



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam

Datum onderzoek: 27 en 28 mei 2024
Datum rapport: 18 juni 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	6
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	7
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	10
3. Synchroniciteit LV WOZ	15
4. Woningen	23
5. Niet-woningen.....	26
6. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	29
7. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	31
8. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	33
9. Vakbekwaamheid	35



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken (waaronder de overgang naar en borging van gebruiksoppervlakte), het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

Eindoordeel

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

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de WOZ-uitvoering in de gemeente Rotterdam over de hele breedte van de WOZ op een stabiele wijze wordt uitgevoerd. Voor alle onderdelen die wij hebben beoordeeld, komen we ten minste tot het oordeel "voldoende". Dit is een stijgende lijn ten opzichte van eerdere onderzoeken die wij hebben uitgevoerd.

Wel vragen wij nog aandacht voor de beheersing van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Doordat verschillende teams hiervoor verantwoordelijk zijn, bestaat het risico dat geen van de teams zich er echt verantwoordelijk voor voelt. Wij vinden het met name van belang dat er, als onderdeel van de interne beheersing, regelmatig een vergelijking wordt gemaakt tussen de straatwerkelijkheid en de WOZ-administratie. De gegevens in de WOZ-administratie moeten een goede weergave zijn van de straatwerkelijkheid.



Toelichting per proces

Beschikkingen

Niet alle WOZ-beschikkingen zijn tijdig verzonden.

De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld zijn:

- De gemeente heeft met dagtekening 25 februari minder dan 95% van de objecten beschikt.
- Het aantal nog te verzenden beschikkingen voor de oudere jaren is hoger dan 0,1%.
- Dit betekent dat niet alle gegevens tijdig geleverd aan de afnemers zijn geleverd.

Bezwaarhandeling

De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld zijn:

- Er zijn teveel bezwaarschriften ná 31 december afgehandeld. Hiermee voldoet u niet aan de Awb, die bepaalt dat u uitspraak moet doen in het jaar waarin het bezwaarschrift is ontvangen.
- Er is nog geen inhoudelijke evaluatie over de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2022 uitgevoerd, waarbij u ook aandacht besteedt aan conclusies en evt. verbetermaatregelen. Er is wel een inhoudelijke evaluatie uitgevoerd naar waardepeildatum 1 januari 2021.

Landelijke voorziening WOZ

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.

Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is (net) voldoende. De gemeente Rotterdam besteedt aantoonbaar veel aandacht aan het optimaliseren van de registratie van de objectkenmerken. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan de grootschalige veldcontroles die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd en aan de inzichtelijk maken van de verschillen tussen de WOZ en de BAG.

De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, zijn :

- Een eigen onderzoek (zelfevaluatie) naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken woningen is langer dan een jaar geleden uitgevoerd.
- Het is onduidelijk of de gemeente de jaarlijkse controles van de objectkenmerken uitvoert aan de hand van een plan van aanpak dat moet waarborgen dat ieder object minimaal een keer in de vijf jaar wordt “gezien”.
- De verantwoordelijkheid voor het op orde houden van de objectkenmerken is enigszins “versnipperd” over verschillende organisatieonderdelen.



Woningen

De kwaliteit van de woningtaxaties is in onze optiek voldoende geborgd, maar er is nog ruimte voor verbetering.

De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is omdat er relatief veel wordt “ingegrepen” ten opzichte van de modelwaarde. De gemeente heeft hier de laatste jaren wel stappen in gezet. Zo hebben de medewerkers die wij hebben gesproken de doelstelling geformuleerd om ieder jaar meer WOZ-waarden volledig modelmatig te bepalen.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles van de courante niet-woningen zijn goed uitgevoerd.

In het onderzoek is geen aandacht besteedt aan de waardebepaling van incourant vastgoed en agrarisch vastgoed.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG.

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK.

Aansluiting WOZ op het HR

De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is omdat er nog geen koppeling is met het Handelsregister.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

Dit oordeel ligt in lijn met het algemeen oordeel van 3 sterren.



Aandachtspunten / afspraken

Uit het onderzoek zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- de tijdigheid van de verzending van de WOZ-beschikkingen. Uiterlijk 25 februari dient tenminste 95% van de objecten beschikt;
- de tijdigheid van de verzending van de WOZ-beschikkingen van de oudere jaren. Ná 1 juni dient maximaal 0,1% van de objecten (voor dat belastingjaar) nog beschikt te worden;
- de tijdig levering van gegevens via de LV WOZ aan de afnemers;
- de tijdigheid van de bezwaarafhandeling;
- het uitvoeren van een inhoudelijke bezwaarevaluatie over waardepeildatum 1 januari 2022, waarin ook conclusies en verbetermaatregelen zijn opgenomen.;
- het uitvoeren van een eigen onderzoek (zelfevaluatie) naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken woningen;
- het aantoonbaar eens per vijf jaar controleren van de kenmerken van alle WOZ-objecten;
- de modelmatige waardering van woningen.

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

Terugblik op vorige onderzoek

De afgelopen jaren is de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken een belangrijk bespreekpunt geweest tussen de gemeente Rotterdam en de Waarderingskamer. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente in 2023 de secundaire objectkenmerken van circa 60.000 woningen opnieuw laten inventariseren. Dit heeft geleid tot een significante bestandsoptimalisatie.

Daarnaast zijn er regelmatig contacten geweest tussen de gemeente Rotterdam en Waarderingskamer over de synchroniciteit van de LV WOZ (de LV WOZ moet een exacte kopie zijn van de gemeentelijke WOZ-administratie).

Actuele ontwikkelingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende actuele ontwikkelingen, die bij de gemeente Rotterdam spelen, besproken:

- De medewerkers die verantwoordelijk zijn voor de WOZ-uitvoering zijn verdeeld over verschillende teams (en in zekere zin ook over verschillende diensten). Ieder team heeft een teamleider en er is een WOZ-coördinator die het overzicht moet houden.
- De belasting- en taxatiesystemen van de gemeente Rotterdam (ONS) zullen over circa drie jaar worden vervangen. De gemeente is gestart met de voorbereidingen.
- Het "Taxateur in Opleiding" traject zal ook het komend jaar doorgaan. De gemeente is nu bezig met het werven van nieuwe kandidaten voor de komende ronde.
- De medewerkers hebben aangegeven dat de gewoonte van de gemeente Rotterdam om te werken met "voorlopige OZB-aanslagen" zoveel mogelijk wordt teruggebracht.



1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

Inleiding

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023), 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022) en 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021). 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.

Bevindingen

Actuele aantallen

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2023	Woningen	1.579	2,1%
	Niet-woningen	5.955	
2022	Woningen	604	0,6%
	Niet-woningen	1.527	
2021	Woningen	265	0,3%
	Niet-woningen	901	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Aandachtspunt	Zie hieronder *
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Niet voldaan aan criteria	> 0,1% zie hieronder *
Oordeel tijdigheid 2022 / wpd 2021	Niet voldaan aan criteria	> 0,1%, zie hieronder *

*Een toelichting op het oordeel staat aan het einde van ieder hoofdstuk, onder het eindoordeel van het betreffende onderwerp.



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	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 aan belanghebbenden	De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig verzonden	Voldoende
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig geleverd aan de LV WOZ.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard - indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd - de inzet van vooroverleg bij objecten met een hoge WOZ-waarde en objecten in eigendom van groot zakelijk gerechtigden - er is voor dit onderwerp sprake van zichtbare en adequate beheersingsmaatregelen	- er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen - de gemeente maakt gebruik van voorlopige WOZ-beschikkingen voor ca. 300 objecten, vanwege het specifieke karakter van deze objecten. De Waarderingskamer is het niet eens met deze werkwijze, hoewel we het standpunt van de gemeente hierin begrijpen. Het aantal objecten waarvoor een voorlopige WOZ-beschikking wordt genomen, is wel significant omlaag gebracht de afgelopen jaren.



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2023

De gemeente geeft aan dat woningen in aanbouw nog niet allemaal beschikt zijn en dat objecten waarvoor beroep is ingediend maar er nog geen uitspraak is, de beschikking voor het jaar erna wordt geblokkeerd.

De gemeente beschikt vrijwel wekelijks in de periode januari – februari objecten, om uiterlijk 25 februari te voldoen aan de norm dat tenminste 95% van de objecten beschikt is. In 2024 is er sprake geweest van een herstelactie, waardoor de dagtekening van het kohier eind februari niet 25, maar 27 februari is geweest. Uiteindelijk zijn deze beschikkingen eerder verzonden, maar is wel de dagtekening van 27 februari aangehouden. Om te voorkomen dat de beschikkingen ná de dagtekening bezorgd zouden worden, is toen voor de zekerheid gekozen van de dagtekening van 27 februari.

Waardepeildatum 2022

Het is nog niet bekend wanneer de gemeente de resterende objecten voor belastingjaar 2023 (wpd 2022) wil beschikken. De gemeente is druk bezig geweest om de objecten van oudere belastingjaren te beschikken en werkt hierbij steeds verder naar voren. Vanwege de complexiteit van de taxaties van veel van deze objecten loopt het vooroverleg hierover vaak lange tijd.

Waardepeildatum 2021

Het streven is om 1 juli 2024 alle beschikkingen van belastingjaar 2022 (wpd 2021) van niet-woningen te versturen. Tijdens het onderzoek is aangeraden om intern af te stemmen over de exacte aantallen nog te beschikken objecten, omdat er volgens de eigen opgave van de gemeente nog ca. 900 objecten beschikt moeten worden. Team niet-woningen geeft aan dat de WOZ-waarden van 526 objecten nog gefiatteerd moeten worden. In circa 2/3 van deze gevallen is de gemeente al in gesprek met belanghebbende en is er een “concept WOZ-waarde” bekend.

Mogelijk zit er een verschil tussen “nog te taxeren” en “nog te beschikken”.



2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

Inleiding

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 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 de organisatie zelf 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 onderdeel 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	
		Aantal	%
2023	Woningen	8.004	78,8%*
	Niet-woningen	690	
2022	Woningen	259	4,0%*
	Niet-woningen	356	
2021	Woningen	20	5,8%*
	Niet-woningen	304	

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten onder bezwaar.

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2023 – 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	2023		2022		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	10.139	3,0%*	13.868	4,2%*	-3.729
waarvan woningen ncnp	4.156	41,0%**	6.538	47,1%**	-2.382
Niet-woningen (totaal)	895	4,0%*	1.534	6,8%*	-639
waarvan niet-woningen ncnp	117	13,1%**	564	36,8%**	-447

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2022

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	Landelijk beeld
Woningen onder bezwaar	13.868	
Percentage woningen onder bezwaar	4,2%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	1,0%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	1.534	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	6,8%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,6%	1,0%

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
2022	Woningen	526	167
	Niet-woningen		3
2021	Woningen	279	85
	Niet-woningen	18	3

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Voldaan aan criteria	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers).	Aandachtspunt	Zie hieronder

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Voldaan aan criteria	-
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
De organisatie handelt de bezwaar- en beroepschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Voldaan aan criteria	met name taxatietechnisch zullen de vele beroepen inzet vragen. 325 van de ingeboekte beroepen van 385 zijn NCNP



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Voldaan aan criteria	-
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	bezwaren worden voorbereid en gaan daarna naar de taxateur. Taxateur handelt bezwaren van de eigen wijk af

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld, er is een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling en er zijn weinig objecten onder bezwaar gehonoreerd	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
• de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard • de toepassing van het vier-ogen-principe bij de bezwarenafhandeling: er is vooraf afstemming over de beantwoording van grieven met juridische zaken. Een bezwaarvoorbereider werkt samen met een taxateur • de wijze waarop is ingesprongen op de grote hoeveelheid bezwaarschriften in 2023 en de inzet van automatisering • de inhoudelijke afhandeling van de bezwaren, waarbij de gemeente zowel voor woningen als niet-woningen minder dan het landelijk gemiddelde toekent	• er is sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling, m.n. bij de verzending van de uitspraken eind 2023. De taxatietechnische beoordeling van de bezwaarschriften was verder • het opnemen van conclusies en verbetermaatregelen in de bezwaarevaluatie.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2023

In de aprilinventarisatie is door de gemeente aangegeven dat er nog ca. 3.500 bezwaren moesten worden ingeboekt. Graag ontvangen we van de gemeente een actuele opgave van het aantal objecten onder bezwaar, uitgesplitst naar woningen en niet-woningen en naar totaal en NCNP (zie lege cellen in tabel hierboven).

Waardepeildatum 2022

De gemeente heeft na het onderzoek een overzicht aangeleverd van het aantal objecten waarvan het bezwaarschrift nog openstaat. De bezwaarschriften van niet-woningen zullen volgens planning eind 2024 gereed zijn.

Waardepeildatum 2021

De gemeente heeft na het onderzoek een overzicht aangeleverd van het aantal objecten waarvan het bezwaarschrift nog openstaat. De bezwaarschriften van niet-woningen zullen volgens planning eind 2024 gereed zijn.



3. Synchroniciteit LV WOZ

Inleiding

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. De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers, zoals de Belastingdienst en het Waterschap, mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Door een hoge kwaliteit van de basisregistraties wordt de dienstverlening van de overheid beter en efficiënter. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn en afgestemd zijn op andere basisregistraties. Daarnaast borgt een goede aansluiting op deze basisregistraties ook de volledigheid van de WOZ-administratie.

Bevindingen

Volledigheid WOZ-objecten

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	335.243	n.v.t.	335.222	n.v.t.	73
	N-won	22.457		22.405		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	-

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	333.664	97,89%	329.973	96,9%	3.795
	N-won	16.502		16.398		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	1.579	2,11%	5.260	3,2%	3.734
	N-won	5.955		6.008		
2022	Won	604	0,61%	519	0,6%	121
	N-won	1.527		1.733		
2021	Won	265	0,34%	278	0,5%	481
	N-won	901		1.369		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	de verschillen voor wpd 2023 en wpd 2021 zijn > 0,1%

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	0	3,0%	10.426	3,1%	287
	Formeel	10.139				
Niet-won	Informeel	0	4,0%	1.194	7,2%	299
	Formeel	895				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	8.004	78,8%*	8.554	79,5%*	540
	N-won	690		608		
2022	Won	259	4,0%*	648	6,0%*	468
	N-won	356		435		
2021	Won	20	5,8%*	185	6,2%*	202
	N-won	304		341		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar



Status informeel en informeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Geen oordeel	Nieuwe status wordt nog niet geleverd in de software
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Geen oordeel	
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria, afwijking verklaard	Zie "wat kan beter"
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Aandachtspunt	Dit gebeurt niet altijd tijdig

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ per 1 juli	Verschil
2022	Won	386 + 140	573	68
	N-won		21	
2021	Won	279	248	29
	N-won	18	20	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ per 1 juli	Verschil
2022	Won	167	491	339
	N-won	3	18	
2021	Won	85	160	90
	N-won	3	18	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Aandachtspunt	Zie hieronder



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een controle of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie maakt (tenminste 4x per jaar) een overzicht van de foutmeldingen vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze correct zijn afgehandeld.	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
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost - de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost - de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt - de gemeente is bezig met het ontwikkelen van dashboards voor de LV WOZ - de bewaking van de registratie van de beroepen. Deze werden in het verleden niet aan de LV WOZ aangeboden als beroep, maar wél als bezwaarschrift. Hierdoor waren de afnemers wel op de hoogte van de afhandeling. De huidige verschillen hebben te maken met een verschil in meetmoment, nu de beroepen zijn geregistreerd	- bij de ontwikkeling en/of aanschaf van een nieuwe belastingapplicatie is de koppeling met de LV WOZ een belangrijk aandachtspunt - waarschijnlijk zijn de hefbezwaren wel in de LV WOZ geregistreerd maar niet in de eigen opgave meegenomen. Het is goed om hier aandacht voor te hebben.



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De software van de gemeente biedt nog niet de mogelijkheid om informele bezwaren apart te registreren in de LV WOZ.

De gemeente heeft n.a.v. het onderzoek en conceptrapport zelf een analyse gedaan m.b.t. de verschillen tussen de eigen administratie en de LV WOZ. Een eerste analyse laat zien dat de verschillen voornamelijk worden veroorzaakt door een tweetal factoren, namelijk:

1. objecten met een voorlopige waarde in de gemeentelijke WOZ-administratie staat in de LV WOZ met de status “niet beschikt / geen WOZ-waarde”
2. Subjecten (met name niet-natuurlijke personen) die in een foutbericht terecht zijn gekomen.

Beide genoemde factoren zijn bij de gemeente bekend en hebben de aandacht. De gemeente gaat beide punten met prioriteit oppakken. Er is recent opnieuw een totaalstand uit de LV WOZ opgevraagd en ontvangen, waarop op detailniveau analyses en zo nodig, herstelacties worden uitgevoerd.



4. Objectkenmerken

Inleiding

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Hierbij maken wij onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Wij verwachten dat er tenminste jaarlijks aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

Dit 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.

Het onderzoek wordt bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken uitgevoerd. Vervolgens verwachten we dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken en op basis van deze uitkomsten conclusies trekken en eventuele maatregelen nemen. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen

Ook verwachten we dat alle objecten (woningen én niet-woningen) elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium".

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de door de organisatie zelf opgegeven kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldaan aan criteria	-
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Aandachtspunt	> 1 jaar geleden



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Aandachtspunt	bijhouding, juistheid en volledigheid van objectkenmerken is voldoende
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Aandachtspunt	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldaan aan criteria	-
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Voldaan aan criteria	al gedurende ca. 5 jaar

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Aandachtspunt	> 1 jaar geleden
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Voldaan aan criteria	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Voldaan aan criteria	-



Afbakening niet-woningen

Wij controleren of 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 voor de energiebelasting.

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ is naar behoren.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen - de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen - de gemeente heeft ca. 60.000 objecten "in het veld" laten controleren en wil dit in de eigen processen gaan opnemen - de gemeente voert een luchtfoto-vergelijking uit - er is een 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). Wel vragen wij hierbij aandacht voor de objecten die niet in de reguliere processen worden gecontroleerd	- de werkzaamheden zijn verdeeld over zowel het team gegevensbeheer, als BAG maar ook woningen / niet-woningen. Hierdoor is het voor de inspecteurs niet duidelijk hoe tussen de teams het inzicht is en wie waarvoor verantwoordelijk is. Tijdens de interviews kon dit onvoldoende worden toegelicht. - de gemeente doet ieder jaar een onderzoek naar de objectkenmerken, maar het laatste onderzoek is ouder dan 12 maanden. Het is belangrijk om niet uit te gaan van 1x onderzoek per kalenderjaar, maar om iedere 12 maanden een onderzoek gedaan te hebben



5. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebepaling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen.

Modelmatige waardebepaling

De waardebepaling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding.

Eindcontrole van de woningtaxaties

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.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.



Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Voldaan aan criteria	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	-

Eindcontrole van de woningtaxaties

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering (of heeft deze in de taxatieapplicatie).	Voldaan aan criteria	-
Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Voldaan aan criteria	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Voldaan aan criteria	-
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	Zie hieronder



Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen - de modelanalist richt het taxatiemodel woningen jaarlijks opnieuw in en analyseert dit. Vervolgens worden de instellingen gecontroleerd en indien nodig herstelt	- de gemeente is nog bezig met de inrichting van het zgn. "zoekmodel" in het taxatiepakket, om te komen tot goede onderbouwingen voor het bepalen van de waarde en het tonen aan belanghebbenden - de gemeente heeft de permanente marktanalyse bijgewerkt t/m eind 2023. Er wordt nu gestart met de analyse van verkoopcijfers uit 2024. Hiermee loopt de gemeente iets achter op de WOZ-tijdlijn



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch objecten. Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; en
- eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen van courante niet-woningen.

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Er is meer markt-informatie 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 huur- en verkoopgegevens.

Modelmatige waardebepaling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebepaling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling 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.

Eindcontrole van de 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.



Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Voldaan aan criteria	-
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Voldaan aan criteria	Zie hieronder

Modelmatige waardebepaling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woning

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Voldaan aan criteria	-
Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Voldaan aan criteria	-
Verhuurde objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verhuurde objecten.	Voldaan aan criteria	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Voldaan aan criteria	-



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente ziet 2 uitdagingen op het gebied van de courante niet-woningen voor wat betreft de winkels en kantoren. De winkelruimten op A-locaties zijn goed gevuld, maar op B-locaties en aanlooproutes wordt dit minder. Dit heeft mogelijk te maken met het zgn. “thuiswinkelen” / online winkelen. Daarnaast signaleert de gemeente meer leegstand bij kantoren, door het vele thuiswerken. Vanuit Amerika is echter de trend dat er juist weer méér op kantoor wordt gewerkt. De gemeente volgt beide ontwikkelingen met interesse.

De analyse van verkoopcijfers van courante niet-woningen is volledig bij. De analyse van huurgegevens is bij t/m augustus 2023, maar wordt weer opgepakt. Alle taxateurs doen zelf de marktanalyse voor een betreffende categorie vastgoed (bijv. winkels), afhankelijk van de grootte van het gebied / regio. Bij winkels is de regio bijvoorbeeld nog gesplitst in noord en zuid.



7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Inleiding

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.

Bevindingen

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.

Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	96,5%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	99,7%	99,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Voldaan aan criteria	-
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Voldaan aan criteria	-

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	-
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Aandachtspunt	net geen 90% (89,4%)



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is (nagenoeg) volledig afgestemd op de gegevens in de BAG	Voldaan aan criteria

Wat gaat goed	Wat kan beter
- het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99% - het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95% - de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ. Er is op dit moment nog sprake van ca. 5.000 verschillen op bouwjaar, groter dan 2 jaar	de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ. De gemeente is bezig met een optimalisatieslag voor wat betreft de BAG en dit onderdeel heeft de volle aandacht. De verwachting is dat het percentage binnenkort boven de 90% ligt.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Rotterdam bestaat op 13 kadastrale gemeenten. Deze zijn allemaal verdeeld onder collega's om zo de ongekoppelde panden te koppelen. De helft van de ongekoppelde panden (stand oktober) is nu inmiddels opgelost. De panden die nu nog gekoppeld moeten worden, liggen veelal in het havengebied.

De collega's bij de BAG vallen onder "stadsbeheer". Er lopen verkennende gesprekken over de onderlinge samenwerking en positionering van deze taken t.o.v. de waardering in het kader van de Wet WOZ. Tussen BAG en WOZ is veel overlap en daardoor is ook een nauwe samenwerking goed.



8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)

Inleiding

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.

Bevindingen

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.

Volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
WOZ-object met kadastrale relatie en actueel	99,8%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	324.158.005 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	324.160.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	323.042.687 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	1.105.685 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	324.148.372 m ²	0,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het verschil tussen de totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers en de oppervlakte volgens het CBS is kleiner dan 1%.	Voldaan aan criteria	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (minimaal jaarlijks) een volledigheidstoets gedaan op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit BRK.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Voldaan aan criteria	Dit gebeurt jaarlijks voor de aanslagoplegging
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Goed

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 wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Toelichting

De gemeente werkt per kadastrale gemeente met 5 zgn. “containers” voor vrijgestelde percelen: o.a. percelen in eigendom bij het waterschap, percelen in eigendom bij de gemeente en openbare wegen. Jaarlijks wordt de juistheid hiervan gecontroleerd, aan de hand van gegevens van stadsontwikkeling en de grexten.



9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

Inleiding

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.

Bevindingen

We zijn bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR uitgegaan van de door de gemeente gegeven toelichting.

Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Aandachtspunt	Zie hieronder

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het HR en de WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Voldaan aan criteria	via DigiMelding
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Aandachtspunt	is in 2022 gedaan, in 2024 nog niet
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Aandachtspunt	

Eindoordeel

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



Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming HR-WOZ	We hebben dit onderdeel inhoudelijk niet gecontroleerd. Wel hebben we de processen gecontroleerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
• de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt • de wijze waarop de leegstand wordt bewaakt en informatie wordt verzameld. De gemeente gebruikt hiervoor 13 zgn. statuscodes bij het controleren van het gebruik van een object • komende zomer wordt het jaarlijkse onderzoek naar de aansluiting op het HR weer gedaan	• er is geen koppeling met het HR. De gemeente gaat dit in de nieuwe belastingapplicatie borgen



10. Vakbekwaamheid

Inleiding

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.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de informatie die de organisatie tijdens het onderzoek heeft verstrekt.

Wat gaat goed	Wat kan beter
• medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halen • medewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden • B&B Campus opgericht • Eigen, interne opleiding voor taxaties (TIO) • Interne cursus of workshops voor actualiteiten	• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Oordeel

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers wel besproken tijdens dit onderzoek. Echter dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel, zoals dat voor de onderwerpen in de eerdere hoofdstukken wél wordt gedaan. Gelet op de grote inzet van de gemeente op het gebied van vakbekwaamheid, geven wij voor dit onderdeel wél een bonuspunt.

Waarderingskamer

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

