



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Alphen-Chaam

Datum onderzoek: 25 juni 2024
Datum rapport: 9 september 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	7
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	8
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	11
3. Synchroniciteit LV WOZ	17
4. Objectkenmerken	22
5. Woningen	26
6. Niet-woningen.....	30
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	38
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	40
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	43
10. Vakbekwaamheid.....	45



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 juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken en de borging hiervan voor zowel woningen als niet-woningen, 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.

Toelichting

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in Alphen-Chaam **op onderdelen verbeterd moet worden**. Met name de tijdigheid van de beschikkingen en de synchronisatie tussen de eigen administratie van de gemeente en de LV WOZ moet verbeterd worden.

Eindoordeel

Wij hebben onze bevindingen weergegeven in de onderstaande tabel.

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



Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden niet tijdig verzonden

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld, zijn:

- de beschikkingen zijn ná 25 februari (maar vóór 1 maart) verzonden en daardoor niet binnen 8 weken na het begin van het kalenderjaar verstuurd. Hiermee voldoet u niet aan de Wet WOZ
- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor dit jaar én voor de oudere jaren is hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm
- u heeft de gegevens niet tijdig geleverd aan de afnemers

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt

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

- er is sprake van een (mogelijke) achterstand bij de bezwaarafhandeling voor het huidige belastingjaar
- de gegevens rondom de bezwaren en de bezwaarafhandeling zijn niet tijdig aan de afnemers geleverd (via de LV WOZ)
- er heeft geen aantoonbare evaluatie plaatsgevonden naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering

Landelijke voorziening WOZ

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

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld, zijn:

- de verschillen tussen het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige belastingjaar én voor de oudere belastingjaren zijn groter dan onze norm van 0,1%
- het verschil tussen het aantal afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal nog af te handelen objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van de oudere jaren
- het proces rondom de synchroniciteit LV WOZ is onvoldoende geborgd



Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende.

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

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen
- er is geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd
- de afbakening volgens artikel 26 Wet WOZ is bij een aantal (courante) objecten niet juist. Dit geldt met name voor de samenstellen

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

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

- de permanente marktanalyse wordt op onderdelen niet volledig uitgevoerd. Bij het onderzoek kwaliteit taxaties in februari 2024 is geconstateerd dat de gemeente geen vraagprijzen van woningen registreert (en analyseert). Daarnaast adviseren we om te gaan werken met herinneringen, na het versturen van inlichtingen-formulieren als de gemeente geen reactie ontvangt. Op die manier kunnen gerealiseerde transacties van woningen beter geanalyseerd worden.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

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

- de permanente marktanalyse wordt op onderdelen niet volledig uitgevoerd. Bij het onderzoek kwaliteit taxaties in februari 2024 is geconstateerd dat de gemeente (nog) geen huurgegevens verzamelt en analyseert. Door deze gegevens wel te gaan verzamelen, kan worden beoordeeld of de gehanteerde m2-prijzen en kapitalisatiefactoren in voldoende mate aansluiten bij de markt. Deze gegevens kunnen daarnaast gebruikt worden voor de inrichting van het taxatiemodel voor courante niet-woningen.
- er dient meer aandacht besteed te worden aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur bij incourant vastgoed. Dit kan door het verzamelen van actuele gegevens



Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG.

De reden dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld, is:

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%) en de verblijfsobjecten (norm > 99%)

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen

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

- het percentage WOZ-objecten dat niet gekoppeld is aan een kadastraal perceel of kadastraal appartement of waarbij het gekoppelde perceel of appartement niet (meer) voorkomt in de actuele BRK is hoger dan 1%

Aansluiting WOZ op het HR

De bij het onderzoek betrokken medewerkers konden niet aangeven in welke mate de WOZ was afgestemd op het HR. Omdat er wel werkzaamheden zijn uitgevoerd, om de WOZ af te stemmen op het HR, hebben we dit onderdeel als “voldoende” beoordeeld.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 4 sterren. Wij zien ons genoodzaakt om het algemeen oordeel bij te stellen naar 2 sterren. Dit komt omdat we voor de derde keer op rij meerdere aandachtspunten hebben geconstateerd, waar dit in mei 2022 en november 2022 ook al is gedaan. De aandachtspunten die bij deze onderzoeken zijn genoemd zijn onvoldoende opgepakt. Ons beeld van de diverse processen is op onderdelen achteruit gegaan ter opzichte van ons beeld in 2022.



Aandachtspunten / afspraken

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2023 én waardepeildatum 1 januari 2022
- de tijdige afhandeling van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2023
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2022
- de synchronisatie met de LV WOZ
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met de BRK (voor wat betreft de actualiteit)

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

De gemeente Alphen-Chaam maakt samen met de gemeenten Baarle-Nassau en Gilze en Rijen onderdeel uit van de ABG-organisatie. Vanaf 2023 is de organisatie gaan werken met een nieuwe taxatie- en belastingapplicatie. De inrichting hiervan is in stappen opgepakt en is nog niet volledig afgerond. Zo zien we bijvoorbeeld dat de organisatie veel moeite heeft met het synchroon houden van de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) met de eigen administratie. Soms zijn de verschillen te groot, soms voldoet de organisatie niet aan de termijn om de gegevens tijdig aan de afnemers aan te leveren. Ook zien we dat de opgave van diverse gegevens niet consequent is, maar op verschillende momenten verschillende uitkomsten geeft die niet komen door het verschil in tijdstip.

Afgelopen periode is er sprake geweest van personele wisselingen en zijn er nieuwe (of andere) medewerkers op andere plekken gekomen. Deze wisselingen vormen een uitdaging voor deze organisatie, gelet op de beperkte grootte. Hierdoor was het soms zoeken naar de juiste gegevens en zien we ook dat er een aantal processen verbeterd kunnen of moeten worden. De medewerkers zetten zich echter vol enthousiasme in.



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.

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 op 20 april 2024	
		Aantal	%
2023	Woningen	93	4,7%
	Niet-woningen	155	
2022	Woningen	19	1,8%
	Niet-woningen	70	
2021	Woningen	1	0,1%
	Niet-woningen	3	

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen op 18 juli 2024	
		Aantal	%
2023	Woningen en niet-woningen	173 + 228 (zonder taxatieregel)	7,4%
2022	Woningen en niet-woningen	42 + 87 (zonder taxatieregel)	2,6%
2021	Woningen en niet-woningen	21 + 3 (zonder taxatieregel)	0,5%



Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Niet voldaan aan criteria	Zie toelichting hieronder
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Niet voldaan aan criteria	
Oordeel tijdigheid 2022 / wpd 2021	Niet voldaan aan criteria	

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Aandachtspunt	de organisatie werkt met een jaarplanning, maar tijdige verzending van de beschikkingen lukt niet altijd
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.	Niet gecontroleerd	dit is niet besproken tijdens het onderzoek



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 tijdig verzonden	Moet op onderdelen verbeterd worden
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen worden niet tijdig geleverd aan de LV WOZ	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> dit onderdeel krijgt veel aandacht bij de gemeente. Desondanks zijn er achterstanden in het verzenden van de beschikkingen en waren de gegevens ten tijde van het onderzoek niet voorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen er is sprake van een achterstand in de aanlevering van de beschikkingen aan de afnemers

Toelichting

Waardepeildatum 2023 en 2022

De organisatie voldoet niet aan de WOZ-tijdlijn voor wat betreft de verzending van de beschikkingen. In deze tijdlijn staat dat een gemeente tenminste 95% van de objecten vóór 1 maart een beschikking dient te sturen en dat dit percentage opbouwt tot 97% vóór 1 april, 99% vóór 1 mei en dat alle objecten vóór 1 juni beschikt moeten worden. In de praktijk komt dit percentage neer op 99,9% of maximaal 10 objecten voor kleinere gemeenten.

De gemeente Alphen-Chaam zit ver onder de genoemde percentage voor wat betreft het aantal beschikkingen dat is verstuurd. Daarnaast dient de dagtekening van het eerste kohier uiterlijk 25 februari te zijn.

De gemeente heeft op 18 juli 2024 een overzicht verstrekt met actuele, veelal hogere aantallen dan op 20 april 2024 bekend waren. Een deel van de objecten is nog niet gefiatteerd, een deel van de objecten heeft geen taxatieregeling.



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.

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2023	Woningen	158	87,4%*
	Niet-woningen	9	
2022	Woningen	4	1,5%*
	Niet-woningen	0	
2021	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	

* 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 herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023 en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2022 met elkaar vergeleken.



WPD	2023		2022		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	182	4,1%*	263	6,0%*	-81
waarvan woningen ncnp	79	43,4%**	73	27,8%**	6
Niet-woningen (totaal)	9	1,2%*	10	1,2%*	-1
waarvan niet- woningen ncnp	6	66,7%**	1	10,0%**	5

* 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	263	
Percentage woningen onder bezwaar	6,0%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	2,7%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	10	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	1,2%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,3%	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	3	3
	Niet-woningen		
2021	Woningen	1	1
	Niet-woningen	0	0

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Voldaan aan criteria	ten tijde van het onderzoek was er een uitspraak verzonden van 24 woningen waarvoor bezwaar was ingediend en lag er voor 41 objecten een uitspraak klaar voor verzending.
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	het is niet duidelijk of de 4 nog openstaande bezwaren inmiddels zijn afgehandeld.
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	-
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Voldaan aan criteria	er zijn nog relatief weinig bezwaren afgehandeld voor wpd 2023
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers).	Niet voldaan aan criteria	Dit gebeurt niet tijdig



Kwaliteit bezwaar- en beroepenaafhandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Aandachtspunt	het percentage toegekend ligt iets boven het landelijk gemiddelde
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Voldaan aan criteria	het percentage toegekend ligt ruim onder het landelijk gemiddelde
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.	Aandachtspunt	de evaluatie is niet aantoonbaar
De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Aandachtspunt	er zijn nog relatief weinig bezwaren afgehandeld voor wpd 2023



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften.	Aandachtspunt	er zijn nog relatief weinig bezwaren afgehandeld voor wpd 2023
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Aandachtspunt	de evaluatie is niet aantoonbaar
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	-

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
Tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt. Er zijn echter nog relatief weinig bezwaren afgehandeld voor wpd 2023.	Voldoende
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	Er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling. Er zijn relatief wat meer woningen onder bezwaar gehonoreerd en relatief weinig niet-woningen.	voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> • nagenoeg alle bezwaren zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022 en 2021 • de toepassing van het vier-ogen-principe bij de bezwarenafhandeling: iedere taxateur handelt bezwaren in de eigen gemeente af t/m het opstellen van een conceptuitspraak. Controle gebeurt door een collega 	<ul style="list-style-type: none"> • er zijn nog relatief weinig bezwaren afgehandeld voor wpd 2023 • er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling plaatsgevonden • er zijn relatief wat meer woningen onder bezwaar gehonoreerd • er is sprake van een achterstand in de aanlevering van de status en / of afhandeling van de bezwaarschriften aan de afnemers

Toelichting

Waardepeildatum 2023

de gemeente heeft op 18 juli 2024 een overzicht verstrekt. Hierbij blijkt dat er voor 55 objecten een uitspraak is verstuurd en het bezwaar voor 133 objecten nog in behandeling is. Er is geen splitsing gemaakt tussen het aantal woningen en het aantal niet-woningen. Uitgaande van het aantal van 182 ingediende bezwaarschriften voor woningen, zullen de verstuurde uitspraken hier veelal betrekking op hebben.

Ten tijde van het onderzoek was er voor 24 woningen een uitspraak op bezwaar verzonden en 41 uitspraken lagen klaar om verzonden te worden. Deze hoefden alleen nog gecontroleerd te worden. Dit betekent dat er voor 31 objecten een uitspraak op bezwaar is afgehandeld t.o.v. de datum van het onderzoek, ca. 3 weken eerder. Niet alle uitspraken die klaar lagen voor verzending zijn ook daadwerkelijk verzonden.

Ten tijde van het onderzoek werden er afspraken gemaakt voor hoorzittingen met gemachtigden (m.n. NCNP-bureaus) en werden aanvullende gegevens, zoals taxatieverslagen opgestuurd. De organisatie was zich aan het oriënteren op extra ondersteuning voor de afhandeling van bezwaarschriften. Wij adviseren dit, gezien de beperkte hoeveelheid bezwaarschriften die rond de zomer was afgehandeld.



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	4.435	n.v.t.	4.477	n.v.t.	7
	N-won	804		769		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	Het verschil tussen het aantal niet-woningen en woningen heft zich bijna op, als we kijken naar het verschil in totaal aantal objecten. Hierdoor valt de afwijking binnen de norm. Wel adviseren wij u dit te controleren.



Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave d.d. 18-7-2024	%	LV WOZ d.d. 1-8-2024	%	Vershil
2023	Won	4.342	95,3%	4.299	92,7%	126
	N-won	649		566		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave d.d. 18-7-2024	%	LV WOZ d.d. 1-8-2024	%	Vershil
2023	Won	401	7,4%	183	7,3%	12
	N-won			206		
2022	Won	129	2,6%	30	3,1%	72
	N-won			131		
2021	Won	2493	0,5%	25	1,0%	46
	N-won			25		

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	Het verschil is voor wpd 2023, 2022 en 2021 te groot

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	0	4,1%	181	4,2%	1
	Formeel	182				
Niet-won	Informeel	0	1,2%	14	2,5%	5
	Formeel	9				



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	158	87,4%*	99	55,4%*	59
	N-won	9		9		
2022	Won	4	1,5%*	30	6,8%*	26
	N-won	0		0		
2021	Won	0	0,0%*	67	53,5%*	77
	N-won	0		10		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Status informeel en formeel 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	de gemeente heeft geen opgave gedaan van het aantal informele bezwaren
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	-
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Niet voldaan aan criteria	de afnemers zijn niet tijdig op de hoogte voor wpd 2023, 2022 en 2021. Dit zien we zowel bij de registratie van het indienen als het afhandelen van bezwaren



Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	3	3	0
	N-won			
2021	Won	1	1	1
	N-won	0	0	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	3	2	1
	N-won			
2021	Won	1	1	0
	N-won	0	0	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	hoewel het verschil tussen het aantal ingediende beroepzaken en het aantal in de LV WOZ geregistreerde beroepzaken binnen de norm valt, is dit een aandachtspunt. Beroepen worden nl. niet tijdig geregistreerd. Voor de afnemers is het van belang dat een beroep op het moment van indienen wordt geregistreerd.
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Aandachtspunt	



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Aandachtspunt	de verschillen zijn te groot
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.	Aandachtspunt	onduidelijk wanneer dit wordt gedaan
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.	Aandachtspunt	onduidelijk of dit wordt gedaan

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 nog niet goed.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> dit onderdeel heeft onvoldoende aandacht gekregen. Er zijn hier geen punten te noemen 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de actuele en 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 er zijn te veel verschillen tussen de belanghebbenden die een beschikking ontvangen en de geregistreerde eigenaren / gebruikers er zijn teveel belanghebbenden waarvan de waarde inmiddels in de LV WOZ is geregistreerd, maar die nog geen beschikking hebben ontvangen er is geen "plan de campagne" op de controle van de verschillen met belanghebbenden



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.	Aandachtspunt	er is nog geen plan gemaakt. Zodra er een kwaliteits-medewerker start, komt er wel een plan
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	



De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Aandachtspunt	dit onderzoek zal in de toekomst uitgevoerd gaan worden
--	---------------	---

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	de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Niet voldaan aan criteria	dit onderzoek zal in de toekomst uitgevoerd gaan worden
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.		
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Niet voldaan aan criteria	Er is nog geen registratie van het energielabel bij woningen (en bij kantoren). Bij woningen wordt het soms meegenomen in de secundaire kenmerken



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Niet voldaan aan criteria	de organisatie heeft nog geen plan van aanpak
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	dit onderzoek zal in de toekomst uitgevoerd gaan worden
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.		
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
<ul style="list-style-type: none"> • de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen • er is heel veel plaatselijke kennis bij de taxateur aanwezig 	<ul style="list-style-type: none"> • de organisatie 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) • de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen kan op onderdelen worden verbeterd

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Bij het onderzoek naar de kwaliteit van de WOZ-processen is voor het onderdeel “objectkenmerken” aangesloten bij de bevindingen van het onderzoek dat in februari 2024 is uitgevoerd.



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.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Aandachtspunt	vraagprijzen worden wel geregistreerd, maar nog niet geanalyseerd en gebruikt bij de controles voor de herwaardering
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Aandachtspunt	dit kan worden verbeterd, bijv. door herinneringen te sturen als een formulier niet wordt teruggestuurd. De respons is nu erg laag

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%.	Voldaan aan criteria	-
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	het taxatiemodel is net nieuw ingericht voor wpd 2023



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	-

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
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen 	<ul style="list-style-type: none"> het onderzoeken van wijzigingen na aankoop. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan, doordat er bijv. geen herinnering wordt gestuurd als er geen reactie komt na het versturen van inlichtingenformulieren



Toelichting

Bij het onderzoek naar de kwaliteit van de WOZ-processen is voor het onderdeel “woningen” aangesloten bij de bevindingen van het onderzoek dat in februari 2024 is uitgevoerd.



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.	Niet voldaan aan criteria	er zijn (nog) geen huurcijfers verzameld. Op basis van actuele huurcijfers is niet met voldoende zekerheid het juiste markt-niveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Geen oordeel	dit is niet besproken tijdens het onderzoek
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Niet voldaan aan criteria	er zijn (nog) geen huurcijfers verzameld. Op basis van actuele huurcijfers is niet met voldoende zekerheid het juiste markt-niveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.



Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	de gemeente gaat het taxatiemodel voor wpd 2024 opnieuw inrichten

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.	Niet voldaan aan criteria	er zijn (nog) geen huurcijfers verzameld. Op basis van actuele huurcijfers is niet met voldoende zekerheid het juiste markt-niveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.



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.	Aandachtspunt	er zijn (nog) geen huurcijfers verzameld. Op basis van actuele huurcijfers is niet met voldoende zekerheid het juiste markt-niveau en/of de kapitalisatiefactor te bepalen.
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 voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald. De organisatie heeft hier de afgelopen periode onvoldoende aandacht aan besteedt



Toelichting

Bij het onderzoek naar de kwaliteit van de WOZ-processen is voor het onderdeel “niet-woningen” aangesloten bij de bevindingen van het onderzoek dat in februari 2024 is uitgevoerd.

De permanente marktanalyse wordt op onderdelen niet volledig uitgevoerd. Bij het onderzoek kwaliteit taxaties in februari 2024 is geconstateerd dat de gemeente (nog) geen huurgegevens verzamelt en analyseert. Door deze gegevens wel te gaan verzamelen, kan worden beoordeeld of de gehanteerde m2-prijzen en kapitalisatiefactoren in voldoende mate aansluiten bij de markt. Deze gegevens kunnen daarnaast gebruikt worden voor de inrichting van het taxatiemodel voor courante niet-woningen.



Agrarische objecten

Inleiding

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

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor agrarische objecten 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. In veel gevallen zal er daarom ook een akte worden opgevraagd bij een transactie.

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.

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 marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op.	Voldaan aan criteria	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie taxeert agrarische bedrijfswoningen op gebruiksoppervlakte.	Voldaan aan criteria	De woningen zijn op gebruiksoppervlakte geïnterpreteerd

Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering (of heeft deze in de taxatieapplicatie).	Voldaan aan criteria	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	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 agrarische objecten wordt gebruik gemaakt van een vier-ogen-principe.	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 agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerdde toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen	<ul style="list-style-type: none">tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties (in februari 2024) zijn een aantal aandachtspunten geconstateerd m.b.t. de juistheid van de agrarische objectkenmerken



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	72,5%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	95,3%	99,0%

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

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaar in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	ca. 65% komt overeen
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	ca. 65% komt overeen



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 nog onvoldoende afgestemd op de BAG	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> dit onderdeel heeft onvoldoende aandacht gekregen. Er zijn hier geen punten te noemen 	<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is kleiner dan 99% het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95% de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ



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	98,1%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	93.521.120 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	93.520.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	43.727.897 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	49.751.713 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	93.479.610 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	organisatie wil de containers opschonen, deels al mee begonnen in Baarle Nassau. Andere 2 gemeenten worden ook gecontroleerd
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Aandachtspunt	dit signaal komt meestal vanuit de taxateurs tijdens herwaardering, PMA en bezwaar-afhandeling

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 deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt qua volledigheid	<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt qua actualiteit



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.	Niet voldaan aan criteria	er is waarschijnlijk geen koppeling

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.	Aandachtspunt	er is aandacht voor, maar er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Niet voldaan aan criteria	er zitten teveel verschillen in. Organisatie geeft aan dat er geen veldonderzoek wordt gedaan naar het HR



De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Voldaan aan criteria	-
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Voldaan aan criteria	-

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	De bij het onderzoek betrokken medewerkers konden niet aangeven of de WOZ was afgestemd op het HR.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> dit onderdeel heeft aandacht gekregen, maar onvoldoende en niet procesmatig 	<ul style="list-style-type: none"> er is geen koppeling met het HR er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in het HR de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt. Er gebeurt nu nog veel handmatig



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
<ul style="list-style-type: none">medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halenmedewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden	<ul style="list-style-type: none">er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp

Oordeel

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

