



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Oude IJsselstreek

Datum onderzoek: 26 augustus 2024  
Datum rapport: 17 december 2024



---

## Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ .....	14
4. Objectkenmerken.....	20
5. Woningen .....	25
6. Niet-woningen.....	28
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) .....	37
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....	40
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....	42
10. Vakbekwaamheid.....	44



## Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken en de borging hiervan voor zowel woningen als niet-woningen, het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

### Toelichting

Een groot aantal van de processen verloopt **voldoende**, maar de synchronisatie tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ en de aansluiting van de WOZ op het Handelsregister moeten verbeterd worden.

### Eindoordeel

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beschikkingen			X
2.	Afhandeling bezwaarschriften		X	
3.	Synchronisatie LV WOZ	X		
4.	Objectkenmerken		X	
5.	Woningen		X	
6.	Niet-woningen		X	
7.	Aansluiting op de BAG		X	
8.	Aansluiting op de BRK			X
9.	Aansluiting op het Handelsregister	X		
10.	Vakbekwaamheid*			
<b>Eindoordeel</b>			<b>X</b>	

\* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



---

## Toelichting per proces

### Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden.

### Bezwaarhandeling

De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld.

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

- voor relatief veel objecten is het bezwaar naar waardepeildatum 1 januari 2022 gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde
- er is (volgens de gemeente) een evaluatie in aantallen uitgevoerd naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering (en is aantoonbaar als management informatie) maar deze is tijdens het onderzoek niet getoond.

### 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%
- 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%
- 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



## Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende. Hierbij is uitgegaan van de constatering uit het onderzoek kwaliteit taxaties dat op 18 januari 2024 is uitgevoerd.

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

- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken voor de woningen en niet-woningen kan niet middels een onderzoek worden aangetoond
- er is nog geen plan van aanpak voor de controle van woningen en niet-woningen, zodat alle objecten eens in de 5 jaar gecontroleerd worden

## Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. Hierbij is grotendeels uitgegaan van de constatering uit het onderzoek kwaliteit taxaties dat op 18 januari 2024 is uitgevoerd.

De reden(en) dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- verkochte objecten dienen op een zelfde wijze getaxeerd te worden als niet verkochte objecten
- de ratiocontroles dienen verbeterd te worden.

## Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. Hierbij is grotendeels uitgegaan van de constatering uit het onderzoek kwaliteit taxaties dat op 18 januari 2024 is uitgevoerd.

De reden(en) dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- er dient meer aandacht besteed te worden aan de kwaliteitscontroles

## Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is wat betreft de verblijfsobjecten en panden voldoende afgestemd op de BAG.

De reden(en) dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, zijn:

- de controles en bewaking van de aansluiting van de WOZ op de BAG dient verbeterd te worden, voor wat betreft de bouwjaren en de oppervlakte van het primaire deelobject
- er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting van de WOZ op de BAG
- de organisatie doet bij geconstateerde verschillen altijd terugmeldingen aan de BAG afdeling van de gemeente Oude IJsselstreek. De gesignaleerde verschillen worden niet of beperkt opgepakt door de BAG afdeling.



---

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

De WOZ is goed afgestemd op de BRK.

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

De WOZ is onvoldoende afgestemd op het HR.

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

- er worden geen terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten
- het proces rondom de afstemming HR-WOZ is op onderdelen onvoldoende geborgd
- er is geen onderzoek gedaan naar de aansluiting. De gemeente heeft geen zicht op de verschillen

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

De bevindingen van dit onderzoek alsmede de bevindingen van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van 18 januari 2024 zijn niet in lijn met het 5 sterren.

Rekening houdend met de bevindingen uit het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van 18 januari 2024 en de resultaten van het dit onderzoek hebben wij besloten om het algemeen oordeel aan te passen..

### **Aandachtspunten / afspraken**

- er is geen onderzoek naar de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen en niet-woningen;
- er is geen zicht op vergunningsvrije bouw
- synchroniciteit van de LV WOZ met de gemeentelijke administratie
- de afstemming van de WOZ met de BAG en HR

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



# 1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

## Inleiding

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

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni van hetzelfde kalenderjaar verstuurd moet zijn.

## Bevindingen

### Actuele aantallen

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2023	Woningen	133	0,76%
	Niet-woningen	18	
2022	Woningen	1	0,01%
	Niet-woningen	0	
2021	Woningen	2	0,02%
	Niet-woningen	1	

Het geconstateerde verschil in 2023 speelt met name bij Woningstichting Wonion. De gemeente is bezig met het oplossen van het probleem.



### Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Aandachtspunt	Het nog te beschikken totaal aantal ad 151 is boven de norm. Afwijking verklaard.
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Voldaan aan criteria	-
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 jaarplanning met tweewekelijks overleg over de voortgang.
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	Er is een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen van het lopende belastingjaar. De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen voor wpd 2022 en 2021 is goed.	Goed
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen inclusief WOZ-waarden worden tijdig geleverd aan de LV WOZ	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen in het lopende jaar.</li> </ul>



## 2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

### Inleiding

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren belangrijk. Wettelijk geldt de eis dat bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft de voorkeur met het oog op de belangen van de belastingplichtigen en afnemers en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat de organisatie zelf de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2023	Woningen	159	19,3%*
	Niet-woningen	21	
2022	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	
2021	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	

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

### Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2023 – 2022

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023 en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2022 met elkaar vergeleken.



WPD	2023		2022		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	874	5,0%*	1.431	8,2%*	-557
waarvan woningen ncnp	471	53,9%**	705	49,3%**	-234
Niet-woningen (totaal)	60	2,9%*	111	5,4%*	-51
waarvan niet- woningen ncnp	16	26,7%**	29	26,1%**	-13

\* 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	1.431	
Percentage woningen onder bezwaar	8,2%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	2,7%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	111	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	5,4%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,5%	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	82	66
	Niet-woningen	3	3
2021	Woningen	69	56
	Niet-woningen	1	0

### 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.	Voldaan aan criteria	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	-
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Voldaan aan criteria	-
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers).	Geen oordeel	Niet gecontroleerd



### Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Aandachtspunt	2,7% is boven het landelijk gemiddelde van 2,5%.
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Aandachtspunt	1,5% is boven het landelijk gemiddelde van 1,0%.
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022.	Aandachtspunt	Er is een evaluatie uitgevoerd maar deze kon tijdens het onderzoek niet getoond worden.

### 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.	Aandachtspunt	De evaluatie was niet aantoonbaar.
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	-



## Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt voldoende. De evaluatie is niet aantoonbaar. Er zijn relatief veel objecten onder bezwaar gehonoreerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld</li> <li>de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard</li> <li>de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de bezwarenafhandeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er heeft een evaluatie in aantallen plaatsgevonden en inzichtelijk gemaakt als management rapportage maar deze is tijdens het onderzoek niet getoond.</li> <li>voor relatief veel woningen is het bezwaar gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde</li> <li>voor relatief veel niet-woningen is het bezwaar gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde</li> </ul>



### 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	17.722	n.v.t.	17.613	n.v.t.	129
	N-won	2.068		2.048		

##### Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	Vershil is 0,7% t.o.v. eigen opgave.

##### Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	17.589	99,24%	17.590	99,9%	5
	N-won	2.050		2.044		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	133	0,76%	25	0,2%	118
	N-won	18		8		
2022	Won	1	0,01%	24	0,1%	27
	N-won	0		4		
2021	Won	2	0,02%	7	0,1%	8
	N-won	1		4		

### 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	Vershil in nog te beschikken wpd 2023 0,6% en 2022 0,14% is hoger dan de norm van 0,1%.

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	79	5,0%	821	4,7%	53
	Formeel	795				
Niet-won	Informeel	23	2,9%	41	2,0%	19
	Formeel	37				



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	159	19,3%*	178	23,7%*	24
	N-won	21		26		
2022	Won	0	0,0%*	10	0,8%*	25
	N-won	0		15		
2021	Won	0	0,0%*	45	4,7%*	55
	N-won	0		10		

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Geen oordeel	De software is nog niet ingericht op de nieuwe bezwaarcodes.
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Niet voldaan aan criteria	De informele bezwaarschriften welke zijn toegekend zijn ingeboekt met code 13 (ambtshalve verminderd). Dit had code 12 moeten zijn (waarde gewijzigd)
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	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	Alle bezwaren worden ingeboekt maar door synchronisatieproblemen worden de



		afnemers worden niet (altijd) tijdig op de hoogte gesteld.
--	--	--

### Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	82	72	12
	N-won	3	1	
2021	Won	69	5	70
	N-won	1	1	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	66	71	7
	N-won	3	1	
2021	Won	56	4	52
	N-won	0	0	

### Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	De beroepen naar wpd 2021 waren nog niet ingeboekt in de WOZ administratie, (en dus niet in de LV WOZ). Daarnaast zijn de verschillen te groot.
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Aandachtspunt	Afnemers hebben geen weet van de



		openstaande beroepen naar wpd 2021.
--	--	-------------------------------------

Afgesproken is om binnen 2 weken na het onderzoek de beroepen 2021 in te boeken. Dit heeft de gemeente uitgevoerd.

### 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 gemeente heeft een vergelijkingstool om de verschillen op te lossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de actuele en oudere foutmeldingen worden opgelost</li> <li>er is te weinig aandacht voor de problemen van de synchroniteit bij de afdeling applicatiebeheer</li> <li>Het inboeken van beroepschriften in de LV WOZ</li> </ul>



---

### **Toelichting en eventueel gemaakte afspraken**

Zie ook het rapport onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in de LV WOZ van 5-12-2023. De gemeente heeft aangegeven dat er in juli en augustus veel (handmatig) werk is verricht om de fouten tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ op te lossen. Dit heeft zich met name gericht op de verschillen in de juistheid van de registratie van belanghebbenden. De resultaten van 1 september laten ook zien dat er sprake is van een verbetering. De verschillen zijn echter nog niet allemaal opgelost. De gemeente geeft aan dat de leverancier hiervoor onvoldoende hulp kon bieden. Ook geeft ze aan dat ze de verschillen graag geautomatiseerd had opgelost. De daarvoor verantwoordelijke afdeling heeft volgens de medewerkers van de afdeling WOZ andere prioriteiten.



## 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 trekken en eventuele maatregelen nemen. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen

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

### Bevindingen

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

Daarnaast heeft er op 18 januari 2024 een onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de taxaties. De conclusies hieruit zijn overgenomen in dit rapport.



### Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Niet voldaan aan criteria	De gemeente heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Niet voldaan aan criteria	
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Niet voldaan aan criteria	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaats gevonden. Controles vinden doorlopend plaats.



### 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.	Voldaan aan criteria	tijdens het onderzoek kwaliteit taxaties is geconstateerd dat de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken voor de woningen naar behoren is.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Verbeterpunt	met name de courante niet-woningen verdienen aandacht. Er is geen plan voor de controle hierop en tevens is onduidelijk wat de betekenis is van KOUDV in het waarderen.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Verbeterpunt	
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Voldaan aan criteria	Label wordt geregistreerd maar nog niet geanalyseerd.



### 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 nog geen plan
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Controles vinden doorlopend plaats.
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Niet voldaan aan criteria	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Niet voldaan aan criteria.	Er is (nog) geen mutatiedetectie.
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Aandachtspunt	De BAG-beheerder dient zelf actief te zoeken naar de omgevingsvergunningen in de applicatie van VTH. Een BAG-mutatie komt vervolgens per koppeling naar de WOZ. De samenwerking is niet optimaal.

### Afbakening niet-woningen

Wij controleren of artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid



in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt voor de energiebelasting.

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

## Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	<p>Wat betreft de woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten is de kwaliteit/bijhouding en juistheid naar behoren.</p> <p>Voor de courante niet-woningen verdient de kwaliteit van de primaire kenmerken aandacht.</p> <p>Ook is er geen plan van aanpak zodat eens in de vijf jaar alle objecten gecontroleerd worden.</p>	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond</li> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen.</li> <li>er is geen plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden. Eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd.</li> <li>vergunningvrije bouw is onvoldoende in beeld</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 borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding.

#### *Eindcontrole van de woningtaxaties*

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

### Bevindingen

Op 18 januari 2024 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de taxaties (zie rapport). De conclusies hieruit worden overgenomen in dit rapport.



### 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.	Niet voldaan aan criteria.	Er wordt alleen een inlichtingenformulier verstuurd in uitzonderlijke gevallen. (Dat is slechts 5% van de gevallen).

### 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 getaxieerd als niet verkochte objecten.	Niet voldaan aan criteria	Dit punt verdient aandacht.

### 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.	Niet voldaan aan criteria	De ratiocontroles moeten verbeterd worden.
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	Kwaliteit van de taxaties is zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> </ul>



## 6. Niet-woningen

### Courante niet-woningen

#### Inleiding

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

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

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling 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 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

Op 18 januari 2024 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de taxaties (zie rapport). De conclusies hieruit worden overgenomen in dit rapport.



### 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.	Aandachtspunt	Er zijn weinig huurcijfers beschikbaar. In 2024 worden er op grotere schaal huurcijfers opgevraagd
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 waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	Het proces is van voldoende niveau waarbij wel afspraken gemaakt zijn.

### Eindcontrole van de taxaties courante niet-woning

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



### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Voldaan aan criteria	-
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.	Aandachtspunt	De gemeente wil dat wel maar het lukt niet altijd i.v.m. een beperkte bezetting.

### 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 verbeterd	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de modelmatige inrichting van de waardering van de CNW's</li> <li>verzamelen van huurcijfers</li> <li>vier ogen principe altijd toepassen</li> </ul>



---

## Incourante niet-woningen

### Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incurante 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 waarden 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

Op 18 januari 2024 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de taxaties (zie rapport). De conclusies hieruit worden overgenomen in dit rapport.



### 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.	Voldaan aan criteria	De gemeente heeft hier geen extra controle op gedaan. De cijfers in het systeem zijn wellicht verouderd.
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldaan aan criteria	
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Aandachtspunt	

### 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.	Aandachtspunt	De gemeente wil meer aandacht gaan besteden aan het incurant vastgoed.



### 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.	Aandachtspunt	De gemeente wil meer aandacht gaan besteden aan het incurant vastgoed.

### 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.	Aandachtspunt	De gemeente wil dat wel maar het lukt niet altijd i.v.m. een beperkte bezetting.

### 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 verbeterd	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de module van TIOX wordt gebruikt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De gemeente besteedt hier (mede door een krappe bezetting) onvoldoende aandacht aan.</li> </ul>



## Agrarische objecten

### Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incurante 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 dierwelzijnseisen. 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

Op 18 januari 2024 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de kwaliteit van de taxaties (zie rapport). De conclusies hieruit worden overgenomen in dit rapport.

### Permanente marktanalyse

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

### Modelmatige waardebeoordeling

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

### Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

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



### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van agrarische objecten wordt gebruik gemaakt van een vier-ogen-principe.	Aandachtspunt	De gemeente wil dat wel maar het lukt niet altijd i.v.m. een beperkte bezetting.

### 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 kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De gemeente besteed hier (mede door een krappe bezetting) onvoldoende aandacht aan.</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	96,4%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	99,7%	99,0%

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



### Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Aandachtspunt	Volgens gemeente 87,4%. Hiermee wordt de norm net niet gehaald.
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Aandachtspunt	Volgens gemeente 87,5%. Hiermee wordt de norm net niet gehaald.

### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Niet voldaan aan criteria	Dit moet nog meegenomen worden in het plan van aanpak (opnemen in het proces)
De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.	Voldaan aan criteria	Door de WOZ worden altijd per e-mail terugmeldingen aan de BAGafdeling gedaan bij geconstateerde verschillen

### 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 goed afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden en de verblijfsobjecten. De controles en bewaking van de aansluiting dient verbeterd te worden.	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 is hoger dan 95%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er is geen beschrijving van de processen</li> <li>• er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting</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	99,7%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	138.004.944 m <sup>2</sup>	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	137.950.000 m <sup>2</sup>	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	85.413.913 m <sup>2</sup>	0,2%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	52.191.769 m <sup>2</sup>	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	137.605.682 m <sup>2</sup>	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%.	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	-

### 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>proces wordt opgenomen in het plan van aanpak</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>het vastleggen van de uitgevoerde controles</li> </ul>



## 9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

### Inleiding

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en het HR goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

### Bevindingen

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

#### Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Voldaan aan criteria	-

#### 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	De gemeente heeft geen onderzoek gedaan.
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Niet voldaan aan criteria	Onbekend bij gemeente
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Niet voldaan aan criteria	De lijsten zijn nog niet opgepakt. De gemeente denkt dat als de verschillen in de toekomst vaste sleutels zijn opgelost de verschillen met het HR ook afgenomen zijn.
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	



## 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 onvoldoende afgestemd op het HR.	Moet op onderdelen worden verbeterd.

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is onvoldoende aandacht besteed aan dit onderwerp door de gemeente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in het HR</li> <li>de gemeente heeft geen zicht op het aantal niet natuurlijke personen zonder RSIN nummer of het aantal waarvan de naam in de WOZ-administratie afwijkt van de statutaire naam in het HR</li> </ul>



## 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>er is budget voor het volgen van cursussen e.d.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bij bepaalde rollen is onvoldoende capaciteit</li> <li>initiatief tot het op peil brengen/houden van de vakkennis bij de organisatie i.p.v. de medewerker</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)

