de secundaire objectkenmerken van woningen met langwonenden.	- de gemeente kan geen onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen en kan daardoor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken niet aantonen - er is geen plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden (eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd). Hierdoor is het niet duidelijk hoe de secundaire objectkenmerken van niet verkochte woningen of woningen waar geen bezwaar is ingediend, worden gecontroleerd.



7. Woningen

Permanente marktanalyse

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn niet altijd of niet op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen daardoor onvoldoende tot uitdrukking in de waarde	Aandachtspunt
Gebruik vraagprijzen	Ja	
Gebruik inlichtingenformulieren*	Nee	

* of monitort op een andere manier structureel 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	Het taxatiemodel is nog niet op een dusdanige wijze ingericht dat er op een modelmatige wijze rekening wordt gehouden met de verschillen in de secundaire objectkenmerken. Hierdoor moeten individuele objecten individueel worden aangepast, maar zijn de onderlinge waardeverhoudingen onvoldoende geborgd.	Aandachtspunt

Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldaan aan criteria

Oordeel borging

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



Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van woningen	Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk.	Voldoende

Eindoordeel taxaties woningen

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
De gemeente heeft meerdere taxateurs in dienst. Waar nodig passen de taxateurs onderling het vier-ogenprincipe toe bij de controles van de taxaties van woningen.	De wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt onvoldoende aandacht aan het verzamelen van informatie over de transactie. Hierdoor is niet altijd in beeld hoe een transactie tot stand is gekomen, maar ook niet of er sprake is van wijzigingen na aankoop.



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	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen voldoende 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.	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 kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden. Er is minder aandacht besteed aan de restwaarde en de resterende levensduur	Aandachtspunt

Modelmatige waardebeoordeling

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

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

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

Kwaliteitscontroles taxaties

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

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties complexe objecten	Er is minder aandacht besteed aan de taxaties van meer complexere niet-woningen	Aandachtspunt
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Marktanalyse agrarische objecten	De marktanalyse wordt juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties	De kwaliteitscontroles zijn goed	Voldaan aan



agrarische objecten	uitgevoerd.	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.	Voldoende

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
de objectkenmerken van alle agrarische objecten zijn gecontroleerd tijdens de herwaardering aan de hand van de luchtfoto	- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt te weinig aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen - de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld. Dit organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan - de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald. De organisatie heeft hier de afgelopen periode onvoldoende aandacht aan besteed



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	97,6%	89,4%
VBO in BAG én WOZ	99,5%	98,9%

Oordeel borging

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BAG	Het werkproces is goed geborgd	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 scoort beter dan het landelijk gemiddelde	
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG	Goed



Wat gaat goed	Wat kan beter
• het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99% • het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95%	• de afstemming tussen de BAG en WOZ over de afbakening van zorgobjecten



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	98,8%	99,492%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	79.170.309 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	79.670.000 m ²	0,6%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	42.322.302 m ²	2,3%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	35.514.966 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	77.837.268 m ²	2,3%

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 voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk.	Voldoende



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	
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren. Het verschil tussen de geregistreerde oppervlakte volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie dient kleiner te zijn dan 1% (nu 2,3%). Daarnaast dient het percentage gekoppelde, actuele percelen hoger te zijn dan 99%.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt;	- de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier weinig aandacht aan dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt; - het percentage gekoppelde, actuele percelen dient hoger te zijn dan 99%; - het verschil tussen de geregistreerde oppervlakte volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie dient kleiner te zijn dan 1%.



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	3,8%	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

Wat gaat goed	Wat kan beter
er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister	
---	--



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

