



# Rapport onderzoek WOZ- processen gemeente Tilburg

Datum onderzoek: 16 april 2024 en 14 mei 2024  
Datum rapport: 3 oktober 2024





## Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	6
1.   Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	7
2.   Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	10
3.   Synchroniciteit LV WOZ .....	15
4.   Objectkenmerken.....	21
5.   Woningen .....	24
6.   Niet-woningen.....	27
7.   Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) .....	36
8.   Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....	38
9.   Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....	40
10.   Vakbekwaamheid.....	42



## 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 Tilburg **voldoende** is. Met name de synchronisatie tussen de eigen administratie van de gemeente en de LV WOZ moet verbeterd worden.

### Toelichting

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*			
<b>Eindoordeel</b>			<b>X</b>	

\* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel

We zien dat de betrokken medewerkers van de gemeente weliswaar veel energie steken in een aantal van de door ons gecontroleerd processen, maar dat nog niet wordt voldaan aan onze norm voor een oordeel "goed". Tijdens de nabespreking van het conceptrapport hebben wij hierover concrete afspraken gemaakt.



De woningen en de niet-woningen zijn bij het onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) in januari 2024 beoordeeld. Het OKT maakt voor deze onderwerpen daarom onderdeel uit van het onderzoek naar de uitvoering van het WOZ-proces en is niet nogmaals uitgevoerd.

## Toelichting per proces

### Beschikkingen

De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig verzonden. Dit geldt met name voor belastingjaar 2023.

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

- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor de oudere jaren (2023) is hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm.
- dat de tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers) niet voldoet aan onze norm.

### Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn niet tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt

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 heeft geen aantoonbare evaluatie plaatsgevonden naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering (wpd 2022).

### 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:

- 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%.
- 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%.
- de verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar.
- 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:

- de gemeente heeft nog geen plan van aanpak voor de “20% controles” voor woningen en niet-woningen, zodat alle objecten eens in de vijf jaar gecontroleerd worden;
- de gemeente heeft weliswaar een steekproef uitgevoerd naar de kwaliteit van de objectkenmerken, maar moet deze nog inhoudelijk uitwerken. Dit zal tussen april en september 2024 plaatsvinden. Conclusies hieruit worden daarna getrokken.

### **Woningen**

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### **Niet-woningen**

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar er is nog ruimte voor verbetering.

De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld zijn, zijn dat de volgende onderwerpen extra aandacht verdienen:

- de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de huurprijs per m2 van courante niet-woningen, categorie opslag/distributie;
- de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld;
- de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald;
- de controle van agrarische objecten met een ‘oudere eigenaar’ waarbij niet duidelijk is of er nog sprake is van een (actief) agrarisch bedrijf;
- de registratie van de code “gebouwd, beide, ongebouwd” bij agrarische objecten.

### **Aansluiting WOZ op de BAG**

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BAG, voor wat betreft de verblijfsobjecten.

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

- de afstemming van de WOZ op de BAG voor wat betreft de panden is nog onvoldoende;
- de gemeente doet nog geen jaarlijks onderzoek naar de afstemming tussen de WOZ en de BAG. Het eerste onderzoek staat gepland voor oktober 2024.



### **Aansluiting WOZ op de BRK**

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

### **Aansluiting WOZ op het HR**

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

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

- De gemeente controleert actief op de juistheid en volledigheid van de RSIN-nummers, maar niet op de tenaamstelling van onderneming. Hierdoor kunnen er verschillen bestaan tussen de naam in de WOZ-administratie en de statutaire naam in het HR.
- Er is nog geen aansluiting op het HR.

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren.

## **Aandachtspunten / afspraken**

Wij vragen aandacht voor de volgende onderwerpen:

- de synchronisatie met de LV WOZ en (daarmee samenhangend) het tijdig leveren van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers;
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2022;
- het tijdig afhandelen van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2022;
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling;
- het ontbreken van een plan van aanpak voor de controles (“20% controles”) van de objectkenmerken;
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen en niet-woningen en de kwaliteitscontroles voor de niet-woningen;
- de juiste en volledige koppeling tussen de WOZ en de BAG;
- de afstemming van de WOZ met de HR, voor wat betreft de tenaamstelling.

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



---

## Actuele situatie

De onderwerpen LV WOZ en Handelsregister zijn op 14 mei 2024 besproken, de andere onderwerpen zijn op 16 april 2024 besproken.

In 2024 wordt een steekproef gedaan voor de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken. Daarnaast is de juistheid van de ongebouwde percelen gecontroleerd.

Tot slot heeft de gemeente alle aandachtspunten uit het OKT (onderzoek kwaliteit taxaties) van januari 2024 in een plan van aanpak gezet, waarbij één (of meerdere) collega's verantwoordelijk zijn om het punt op te pakken.



# 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 d.d. 30-8-2024	%
2023	Woningen	237	0,24%
	Niet-woningen	57	
2022	Woningen	55	0,06%
	Niet-woningen	11	
2021	Woningen	11	0,02%
	Niet-woningen	11	

### Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Aandachtspunt	Zie hieronder
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Aandachtspunt	Zie hieronder
Oordeel tijdigheid 2022 / wpd 2021	Voldaan aan criteria	-





### 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. Dit geldt met name voor belastingjaar 2023. Hier zit de gemeente net iets boven de norm.	Goed, zie toelichting hieronder
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig geleverd. Dit geldt zowel voor belastingjaar 2024, als de oudere belastingjaren 2023 en 2022.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden</li> <li>indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een lichte achterstand bij het verzenden van de beschikkingen aan belanghebbenden</li> <li>er is sprake van een achterstand bij de levering van de beschikkingen aan de afnemers</li> </ul>



---

## **Toelichting en eventueel gemaakte afspraken**

### **Waardepeildatum 2023**

De opgave van het aantal nog te verzenden beschikkingen per 25 februari 2024 in de aprilvragenlijst is waarschijnlijk niet juist geweest. Eind maart is er namelijk een aanvullend kohier verzonden, waarbij er 3.516 objecten zijn beschikt. Dit is meer dan de opgave van 2.972 nog te beschikken objecten. Daarnaast zal er eind april opnieuw een kohier worden verzonden, waarbij de laatste 316 objecten worden beschikt.

### **Waardepeildatum 2022**

Gelet op de tijdigheid van de verzending van de beschikkingen voor waardepeildatum 2023 gaan we er vanuit dat de resterende beschikkingen voor waardepeildatum 2022 zo snel mogelijk worden verzonden. We zien de achterstand als een éénmalige achterstand. Wij wijzen de gemeente erop dat het aantal nog te verzenden beschikkingen voor een ouder belastingjaar (voorafgaand aan het lopende jaar) niet hoger mag zijn dan 0,1%. Voor waardepeildatum 2022 voldoet u ten tijde van het onderzoek niet aan deze norm, voor waardepeildatum 2021 voldoet u wel aan deze norm.

### **Algemeen**

De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers) is een punt van aandacht. We hebben geconstateerd dat de beschikkingen niet (altijd) tijdig worden geleverd.



## 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	2.318	56,3%*
	Niet-woningen	69	
2022	Woningen	67	1,6%*
	Niet-woningen	67	
2021	Woningen	5	0,2%*
	Niet-woningen	1	

\* 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)	3.987	3,5%*	7.818	6,9%*	-3.831
waarvan woningen ncnp	2.285	57,3%**	4.532	58,0%**	-2.247
Niet-woningen (totaal)	253	3,3%*	808	10,4%*	-555
waarvan niet-woningen ncnp	148	58,5%**	464	57,4%**	-316

\* 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	7.818	
Percentage woningen onder bezwaar	6,9%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	1,5%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	808	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	10,4%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,3%	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	140	137
	Niet-woningen	1	1
2021	Woningen	28	24
	Niet-woningen	7	7

### 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.	Aandachtspunt	Zie hieronder
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld (of minder dan 10 stuks).	Voldaan aan criteria	-
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%).	Aandachtspunt	Percentage toegekend is 1,3%
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	De evaluatie is niet uitgevoerd
De organisatie handelt de bezwaarschriften op een zorgvuldige wijze af.	Voldaan aan criteria	-





### 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	Niet voldaan aan criteria	De evaluatie is niet uitgevoerd
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.	Niet gecontroleerd	-

### 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 en er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling. Er zijn weinig objecten onder bezwaar gehonoreerd	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de gemeente heeft in 2023 ingezet op de ondersteuning van automatisering bij de bezwaarafhandeling, vanwege de grote hoeveelheid ingediende bezwaarschriften.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling voor wpd 2022.</li> <li>er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling plaatsgevonden voor wpd 2022.</li> <li>door de drukte is niet bij alle verminderingen aangegeven wat de inhoudelijke motivatie was voor aanpassing van de waarde, voor wpd 2022. Dit bemoeilijkt een inhoudelijke evaluatie.</li> </ul>



---

## **Toelichting en eventueel gemaakte afspraken**

### **Waardepeildatum 2023**

Vriendelijk verzoek het aantal niet-woningen onder bezwaar te controleren en de verdeling tussen particulier / NCNP. Volgens jullie opgave zijn er in totaal 94 niet-woningen onder bezwaar, waarvan er van 104 niet-woningen een bezwaarschrift is ingediend door NCNP. Dit aantal ligt hoger dan het totaal aantal niet-woningen onder bezwaar.

### **Waardepeildatum 2022**

Ten tijde van het onderzoek was 1,6% van de objecten onder bezwaar voor wpd 2022 nog niet afgehandeld. Daarnaast stond er op 31 december 2023 nog ca. 40% van de bezwaarschriften open. Hiermee heeft de gemeente niet voldaan aan de Awb (Algemene wet bestuursrecht), die bepaalt dat u uitspraak moet doen in het jaar waarin het bezwaarschrift is ontvangen.

Door de grote hoeveelheid ingediende bezwaarschriften heeft de gemeente nog geen inhoudelijke evaluatie uitgevoerd naar de afhandeling ervan. In het kader van de interne beheersing voldoet u hiermee niet aan de norm.

### **Algemeen**

De status van de objecten onder bezwaar is niet tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers). De afnemers dienen onmiddellijk op de hoogte te worden gesteld van de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.



### 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	112.826	n.v.t.	113.128	n.v.t.	34
	N-won	7.850		7.582		

##### Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	Hoewel het verschil in totaal aantal WOZ-objecten < 0,1% is, is het verschil in aantal woningen en het verschil in aantal niet-woningen te groot.



### Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	112.589	99,76%	112.959	99,8%	98
	N-won	7.793		7.521		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	237	0,24%	186	0,2%	43
	N-won	57		65		
2022	Won	55	0,06%	668	0,7%	732
	N-won	11		130		
2021	Won	11	0,02%	909	0,8%	959
	N-won	11		72		

### 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 zijn > 0,2%

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	170	3,5%	3.769	3,3%	218
	Formeel	3.817				
Niet-won	Informeel	20	3,3%	312	4,1%	59
	Formeel	233				



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	2.318	56,3%*	2.297	58,7%*	10
	N-won	69		100		
2022	Won	67	1,6%*	103	1,8%*	17
	N-won	67		48		
2021	Won	5	0,2%*	11	0,4%*	6
	N-won	1		1		

\* 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	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	niet gecontroleerd
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	het verschil is > 0,1%
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Niet voldaan aan criteria	afnemers worden niet tijdig op de hoogte gesteld

### Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	140	128	12
	N-won	1	1	
2021	Won	28	16	11
	N-won	7	8	





WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	137	127	10
	N-won	1	1	
2021	Won	24	11	15
	N-won	7	5	

### Status beroepschrift

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

### 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 nog niet goed.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de gemeente probeert om met de beschikbare middelen, toch tot een goede synchronisatie te komen</li> <li>afstemming met de BAG over het gebruik van status 0 (actief) en status 1 (gevormd, niet actief) voor objecten in aanbouw. In het verleden ging dit niet goed. De gemeente heeft dit punt inmiddels opgepakt en de (onterechte) verschillen in status worden kleiner. De gemeente is hierbij begonnen met wpd 2023. Wpd 2022 en 2021 worden vervolgens opgepakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de vergelijkingstool kan nog niet worden gebruikt, om de verschillen op te lossen</li> </ul>

## Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

### Volledigheid WOZ-objecten

Een deel van de verschillen tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ zijn mogelijk te herleiden naar de status van objecten. Voor een object met status 0 dient op 1 januari (voor het eerst volgende jaar ná het ontstaan van het object) een WOZ-waarde aangeleverd te worden aan de afnemers. In het verleden is nieuwbouw (of toekomstige nieuwbouw) meteen met status 0 opgevoerd, terwijl het object voor de WOZ nog niet getaxeerd werd. Deze objecten zijn te vroeg op status 0 gezet. De gemeente kijkt samen met de Waarderingskamer en de softwareleverancier hoe hiermee omgegaan kan worden.



### **Volledigheid WOZ-waarden**

Doordat een deel van de objecten mogelijk te vroeg is aangemaakt met status 0 terwijl er voor de WOZ nog sprake was van een taxatie in een groter geheel (bijv. een bouwterrein) staan er veel objecten nog “open” voor de afnemers. De volledigheid van de WOZ-waarden hangt hier dan ook mee samen. De gemeente kijkt samen met de Waarderingskamer en de softwareleverancier hoe hiermee omgegaan kan worden, bij de volledigheid van de WOZ-objecten.

### **Status informeel bezwaarschrift**

De softwareleverancier werkt nog niet met de nieuwe statussen voor informeel bezwaar. In de LV WOZ worden alle bezwaren als formeel bezwaar geregistreerd en wordt nog geen onderscheid gemaakt.

### **Status formeel bezwaarschrift**

Het verschil tussen de eigen administratie en de LV WOZ voor het aantal objecten waarvoor bezwaar is ingediend, is te groot. Dit kan te maken hebben met een “lopende” werkvoorraad voor wpd 2023. Voor de afnemers van de WOZ-gegevens is het van belang dat zij binnen 2 weken na ontvangst van een bezwaarschrift hiervan op de hoogte worden gesteld, door middel van een statuswijziging.

Daarnaast staan er met name voor wpd 2022 nog teveel objecten onder bezwaar als “af te handelen” terwijl het bezwaarschrift volgens de gemeente al is afgehandeld. Hierdoor zijn de afnemers niet op de hoogte van de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.

### **Status beroepschrift**

Het verschil tussen de eigen administratie en de LV WOZ voor het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, is te groot. Dit geldt ook voor het aantal nog af te handelen beroepzaken.

### **Interne beheersing**

De gemeente doet regelmatig controles op de gegevens in de eigen administratie en de LV WOZ. Doordat er nog geen gebruik gemaakt kan worden van een vergelijkingstool van de softwareleverancier is er nog veel handwerk nodig. Gezien de omvang van de verschillen is het voor de gemeente niet te doen om alle mutaties naderhand te controleren in de LV WOZ. Om die reden gebruikt zij hiervoor de wekelijkse of maandelijkse lijsten van de Waarderingskamer. Hierdoor kan het voorkomen dat pas na een maand wordt geconstateerd dat een verschil nog niet is opgelost.

Daarnaast zien we dat het veel werk is voor de WOZ-coördinator om deze werkzaamheden vrijwel volledig door haar (alleen) op te pakken. Om die reden worden er meer medewerkers betrokken bij het synchroniseren met de LV WOZ en wordt er regelmatig ondersteuning gevraagd van de softwareleverancier.



## 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 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.	Aandachtspunt	Zie hieronder
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	Zie hieronder
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	Zie hieronder



### 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.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
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	Zie hieronder
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder

### 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	Zie hieronder
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Geen oordeel	Zie hieronder
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 voldaan aan criteria	Zie hieronder

### 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"> <li>de gemeente gaat in 2024 een steekproef uitvoeren of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat". Het gaat hierbij om een steekproef van 322 objecten, die al geselecteerd zijn. Vervolgonderzoek vindt plaats tussen april en september 2024. Intern wordt de voortgang nagevraagd bij de kwaliteitsmedewerker</li> <li>de gemeente stuurt 2x per jaar huur-inlichtingen, waarbij ook de objectkenmerken gecontroleerd worden. De taxateur incurant kijkt dan kritisch mee voor panden die courant / incurant in gebruik kunnen zijn (zoals bijv. een kinderdagverblijf)</li> <li>de gemeente registreert energielabels van kantoren. Analyse gaat nog gebeuren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de gemeente gaat een plan van aanpak opstellen voor de "20% controles" voor woningen en niet-woningen, zodat alle objecten 1x in de vijf jaar gecontroleerd zijn. Op dit moment wordt niet 20% van de objecten jaarlijks gecontroleerd.</li> <li>de gemeente heeft nog geen werkinstructie voor de secundaire kenmerken. Er is wel wekelijks afstemming over.</li> <li>bij het onderzoek kwaliteit taxaties in januari 2024 is geconstateerd dat er relatief veel verschillen zijn m.b.t. de afbakening (toepassing artikel 16 lid d Wet WOZ) bij courante en incurante niet-woningen.</li> </ul>



## 5. Woningen

### Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; 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 waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen.

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee wordt 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 of zoals deze is gegeven tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) in januari 2024.



### 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.	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%.	Voldaan aan criteria	-
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	-



## 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 goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeente schrijft jaarlijks een oudere inwoners aan, ter controle van de secundaire kenmerken (zgn. voormeldingen). In 2023 zijn er ca. 1.000 voormeldingen verstuurd. Ca. 70% hiervan wordt teruggestuurd.</li> <li>• de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd.</li> <li>• de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.</li> </ul>



## 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 of zoals deze is gegeven tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) in januari 2024.



### 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	-

### 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.	Aandachtspunt	Zie hieronder
Verhuurde objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verhuurde objecten.	Aandachtspunt	Zie hieronder



### 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	-
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"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de opbouw en spreiding van de kapitalisatiefactor en de huurprijs per m2 van courante niet-woningen, categorie opslag/distributie. De gemeente gaat dit punt oppakken met een adviseur van het taxatiebureau</li> </ul>



## **Incourante niet-woningen**

### **Inleiding**

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incourante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele correctie en toepassing van de taxatiewijzers. Alleen bij uitzondering kan bijvoorbeeld op basis van eigen verkoopcijfers of stichtingskosten worden afgeweken. Het spreekt voor zich dat daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken essentieel is.

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties.

#### *Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie*

Het geautomatiseerd waarderen met TIOX voorziet niet in het vaststellen van de restwaarde, de resterende levensduur en het vaststellen van de juiste functionele correctie omdat deze betrekking hebben op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de organisatie zelf per object te beoordelen en te bepalen.

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast en de correctie "grootte" automatisch kan worden doorgevoerd. Belangrijk is om de uitkomsten van TIOX te controleren.

#### *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 of zoals deze is gegeven tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) in januari 2024.





### Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Geen oordeel	Niet gecontroleerd
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

### Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd, bijv. door gebruik te maken van TIOX.	Voldaan aan criteria	-
Afwijkingen van de bandbreedte in TIOX kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldaan aan criteria	-

### Eindcontrole van de taxaties incurante niet-woning

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Voldaan aan criteria	-
Er is veel aandacht voor de taxatie van meer complexe incurante objecten.	Voldaan aan criteria	-

### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van incurante 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 incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan.</li> <li>de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan.</li> </ul>



## 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 of zoals deze is gegeven tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties (OKT) in januari 2024.



### 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.	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

### 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.	Aandachtspunt	Zie hieronder
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.	Voldaan aan criteria

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• agrarische objecten worden modelmatig gewaardeerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de controle van agrarische objecten met een 'oudere eigenaar' waarbij niet duidelijk is of er nog sprake is van een (actief) agrarisch bedrijf. Evt. kan gebruik gemaakt worden van soortobjectcode 2290 of 3290 (niet-bedrijfsmatig agrarisch bedrijf)</li> <li>• de registratie van de code 'gebouwd-beide-ongebouwd' bij agrarische objecten.</li> </ul>



## 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	95,1%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	99,8%	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 bouwjaar in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	betreft volgens de gemeente 95%
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Aandachtspunt	< 90% komt overeen



### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Aandachtspunt	In oktober 2024 gepland
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 BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten, maar nog niet voor wat betreft de panden.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99%</li> <li>het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is hoger dan 95%</li> <li>de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is nog geen aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ. Dit wordt in oktober 2024 opgepakt.</li> <li>de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ: volgens de gemeente bedraagt dit percentage 88,5% bij alle grondgebonden woningen en 89,3% bij de gestapelde bouw.</li> </ul>



## 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	99,9%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	128.353.470 m <sup>2</sup>	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	128.460.000 m <sup>2</sup>	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	60.555.139 m <sup>2</sup>	-0,6%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	68.643.291 m <sup>2</sup>	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	129.198.430 m <sup>2</sup>	-0,6%

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	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Voldaan aan criteria	Zie hieronder

### 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 nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt.</li> <li>de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt.</li> <li>elke 3 maanden worden mutaties worden gecontroleerd aan de hand van de jaarlijkse luchtfoto's en obliekfoto's.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een krappe personele bezetting. De gemeente wil graag een 2<sup>e</sup> medewerker werven voor de kadastrale verwerking en zo de "achtervang" beter regelen.</li> </ul>

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Vanuit de BRK is er aandacht voor de objectafbakening en vanuit de taxaties. Dit is een aandachtspunt geweest vanuit het OKT. In de gemeente Tilburg is er sprake van twee verschillende waterschappen, waardoor niet alles kan worden samengevoegd bij dezelfde eigenaar en gebruiker. Bij het huidige onderzoek zijn de bevindingen van het OKT niet gecontroleerd.



## 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 de HR en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Niet voldaan aan criteria	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	-
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Niet voldaan aan criteria	nee, de gemeente controleert hier niet op
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	nee, de gemeente voert de controle op andere wijze uit



## 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 nagenoeg volledig afgestemd op het HR, voor wat betreft de RSIN-nummers. Er is nog wel sprake van mogelijk onjuiste tenaamstellingen.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is geen koppeling met het HR. De gemeente heeft nu nog een abonnement, waarbij sprake is van handmatige verwerking.</li> <li>er is geen of onvoldoende controle op de (onjuiste) tenaamstelling. N.a.v. het onderzoek geeft de gemeente aan dat de verschillen in tenaamstelling veelal te maken hebben met de schrijfwijze van een bedrijfsnaam als BV of B.V.</li> </ul>

## Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente geeft aan dat het doen van een terugmelding heel bewerkelijk is. Ze deed in het verleden wel terugmeldingen, maar is hiermee gestopt. Er zitten namelijk heel veel verschillen tussen de gemeentelijke administratie en het HR. Om die reden wordt bij kleine verschillen (zoals bij een bedrijfsverzamelgebouw) geen terugmelding meer gedaan. Bij grote verschillen worden wél terugmeldingen gedaan. KvK staat open voor terugmeldingen.



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

### 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](http://www.waarderingskamer.nl)

