



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Eersel

Datum onderzoek: 17 juni 2024
Datum rapport: 15 juli 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	14
4. Objectkenmerken.....	19
5. Woningen	22
6. Niet-woningen.....	25
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	35
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	37
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	40
10. Vakbekwaamheid.....	42



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de 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.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

Toelichting

De gemeente werkt met een enthousiast team van collega's, die allemaal relatief recent bij de gemeente zijn komen werken. Hierdoor was het soms zoeken naar de juiste gegevens. Sommige processen zijn (deels) uitgevoerd door collega's die inmiddels niet meer in het team of voor de gemeente werkzaam zijn. Hierdoor zien we ook dat er een aantal processen verbeterd kunnen of moeten 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		Geen oordeel	
10.	Vakbekwaamheid*			
Eindoordeel			x	

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn (nagenoeg) allemaal tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.

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

- de bezwaren en bezwaarafhandeling worden niet (altijd) tijdig aan de LV WOZ geleverd
- het is niet bekend of er een evaluatie is uitgevoerd naar de vorige bezwaarafhandeling

Landelijke voorziening WOZ

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.

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 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%;
- 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.

Objectkenmerken

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

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

- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is op onderdelen niet op orde;
- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen;



- er is geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld is dat er bij het onderzoek kwaliteit taxaties meerdere aandachtspunten zijn geconstateerd voor de komende herwaardering.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld is dat er bij het onderzoek kwaliteit taxaties meerdere aandachtspunten zijn geconstateerd voor de komende herwaardering.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95% van de panden zonder verblijfsobject moet in de WOZ-administratie gekoppeld zijn aan een WOZ-object). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd. Dit is de reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld.

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is:

- de gemeente kan niet aantonen of de uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.

Aansluiting WOZ op het HR

Dit onderwerp is niet besproken.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 5 sterren.



Aandachtspunten / afspraken

- de synchronisatie met de LV WOZ
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het ontbreken van een plan dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd
- de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen
- de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met de BRK, voor wat betreft de juistheid van de registratie van de uitgezonderde, ongebouwde objecten.

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen grotendeels voldoende en voor wat betreft het speerpunt beschikkingen goed verloopt. We constateren dat bij het speerpunt objectkenmerken op onderdelen verbetering nodig is. Hiermee zijn de bevindingen uit deze beoordeling strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren.

We gaan ervan uit dat u bovenstaande aandachtspunten oppakt en een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen voor wat betreft de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken. Daarnaast verwachten we dat u een plan van aanpak opstelt om eens per 5 jaar alle objecten te controleren (woningen en niet-woningen).

In het eerste halfjaar van 2025 voeren we opnieuw een onderzoek naar de WOZ-processen uit. Indien wij op dat moment opnieuw meerdere aandachtspunten constateren, zien wij ons genoodzaakt om het algemeen oordeel te heroverwegen. Tot dat moment houden we ons algemeen oordeel op 5 sterren.



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	67	0,80%
	Niet-woningen	18	
2022	Woningen	0	0,00%
	Niet-woningen	0	
2021	Woningen	0	0,00%
	Niet-woningen	0	

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 (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden	Goed
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig aan de LV WOZ geleverd	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard 	<ul style="list-style-type: none"> de dagtekening van de grootste groep WOZ-beschikkingen voor 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) was ná 25 februari. Afgesproken is dat de gemeente v.a. 2025 voor de dagtekening en verzending van de WOZ-beschikkingen weer uitgaat van (uiterlijk) 25 februari. De WOZ-beschikkingen dienen namelijk binnen 8 weken na aanvang van het kalenderjaar verzonden te worden.



Algemeen

- De gemeente is na het onderzoek gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen en hoeveel niet-woningen (gesplitst aantal) inmiddels een beschikking is verzonden voor wpd 2023? En om aan te geven voor hoeveel woningen en niet-woningen er nog een beschikking moet worden verzonden voor wpd 2023. Tijdens het onderzoek zagen we een groot verschil tussen de opgaven in de zgn. “aprilvragenlijst” (zie vragen 1.9.a en b en 1.13.a en b). Een juiste opgave is belangrijk in de vergelijking met de LV WOZ.



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	451	82,1%*
	Niet-woningen	45	
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		Verschil In aantal
	Aantal	%	Aantal	%	
Woningen (totaal)	557	6,2%*	1.014	11,5%*	-457
waarvan woningen ncnp	276	49,6%**	296	29,2%**	-20
Niet-woningen (totaal)	47	2,8%*	50	3,0%*	-3
waarvan niet- woningen ncnp	11	23,4%**	22	44,0%**	-11

* 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	1.014	
Percentage woningen onder bezwaar	11,5%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	3,0%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	50	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	3,0%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,3%	1,0%

Beroepszaken

Ook beroepsprocedures uit de voorgaande jaren kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen waartegen beroep is ingesteld.



WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2022	Woningen	47	45
	Niet-woningen	3	3
2021	Woningen	29	0
	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).	Aandachtspunt	wpd 2021: tijdig, wpd 2022: aandachtspunt, wpd 2023: niet tijdig

Kwaliteit bezwaar- en beroepafhandeling

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.	Aandachtspunt	de gemeente geeft aan dat de uitspraak op bezwaar beter kan
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022.	Aandachtspunt	dit is niet bekend
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	-
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld en het aantal objecten onder bezwaar dat is gehonoreerd, ligt in lijn met het landelijk gemiddelde. Het is niet bekend of er een evaluatie is uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld de wijze waarop de organisatie probeert het bezwaretraject laagdrempelig te houden door de mogelijkheid te bieden van persoonlijk contact (ook wel het informele bezwaretraject genoemd) de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de bezwarenafhandeling 	<ul style="list-style-type: none"> door personele wisselingen is het bij de huidige collega's niet bekend of er een evaluatie is uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2022 de leesbaarheid van de uitspraak op bezwaar de (tijdige) aanlevering van de status van objecten onder bezwaar aan de LV WOZ



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2022

Er zijn 182 informele bezwaren gehonoreerd en in de LV WOZ afgehandeld met status 13. In het bepalen van het percentage bezwaarschriften dat is gehonoreerd, zijn deze bezwaarschriften meegeteld. Officieel dient een informeel bezwaarschrift dat is gehonoreerd, afgehandeld te worden met status 12 (onder de huidige coderingen). Zodra de nieuwe statussen beschikbaar zijn, is er een aparte status voor informele bezwaren die zijn gehonoreerd.

Tegen 1.014 woningen is voor het belastingjaar 2023 bezwaar aangetekend. Dit betrof 591 woningen waardoor informeel bezwaar is ingediend en 423 woningen waarvoor formeel bezwaar is ingediend.

Van de 50 niet-woningen onder bezwaar, was er voor 16 niet-woningen informeel bezwaar ingediend en voor 34 niet-woningen formeel bezwaar.

Algemeen

- Tijdens het onderzoek was niet bekend of en zo ja, hoe de bezwaarafhandeling voor wpd 2022 is geëvalueerd. De gemeente is hier na het onderzoek nogmaals om gevraagd. Er zijn echter geen stukken aangeleverd.
- Mogelijk is er een dubbeltelling geslopen in de opgave van het aantal woningen en niet-woningen waarvoor formeel bezwaar is ingediend. Dit komt omdat een aantal informele bezwaren tegen het einde van de bezwaartermijn is omgezet naar een formeel bezwaar. Op dit vraagpunt heeft de gemeente geen antwoord gegeven. Om die reden is uitgegaan van de in het rapport genoemde aantallen.



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	9.021	n.v.t.	8.917	n.v.t.	58
	N-won	1.612		1.658		

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	Geen opgave ontvangen, die h.1 van dit rapport

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	8.954	99,2%	8.885	99,1%	67
	N-won	1.594		1.596		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	67	0,8%	32	0,9%	9
	N-won	18		62		
2022	Won	0	0,0%	12	0,1%	13
	N-won	0		1		
2021	Won	0	0,0%	0	0,0%	0
	N-won	0		0		

Volledigheid WOZ-waarden

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

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Informeel	167	6,2%	487	5,5%	70
	Formeel	390				
Niet-won	Informeel	15	2,8%	62	3,9%	15
	Formeel	32				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	451	82,1%*	460	94,2%*	3
	N-won	45		39		
2022	Won	0	0,0%*	11	4,8%*	21
	N-won	0		10		
2021	Won	0	0,0%*	1	0,4%*	2
	N-won	0		1		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar



Status informeel en informeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Geen oordeel	nieuwe status wordt nog niet geleverd in de software
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Niet voldaan aan criteria	zie hieronder*
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	de gemeente gaat het verschil nog uitzoeken
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Aandachtspunt	wpd 2021: tijdig, wpd 2022: aandachtspunt, wpd 2023: niet tijdig

* de gemeente heeft toegekende, informele bezwaren voor wpd 2022 in de LV WOZ afgehandeld met status 13. Deze status is bedoeld voor ambtshalve correcties. Met de huidige statussen moeten toegekende, informele bezwaren worden afgehandeld met status 12 (waarde gewijzigd).

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	47	34	12
	N-won	3	4	
2021	Won	29	29	0
	N-won	1	1	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	45	34	10
	N-won	3	4	
2021	Won	0	23	24
	N-won	0	1	



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	het verschil is > 0,1%
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Niet voldaan aan criteria	dit gebeurt niet tijdig

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	dit gebeurt maandelijks

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 voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de vergelijkingstool wordt gebruikt om de verschillen op te lossen	<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

Toelichting

Er zijn in 2023-2024 veel personele wisselingen geweest, waardoor medewerkers zich nog verdiepen in de inhoud van o.a. de LV WOZ



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.

Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	er is geen plan van aanpak, waardoor dit onderdeel niet beoordeeld is
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	er is geen eigen onderzoek
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	



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Niet voldaan aan criteria	de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Niet voldaan aan criteria	objectkenmerken kan op onderdelen verbeterd worden.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Niet voldaan aan criteria	Daarnaast is er geen eigen onderzoek en geen plan van aanpak om alle objecten eens per 5 jaar te controleren
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Niet voldaan aan criteria	
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Niet voldaan aan criteria	bij woningen gaat dit meegenomen worden

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Niet voldaan aan criteria	er is geen plan van aanpak
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	er is geen eigen onderzoek
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.	Voldaan aan criteria	oordeel o.b.v. gegevens OKT

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken	De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Dit was gedurende 3 jaar niet gedaan 	<ul style="list-style-type: none"> de organisatie kan geen onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen en kan daardoor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken niet aantonen de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen 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)



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

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	m.n. het verschil in waardering tussen particuliere woningen en huurwoningen is relatief groot
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Geen oordeel	niet gecontroleerd
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	dit wordt jaarlijks gedaan

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	de controles kunnen worden verbeterd
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Aandachtspunt	de taxaties waren relatief laag ten opzichte van marktniveau
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.	Aandachtspunt	de controles kunnen worden verbeterd

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de samenwerking tussen het taxatiebureau en de gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> vanuit het onderzoek kwaliteit taxaties zijn een aantal aandachtspunten meegegeven voor de komende herwaardering.



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

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	via iWOZ
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Voldaan aan criteria	ja, voor courant, incourant en agrarisch
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.	Voldaan aan criteria, afwijking verklaart	Er zijn relatief weinig huurgegevens. Daarom worden gegevens binnen (de samenwerking van) de "Kempen gemeenten" gedeeld. Daarnaast gebruikte de gemeente vraagprijzen en algemene gegevens
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.	Aandachtspunt	de controles kunnen



		worden verbeterd
--	--	------------------

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woning

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Voldaan aan criteria	-
Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Aandachtspunt	de controles kunnen worden verbeterd
Verhuurde objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verhuurde objecten.	Aandachtspunt	er zijn relatief weinig huurgegevens

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachtspunt	de controles kunnen worden verbeterd
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Aandachtspunt	

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties courante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de samenwerking tussen het taxatiebureau en de gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan vanuit het onderzoek kwaliteit taxaties zijn een aantal aandachtspunten meegegeven voor de komende herwaardering.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Bij de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023 is geconstateerd dat er sprake is van teveel spreiding in de gehanteerde kapitalisatiefactor bij een zelfde ligging van objecten van hetzelfde objecttype (bijv. winkels of opslag/distributie). De opbouw en spreiding van de gehanteerde m2-prijzen is niet logisch. Hierdoor is het lastig aan te tonen dat verhuurde (of verkochte) objecten op een zelfde wijze worden getaxeerde als niet verhuurde (of niet verkochte) objecten en dat de aansluiting op marktniveau naar behoren is.



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

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.	Aandachts- punt	er zijn recentelijk geen actuele gegevens van incurant vastgoed opgevraagd
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.		
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.		

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.	Geen oordeel	niet gecontroleerd

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	bij grotere objecten is er veelal vooroverleg

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachts- punt	de controles kunnen worden verbeterd
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van incurante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de samenwerking tussen het taxatiebureau en de gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> het verzamelen van gegevens m.b.t. incurant vastgoed, voor het bepalen van de functionele correctie, restwaarde en resterende levensduur.



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

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.	Aandachtspunt	5 van de 8 transacties zijn als niet bruikbaar beoordeeld. Onduidelijk of dit terecht is
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op.	Voldaan aan criteria	ja, voor courant, incourant en agrarisch

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.	Aandachtspunt	Voor wpd 2022 zijn de bedrijfswoningen op inhoud gewaardeerd

Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

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



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachtspunt	de controles moeten worden verbeterd
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van agrarische objecten wordt gebruik gemaakt van een vier-ogen-principe.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn beperkt uitgevoerd en moeten worden geoptimaliseerd.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er is onvoldoende aandacht geweest voor dit onderdeel 	<ul style="list-style-type: none"> vanuit het onderzoek kwaliteit taxaties zijn een aantal aandachtspunten meegegeven voor de komende herwaardering



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	79,1%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	99,9%	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.	Niet voldaan aan criteria	79,1%

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	93%
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	75%



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95% van de panden zonder verblijfsobject moet in de WOZ-administratie gekoppeld zijn aan een WOZ-object). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd	Voldoende

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



8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)

Inleiding

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

Bevindingen

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BRK. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

Volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
WOZ-object met kadastrale relatie en actueel	99,9%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	83.356.370 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	83.356.370 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	49.218.675 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	34.055.506 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	83.274.181 m ²	0,1%

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	de gemeente werkt met zgn. containers voor percelen van de gemeente,
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria	waterschap, overheid en voor bos, wegen, akker en water. Losse percelen van belanghebbenden zijn aparte heffingsobjecten met code 4199 en gebr. code 80 (vrijgesteld).
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Niet voldaan aan criteria	de gemeente kan niet aangeven of en zo ja, wanneer dit is gedaan
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Voldaan aan criteria	dit wordt bij de kadastrale verwerking gecontroleerd

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, maar de gemeente kan niet aangeven of de uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	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 afbakening wordt gecontroleerd	<ul style="list-style-type: none">• de gemeente kan niet aangeven of en zo ja, wanneer er wordt gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist zijn geregistreerd



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.	Geen oordeel	

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.	Geen oordeel	Dit onderwerp is tijdens het onderzoek niet behandeld, omdat de betrokken medewerker niet aanwezig was. De gemeente heeft de openstaande vragen niet op een later moment alsnog beantwoord.
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Geen oordeel	
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Geen oordeel	
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Geen oordeel	



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	Dit onderwerp is niet behandeld	Niet gecontroleerd

Toelichting

De aansluiting op de Basisregistratie Handelsregister is tijdens het onderzoek niet behandeld, omdat de betrokken medewerker niet aanwezig was. De vragen m.b.t. tot dit onderwerp zijn per mail gestuurd, gevolgd door een herinnering. De gemeente heeft de openstaande vragen niet beantwoord. Om die reden is er geen oordeel gegeven over dit onderwerp.



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"> 2 nieuwe medewerkers doen een verkorte WOZ-cursus en in september 2024 starten door 3 medewerkers met een opleiding HALO (heffings-ambtenaar lokale overheid) 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn in 2023-2024 meerdere personele wisselingen geweest. Voor de relatief kleine organisatie is dit in verhouding veel

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

