



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Geertruidenberg

Datum onderzoek: 12 november 2024
Datum rapport: 28 november 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	6
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	7
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	14
4. Objectkenmerken	19
5. Woningen	23
6. Niet-woningen.....	26
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	34
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	36
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	39



Samenvatting

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

Toelichting

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen **goed** verloopt. Hierbij hebben we rekening gehouden met de afspraken die er zijn gemaakt m.b.t. de bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken. We gaan er vanuit dat SVHW deze afspraken naar behoren uitvoert.

Eindoordeel

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



Toelichting per proces

Beschikkingen

U heeft met dagtekening 23 februari 2024 minder dan 95% van de objecten beschikt. Hiermee voldoet u niet aan de Wet WOZ. Dit had te maken met achterstanden uit het verleden. De gemeente heeft er bewust voor gekozen om eerst de resterende beschikkingen van oudere jaren op te leggen en daarna (van die specifieke objecten) pas de beschikkingen van 2024.

De beschikkingen worden voor waardepeildatum 1 januari 2024 naar verwachting (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden. Hierbij houden we rekening met de planning van de gemeente en de stappen die er afgelopen jaren zijn gezet om de resterende beschikkingen van oudere jaren te versturen.

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt. De gemeente heeft een evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering. Het aantal woningen en niet-woningen onder bezwaar dat is gehonoreerd, ligt in lijn met het landelijk gemiddelde.

Landelijke voorziening WOZ

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

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

- het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de L:V 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 percentage WOZ-objecten dat niet gekoppeld is aan een kadastraal perceel of kadastraal appartement of waarbij het gekoppelde perceel of appartement niet (meer) voorkomt in de actuele BRK is hoger dan 1%



Objectkenmerken

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

Er is afgesproken dat er een aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken, inclusief conclusies en maatregelen, jaarlijks wordt uitgevoerd. Daarnaast zal SVHW een plan opstellen dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden verbeterd.

De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is m.n.:

- de onderlinge waardeverhoudingen dienen extra gecontroleerd te worden (zowel tussen verkochte woningen en de WOZ-waarde van deze woningen, als tussen de nieuwe waarde voor waardepeildatum 1 januari 2024 en de huidige WOZ-waarde (voor waardepeildatum 1 januari 2023))

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden verbeterd.

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

- de wijze waarop de huurcontracten van courante niet-woningen zijn geregistreerd, waardoor we geen controle hebben kunnen doen op de juistheid van de aansluiting hiervan op de WOZ-waarde;
- het taxatiemodel van courante niet-woningen is nog niet op een dusdanige wijze ingericht dat er op een modelmatige wijze rekening wordt gehouden met de verschillen in de secundaire objectkenmerken;
- de functionele correctie bij incurante niet-woningen is gebaseerd op oude gegevens en op basis van de kengetallen uit de taxatiewijzers. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden. Er dient meer aandacht besteed te worden aan de inschatting van de actuele restwaarde en de resterende levensduur

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG.



Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. We zien echter dat het percentage WOZ-objecten dat niet gekoppeld is aan een kadastraal perceel of kadastraal appartement of waarbij het gekoppelde perceel of appartement niet (meer) voorkomt in de actuele BRK hoger is dan 1%. De gemeente heeft dit uitgezocht en alle verschillen zijn al verwerkt in de BRK. De synchronisatie naar de LV WOZ gaat echter nog niet goed. Om die reden hebben we dit meegenomen in het oordeel over de LV WOZ en niet bij de aansluiting van de WOZ op de BRK.

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

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

Aandachtspunten / afspraken

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de kwaliteitscontroles bij de taxaties van woningen
- de kwaliteitscontroles bij de taxaties van courante niet-woningen
- de inrichting van het taxatiemodel voor courante niet-woningen
- de inschatting van de functionele correctie, actuele restwaarde en de resterende levensduur bij incourante niet-woningen

We gaan ervan uit dat u (of SVHW) de bovengenoemde punten oppakt en naar behoren uitvoert.



Actuele situatie

De gemeente Geertruidenberg gaat de werkzaamheden rondom de Wet WOZ en de heffing en inning van de gemeentelijke belastingen vanaf 1 januari 2025 uitbesteden aan SVHW (Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling).

In verband hiermee zijn er een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de WOZ-processen én een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties voor waardepeildatum 1 januari 2024. We hebben hierbij de processen en taxaties beoordeeld, zoals ze door de gemeente zijn uitgevoerd.

Werkzaamheden die de gemeente niet meer zelf kan uitvoeren, zullen door SVHW worden opgepakt. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de aandachtspunten voor de komende herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2025.



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	3	< 0,1%
	Niet-woningen	5	
2022	Woningen	1	< 0,1%
	Niet-woningen	3	
2021	Woningen	1	< 0,1%
	Niet-woningen	4	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Voldaan aan criteria	-
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 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 het lopende belastingjaar	Goed, gelet op de genomen maatregelen
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

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd gezien de verbeterstappen die de gemeente heeft gezet m.b.t. het oplossen van oude foutmeldingen / openstaande punten etc., is de verwachting dat in 2025 tenminste 95% tijdig beschikt kan gaan worden 	<ul style="list-style-type: none"> de inzet van voormeldingen bij objecten die een grote waardesprong maken



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	0	0,2%*
	Niet-woningen	1	
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 formeel + informeel	%	Aantal formeel***	%	In aantal
Woningen (totaal)	551	5,3%*	477	4,6%*	74
waarvan woningen ncnp	350	63,5%**	365	76,5%**	-15
Niet-woningen (totaal)	49	4,6%*	25	2,4%*	24
waarvan niet- woningen ncnp	12	24,5%**	20	80,0%**	-8

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

*** voor wpd 2022 zijn er ca. 100 informele bezwaren ingediend. Deze zijn niet meegenomen in bovenstaande cijfers

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	477	
Percentage woningen onder bezwaar	4,6%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	0,7%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	25	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	2,4%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,9%	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
2023	Woningen	3	3
	Niet-woningen	0	0
2022	Woningen	6	2
	Niet-woningen	1	1
2021	Woningen	6	0
	Niet-woningen	0	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	ten tijde van het onderzoek stonden er nog enkele bezwaarschriften open. De gemeente geeft na het onderzoek aan dat alle bezwaren inmiddels zijn afgehandeld
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Voldaan aan criteria	-
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Voldaan aan criteria	-

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming



Kwaliteit bezwaar- en beroepenaftandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Voldaan aan criteria	-
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en 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.	Voldaan aan criteria	-
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	ja, er ligt een scheiding tussen het taxatie-advies en de concept-uitspraak (door het taxatiebureau) en het daadwerkelijk versturen van de uitspraak (door de gemeente)
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	de gemeente voert ook een taxatie-technische toetsing uit en



		er vindt afstemming plaats tussen de gemeente en het taxatiebureau bij vragen
--	--	---

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 goed. De gemeente heeft een evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering. Het aantal objecten onder bezwaar dat is gehonoreerd voor wpd 2022 ligt onder het landelijk gemiddelde.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd de wijze waarop de organisatie probeert het bezwarentraject laagdrempelig te houden door de mogelijkheid te bieden van persoonlijk contact (ook wel het informele bezwarentraject genoemd) de toepassing van het vier-ogen-principe bij de bezwarenafhandeling 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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	10.373	n.v.t.	10.413	n.v.t.	32
	N-won	1.083		1.075		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan, afwijking verklaard	de verschillen hebben mogelijk deels te maken met de wijziging van gebruikscodes, bijv. van woning (gebr. code 10) naar vrijgestelde grond (gebr. code 80)



Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2023	Won	10.370	99,9%	10.402	99,7%	7
	N-won	1.078		1.053		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2023	Won	3	< 0,1%	11	0,3%	26
	N-won	5		23		
2022	Won	1	< 0,1%	3	0,1%	3
	N-won	3		4		
2021	Won	1	< 0,1%	11	0,1%	10
	N-won	4		4		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	Dit geldt voor wpd 2022 en 2021. Het verschil voor wpd 2023 is 0,23%.

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
Won	Informeel	113	5,3%	536	5,2%	15
	Formeel	438				
Niet-won	Informeel	4	4,6%	31	2,9%	18
	Formeel	45				



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	0	0,2%*	10	3,0%*	16
	N-won	1		7		
2022	Won	0	0,0%*	1	0,6%*	4
	N-won	0		3		
2021	Won	0	0,0%*	1	0,3%*	1
	N-won	0		0		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Status informeel en formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Geen oordeel	de gemeente maakt nog geen gebruik van de nieuwe status
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Voldaan aan criteria	status 11 en 12 worden gebruikt voor afhandeling van informeel afgehandelde bezwaren
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	de gemeente ziet de verschillen in het aantal ingediende bezwaren voor wpd 2023 ook en pakt dit op
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Voldaan aan criteria	-



Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2022	Won	6	5	1
	N-won	1	1	
2021	Won	6	5	1
	N-won	0	0	

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

Status beroepschrift

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

Interne beheersing

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



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de L:V WOZ en voor het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend. De verschillen zijn in beide gevallen groter dan 0,1%. Dit geldt met name voor wpd 2023 (lopend belastingjaar). We zien dit ook bij de synchronisatie van de gegevens m.b.t. de BRK



4. Objectkenmerken

Inleiding

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

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

Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

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

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

Bevindingen

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



Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	de gemeente heeft veel aandacht voor de objectkenmerken, maar heeft hier geen plan van aanpak voor
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Aandachtspunt	het onderzoek is langer dan één jaar geleden uitgevoerd

Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	De gemeente is, naar aanleiding van een eigen onderzoek, bezig met een optimalisatie-slag
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Aandachtspunt	de juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op



		onderdelen worden verbeterd.
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De “20% controles” voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Voldaan aan criteria	SVWH gaat hiervoor een plan van aanpak opstellen of sluit voor de controles van Geertruidenberg aan bij het bestaande plan van SVHW
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Aandachtspunt	het onderzoek is langer dan één jaar geleden uitgevoerd
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Aandachtspunt	
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.	Aandachtspunt	De toepassing van artikel 16d Wet WOZ is mogelijk bij een aantal courante en incourante niet-woningen niet juist uitgevoerd. Dit hebben we bij het onderzoek kwaliteit taxaties geconstateerd

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 goed, gelet op de toegezegde maatregelen.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld 	<ul style="list-style-type: none"> de gemeente kan een onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen, maar dit is langer dan één jaar geleden uitgevoerd SVHW gaat een plan van aanpak opstellen om de objectkenmerken van alle objecten eens in de 5 jaar te controleren



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. In dit onderzoek toetsen wij de wijze van analyseren en de voortgang van de verwerking van de PMA.

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. In dit onderzoek toetsen wij deze borging.

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. In dit onderzoek doen we geen inhoudelijke beoordeling van de kwaliteitscontroles, maar beoordelen we het proces rondom de kwaliteitscontroles. Inhoudelijke controles voeren we uit bij een "onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties".

Bevindingen

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



Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	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.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"
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.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Voldaan aan criteria	-
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen de werking van het taxatiemodel is het afgelopen jaar geëvalueerd, bijv. aan de hand van de resultaten uit de marktanalyse, beoordeling grondstaffels, bijgebouwmodel en/of indexatie verkoopcijfers 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd



6. Niet-woningen

Courante 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. 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

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

Permanente marktanalyse

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

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"



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.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Aandachtspunt	Zie het rapport "onderzoek kwaliteit taxaties"
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 verbeterd.	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen• de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen• de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht	<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de marktanalyse wordt geregistreerd. De organisatie heeft de verzamelde huurinlichtingen niet op de juiste wijze geregistreerd• de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd



Incourante 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. Een zorgvuldige modelmatige waardebepaling 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 waardebepaling; 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 waardebepaling

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.

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	De gemeente heeft onvoldoende aandacht besteed aan de waardering van incurante objecten en het verzamelen van informatie
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Aandachtspunt	
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	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	Afwijkingen kunnen niet (of onvoldoende) verklaard worden

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 verbeterd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen	<ul style="list-style-type: none">de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeldde wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald



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	93,8%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	99,0%	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	ca. 95,3% is gekoppeld ten tijde van het onderzoek

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

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



Interne beheersing

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

Eindoordeel

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99% het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95% de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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	97,8%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	29.613.441 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	29.620.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	16.510.000 m ²	-0,4%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	13.240.000 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	297.50.000 m ²	-0,4%

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	enkele containers zijn nog over: bijv. gemeente en Staatsbosbeheer. Veel ongebouwde, vrijgestelde percelen zijn al uit de containers gehaald en aparte objecten van gemaakt.
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Aandachtspunt	tijdens de verwerking van de BRK, BRP en herwaardering zijn er signalen die gecontroleerd en indien nodig, verwerkt worden. Er is geen aantoonbaar onderzoek gedaan. Vanuit het onderzoek kwaliteit taxaties zijn er objecten in beeld waar mogelijk sprake is van een samenstel.



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	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt• de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt	<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd. De gemeente kan niet aantonen dat dit gebeurt• de volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de LV WOZ



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	SVHW heeft een koppeling, de gemeente nu nog niet

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



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming HR-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt• er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Waarderingskamer

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

