



Rapport onderzoek WOZ- processen Zuidplas

Datum onderzoek: 27 maart 2024
Datum rapport: 19 april 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	13
4. Objectkenmerken.....	15
5. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	18
6. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	20
7. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	22



Samenvatting

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

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie op onderdelen verbeterd moet worden.

Toelichting

We hebben tijdens onze onderzoeken geconstateerd dat de onderdelen waar de gemeente op heeft geïnvesteerd dat die onderdelen voldoende verlopen. Dat zijn de onderdelen bezwaarafhandeling en de taxaties van woningen. Er zijn echter teveel onderdelen waar onvoldoende aandacht aan is besteed. De belangrijkste onderdelen zijn de synchroniciteit met de landelijke voorziening WOZ, de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de kwaliteit van de taxaties van de niet-woningen.

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		
Eindoordeel		X		

* deze oordelen zijn gebaseerd op de bevindingen uit ons onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties



Toelichting per proces

Beschikkingen

Ten tijde van het onderzoek waren geen gegevens voorhanden. Daarom hebben we ons oordeel gebaseerd op gegevens uit de LV WOZ. Zodra we de actuele gegevens hebben zullen we ons oordeel herijken.

De reden(en) dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld is/zijn:

- u heeft met dagtekening 25 februari minder dan 95% van de objecten beschikt. Hiermee voldoet u niet aan de Wet WOZ
- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor dit jaar ten tijde van het onderzoek is hoger dan 0,1% . Hiermee voldoet u niet aan onze norm
- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor de oudere jaren is hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm
- het proces rondom het verzenden van de beschikkingen is onvoldoende geborgd

Bezwaarhandeling

De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld, maar er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling en er zijn relatief veel objecten onder bezwaar gehonoreerd

De reden(en) dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld is/zijn:

- 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

Er is nog geen sprake van een synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ.

De reden(en) dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld is/zijn:

- het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige belastingjaar zijn groter dan onze norm van 0,1%
- het verschil tussen nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor de oudere jaren is groter dan onze norm van 0,1%
- het proces rondom de synchroniciteit LV WOZ is onvoldoende geborgd



Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.

De reden(en) dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld is/zijn:

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen
- het proces rondom de controle op en de bijhouding van de objectkenmerken is onvoldoende geborgd
- de bijhouding van de objectkenmerken naast de reguliere processen is niet op orde

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

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

- het aantal handmatige aanpassingen op de modelwaarde is heel hoog

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn niet volledig uitgevoerd.

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

- de taxaties sluiten onvoldoende aan op marktniveau

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de actuele gegevens in 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 nog onvoldoende afgestemd op de actuele gegevens in de BRK

De reden(en) dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld zijn:

- het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten in volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is hoger dan 1%
- er is langer dan 3 jaar geleden onderzoek gedaan naar de juistheid van de typering van de ongebouwde uitgezondere percelen



Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren

De reden(en) dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld is/zijn:

- de verschillen tussen het HR en de gegevens in de WOZ-administratie zijn groter dan het landelijk gemiddelde
- er worden geen terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten
- het proces rondom de afstemming HR-WOZ is op onderdelen onvoldoende geborgd

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 4 sterren.

Aandachtspunten / afspraken

Tijdens het onderzoek zijn met uw medewerkers afspraken gemaakt over de noodzakelijke verbeteracties.

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2023
- de synchronisatie met de LV WOZ
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met de BRK
- de afstemming van de WOZ met het HR
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2022
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2021

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.

Gelet op de vele geconstateerde aandachtspunten verwachten we een plan van aanpak waarin is opgenomen hoe de aandachtspunten gaan worden opgepakt en wanneer de achterstanden zijn weggewerkt. We ontvangen dit plan van aanpak graag voor 15 mei 2024.



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	704	6,9%
	Niet-woningen	945	
2022	Woningen	918	7,8%
	Niet-woningen	784	
2021	Woningen	48	0,9%
	Niet-woningen	48	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024	Niet voldaan aan criteria	aantallen zijn gebaseerd op LV WOZ
Oordeel tijdigheid 2023	Niet voldaan aan criteria	aantallen zijn gebaseerd op LV WOZ
Oordeel tijdigheid 2022	Niet voldaan aan criteria	aantallen zijn gebaseerd op LV WOZ



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Niet voldaan aan criteria	Door het vertrek van medewerkers kon geen jaarplanning worden overlegd
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Niet voldaan aan criteria	Ten tijde van het onderzoek was er onvoldoende inzicht in het aantal nog te verzenden beschikkingen
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Niet voldaan aan criteria	Ten tijde van het onderzoek was er onvoldoende inzicht in het aantal verzonden beschikkingen
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	Niet voldaan aan criteria	Ten tijde van het onderzoek was er onvoldoende inzicht in het aantal nog te verzenden beschikkingen



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	Ten tijde van het onderzoek waren geen gegevens voorhanden. Daarom hebben we ons oordeel gebaseerd op gegevens uit de LV WOZ. Zodra we de actuele gegevens hebben zullen we ons oordeel herijken.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> een groot deel van de beschikkingen wordt tijdig verzonden 	<ul style="list-style-type: none"> er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen

Waardepeildatum 2023

Exacte aantallen beschikte woningen en niet woningen en nog te beschikken woningen en niet-woningen worden nageleverd

Waardepeildatum 2022

Exacte aantallen beschikte woningen en niet woningen en nog te beschikken woningen en niet-woningen worden nageleverd

Waardepeildatum 2021

Exacte aantallen beschikte woningen en niet woningen en nog te beschikken woningen en niet-woningen worden nageleverd



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	682	100,0%*
	Niet-woningen	13	
2022	Woningen	0	1,2%*
	Niet-woningen	27	
2021	Woningen	8	1,5%*
	Niet-woningen	1	

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



Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2022 – 2023

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	2022		2023		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	540	2,6%*	2046	10,0%*	1506
waarvan woningen ncnp	265	49,1%**	1025	50,1%**	760
Niet-woningen (totaal)	56	1,9%*	208	6,7%*	152
waarvan niet-woningen ncnp	33	58,9%**	24	11,5%**	-9

* 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	2046	
Percentage woningen onder bezwaar	10,0%	3,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	0,0%	1,2%
Niet-woningen onder bezwaar	208	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	6,7%	6,0%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,0%	0,9%*

* gebaseerd op 86% van alle afgehandeld bezwaren



Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Geen oordeel	Er zijn nog geen bezwaren afgehandeld
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	-

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar t.o.v. het landelijk beeld (1,2%).	Geen oordeel	Er waren geen cijfers voorhanden
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar t.o.v. het landelijk beeld (0,9%).	Geen oordeel	Er waren geen cijfers voorhanden
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022.	Niet voldaan aan criteria	Er was geen evaluatie uitgevoerd

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften	Aandachtspunt	Er waren achterstanden. Deze zijn door de grote inzet van de medewerkers weggewerkt.
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen	Niet voldaan aan criteria	De prioriteit is gegeven aan de bezwaarafhandeling. De gemeente is nog niet toegekomen aan de bezwaarevaluatie.
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
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
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld, maar er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling en er zijn relatief veel objecten onder bezwaar gehonoreerd	Voldoende

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> Nagenoeg alle bezwaren zijn inmiddels afgehandeld 	<ul style="list-style-type: none"> Er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling plaatsgevonden

Waardepeildatum 2022

De exacte aantallen worden nog nageleverd. Informeel + formeel

Waardepeildatum 2021

Het aantal verminderde en gehandhaafde woningen en niet-woningen onder bezwaar wordt nageleverd



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

Ten tijde van het onderzoek kon de gemeente geen betrouwbare gegevens overleggen. We hebben daarom geen vergelijking kunnen maken met de gegevens in de LV WOZ.

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen verbeterd worden	Er was geen eigen opgave voorhanden

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen verbeterd worden	Er was geen eigen opgave voorhanden

Status informeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen verbeterd worden	Er was geen eigen opgave voorhanden
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Moet op onderdelen verbeterd worden	Er was geen eigen opgave voorhanden



Status formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen verbeterd worden	Er was geen eigen opgave voorhanden

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Niet voldaan aan criteria	Dit was niet uitgevoerd
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.	Niet voldaan aan criteria	Dit was niet uitgevoerd
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.	Niet voldaan aan criteria	Dit was niet uitgevoerd

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	Er is nog geen sprake van een synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> dit onderdeel heeft onvoldoende aandacht gekregen 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt



4. Objectkenmerken

Inleiding

Bij een modelmatige waardebeoordeling 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 trekt en eventuele maatregelen neemt. 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.	Niet voldaan aan criteria	Er is geen plan dat erin voorziet dat per jaar 20% van alle objecten wordt gecontroleerd
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Niet voldaan aan criteria	Er is geen plan dat erin voorziet dat per jaar 20% van alle objecten wordt



		gecontroleerd
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Niet voldaan aan criteria	De gemeente heeft geen onderzoek uitgevoerd

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.	Geen oordeel	De gemeente heeft geen eigen onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt wat de kwaliteit van de objectkenmerken is
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Geen oordeel	Zie boven
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Geen oordeel	Zie boven

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	Er is geen plan van aanpak
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	Er is geen plan van aanpak
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Niet voldaan aan criteria	Er is geen onderzoek uitgevoerd, dus ook geen percentage geconstateerde fouten aanwezig
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.	Niet gecontroleerd	Niet gecontroleerd

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 moet op onderdelen worden verbeterd.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> Dit onderdeel heeft onvoldoende aandacht gekregen 	<ul style="list-style-type: none"> de juistheid van de secundaire objectkenmerken

Hoe de GO is bepaald wordt nog nageleverd



5. 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	82,3%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	97,9%	99,0%

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

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.	Voldaan aan criteria	-
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek	Niet voldaan aan criteria	Er kon geen onderzoek



gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.		worden overlegd
De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.	Niet voldaan aan criteria	Er worden geen terugmeldingen gedaan

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	Niet voldaan aan criteria	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is kleiner dan 99% het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95%



6. 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	99,413%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	36.613.027 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	64.050.000 m ²	42,8%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	35.920.648 m ²	-0,2%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	28.287.800 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	64.208.448 m ²	-0,2%

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%.	Niet voldaan aan criteria	Het verschil bedraagt 42,8%



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.	Niet voldaan aan criteria	Deze controle is niet uitgevoerd
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Niet voldaan aan criteria	Zie boven
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Niet voldaan aan criteria	Zie boven
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Niet voldaan aan criteria	Zie boven

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 nog onvoldoende afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> het aantal gekoppelde percelen is groter dan 99% 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt

Gegevens worden nageleverd



7. 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 hebben bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek “Zesmeting kwaliteit samenhang basisregistraties 2023” dat is uitgevoerd door het CBS.

Volledigheid van de aansluiting tussen de HR en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
Aandeel niet gekoppelde records	5,3%	7,5%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie scoort (nagenoeg) gelijk aan of beter dan het landelijk beeld voor wat betreft het aandeel niet gekoppelde records.		Gelijk
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Niet voldaan aan criteria	De gemeente heeft 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.	Niet voldaan aan criteria	Deze controle is niet uitgevoerd
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Niet voldaan aan criteria	Er wordt geen terugmelding gedaan
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Niet voldaan aan criteria	Dit is niet gebeurd



De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Niet voldaan aan criteria	Dit is niet gebeurd
---	---------------------------	---------------------

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 WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Moet op onderdelen verbeterd worden

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister 	<ul style="list-style-type: none"> er is geen koppeling met het HR er zijn teveel verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister er heeft geen vergelijking plaatsgevonden de afgelopen twee jaar

Waarderingskamer

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

