



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen Belastingsamenwerking West-Brabant (BWB)

Datum onderzoek: 30 september 2024 + 1 oktober 2024
Datum rapport: 9 oktober 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	5
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	15
4. Objectkenmerken.....	20
5. Woningen	24
6. Niet-woningen.....	28
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	36
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	39
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	41
10. Vakbekwaamheid.....	44



Samenvatting

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

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

Toelichting

Wij willen de medewerkers van Belastingssamenwerking West-Brabant complimenteren met de werkwijze en beheersing van de verschillende processen voor de WOZ. Op vrijwel alle onderdelen scoort de organisatie goed. Daar waar we tijdens het onderzoek ruimte voor verbetering zagen, is dit meteen opgepakt en al ten tijde van het opstellen van dit rapport waren deze punten afgerond.

Eindoordeel

PROCES		BEOORDELING INTERNE BEHEERSING		
	Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen	Moet op onderdelen verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Beschikkingen			X
2.	Afhandeling bezwaarschriften			X
3.	Synchronisatie LV WOZ			X
4.	Objectkenmerken			X
5.	Woningen			X
6.	Niet-woningen			X
7.	Aansluiting op de BAG		X	
8.	Aansluiting op de BRK			X
9.	Aansluiting op het Handelsregister			X
10.	Vakbekwaamheid*			
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 tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt. De organisatie heeft een evaluatie uitgevoerd naar de afhandeling van de bezwaarschriften van de vorige herwaardering (naar waardepeildatum 1 januari 2022) en er zijn relatief weinig objecten onder bezwaar gehonoreerd.

Landelijke voorziening WOZ

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

Objectkenmerken

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

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Aansluiting WOZ op de BAG

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

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

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten (norm > 99% van de verblijfsobjecten moet in de WOZ-administratie gekoppeld zijn aan een WOZ-object). De panden zonder verblijfsobject zijn voldoende afgestemd.



Aansluiting WOZ op de BRK

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

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

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

Aandachtspunten / afspraken

- de aansluiting van de WOZ op de BAG

We gaan ervan uit dat u het bovengenoemde punt oppakt.



Actuele situatie

Belastingssamenwerking West-Brabant is een samenwerkingsverband voor 12 gemeenten en een waterschap.

Bij aanvang van het onderzoek is inzicht gegeven in de actuele ontwikkelingen en aandachtspunten die belangrijk zijn voor het onderzoek. Deze genoemde ontwikkelingen en aandachtspunten zijn:

- In 2023 zijn er veel bezwaarschriften ingediend. Sinds enkele jaren wordt robotisering ingezet voor repeterende werkzaamheden, zoals het doorlopen van 15 controles bij het controleren en afhandelen van bezwaarschriften;
- In 2024 zijn er veel minder bezwaarschriften ingediend en is er meer ruimte en tijd voor kwaliteit;
- De organisatie heeft veel oog voor (nieuwe) ontwikkelingen en innovaties;
- In de huidige markt met behoefte aan personeel wordt veel geïnvesteerd in opleiding van medewerkers en worden nieuwe medewerkers – waar nodig - middels een traineeship gedurende 2 jaar intensief begeleid. Ook zijn er enkele ervaren taxateurs aangetrokken. Daarnaast is er sprake van een flexibele schil in de vorm van inhuur;
- Voor diverse processen (zoals voor afhandeling van beroepschriften) is een lean traject gestart (of inmiddels afgerond).



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	70	0,07%
	Niet-woningen	82	
2022	Woningen	8	0,01%
	Niet-woningen	17	
2021	Woningen	4	0,00%
	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	de meeste taxaties zijn gereed. Indien het adres van belanghebbende onbekend is, wordt er geen beschikking opgelegd
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 inclusief WOZ-waarden worden tijdig geleverd aan de LV WOZ	Goed



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• indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd• de inzet van vooroverleg bij grotere objecten en woningbouwverenigingen	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Toelichting

In de maand januari worden de beschikkingen van huurwoningen verstuurd. Dit betreft ca. ¼ van het totale woningbestand. Daarnaast worden er in ieder geval in februari, april, mei en oktober voor het lopende belastingjaar beschikkingen verstuurd.

In de maanden januari, maart, juni en december worden er beschikkingen voor de oudere belastingjaren verstuurd.

Na ieder kohier volgt er een controle of er nog een lopende beroepzaak is bij objecten. Is dit het geval, dan ontvangt belanghebbende een aparte brief over de nieuwe beschikking. Als de uitspraak in de beroepsfase daar aanleiding toe geeft, dan wordt huidige waarde (ambtshalve) opnieuw bekeken.



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	1.278	25,9%*
	Niet-woningen	498	
2022	Woningen	9	0,6%*
	Niet-woningen	75	
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)	5.896	2,8%*	13.646	6,5%*	-7.750
waarvan woningen ncnp	3.599	61,0%**	7.398	54,2%**	-3.799
Niet-woningen (totaal)	999	4,6%*	1.256	5,8%*	-257
waarvan niet-woningen ncnp	306	30,6%**	465	37,0%**	-159

* percentage objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten, uitgaande van het aantal bezwaren tegen de WOZ-waarde

** 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	13.646	
Percentage woningen onder bezwaar	6,5%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	1,7%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	1.256	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	5,8%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,9%	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 bij de Rechtbank is ingesteld.

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2023	Woningen	44	41
	Niet-woningen	1	0
2022	Woningen	480	92
	Niet-woningen	68	29
2021	Woningen	113	5
	Niet-woningen	34	14
2020	Woningen	257	12
	Niet-woningen	111	73

Hoger beroepszaken

Tijdens de inspectie is ook stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen waartegen hoger beroep bij het Gerechtshof is ingesteld.

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2022	Woningen	10	10
	Niet-woningen	0	0
2021	Woningen	2	2
	Niet-woningen	1	1
2020	Woningen	31	30
	Niet-woningen	4	4

Toelichting beroep- en hoger beroepszaken

Kijkend naar de periode 2021 t/m 2023 (waardepeildatum 2020 t/m 2022) zien we dat er binnen BWB nog iets meer dan 20% van alle ingestelde beroepsprocedures loopt. Het lopende jaar is hierin nog niet meegenomen.

Voor wat betreft de hoger beroepsprocedures is dit percentage veel hoger: slechts één ingediende zaak is afgehandeld. Van de 48 zaken zijn er nog 47 in behandeling bij het Gerechtshof.



Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Voldaan aan criteria	het afhandelen van bezwaren gebeurt door 2 clusters: waardebeoordeling en bezwaar en beroep (voor het opstellen van een uitspraak). Inmiddels is ca. 80% van de objecten onder bezwaar taxatietechnisch beoordeeld en van ca. 70% is de uitspraak verstuurd
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)*	Voldaan aan criteria	-

* oordeel gebaseerd op een deelwaarneming



Kwaliteit bezwaar- en beroepenafhandeling

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%).	Niet voldaan aan criteria	het percentage ligt met 1,9% ruim boven het landelijk gemiddelde
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	-
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	-

Toelichting

De organisatie laat in totaal 15 logische controles (geautomatiseerd) uitvoeren door een robot, bij het controleren en afhandelen van bezwaarschriften.



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 (over het algemeen) tijdig aan belanghebbenden bekend gemaakt. Waar dit eind 2023 niet het geval was, heeft de organisatie de afhandeltermijn verdaagd en zijn de bezwaarschriften alsnog in de eerste 6 weken van 2024 afgehandeld.	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De organisatie heeft een evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering. Er zijn relatief weinig woningen onder bezwaar gehonoreerd, maar relatief veel niet-woningen.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd 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 is sprake geweest van een achterstand bij de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2022. Er waren ca. 22.000 bezwaren ingediend in 2023. Hiervan zijn er ca. 5.000 in de eerste 6 weken van 2024 afgehandeld. De organisatie heeft echter veel moeite gedaan om zoveel mogelijk bezwaren in 2023 af te handelen voor relatief veel niet-woningen is het bezwaar naar wpd 2022 gehonoreerd, waarbij de waarde is gewijzigd of de beschikking is vernietigd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde



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				Verschil
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 okt	%	
2023	Won	210.072	n.v.t.	210.084	n.v.t.	7
	N-won	21.815		21.810		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	-

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				Verschil
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 okt	%	
2023	Won	210.002	99,9%	210.000	99,9%	20
	N-won	21.733		21.715		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 okt	%	Vershil
2023	Won	70	0,07%	117	0,1%	87
	N-won	82		122		
2022	Won	8	0,01%	27	0,0%	35
	N-won	17		33		
2021	Won	4	0,00%	17	0,0%	32
	N-won	4		23		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	-

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 okt	%	Vershil
Won	Informeel	339	2,8%	5.970	2,8%	74
	Formeel	5.557				
Niet-won	Informeel	171	4,6%	1.419	6,6%	434
	Formeel	828				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 okt	%	Vershil
2023	Won	1.278	25,9%*	1.419	26,9%*	209
	N-won	498		566		
2022	Won	9	0,6%*	35	0,9%*	56
	N-won	75		105		
2021	Won	0	0,0%*	19	0,6%*	36
	N-won	0		17		

* 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	het berichten-verkeer tussen de taxatie- en belasting-applicatie is voor dit onderdeel nog niet ingericht. Bij beide applicaties zijn de nieuwe statussen wel al ingericht
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	-
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	Vershil
2022	Won	480	493	12
	N-won	68	67	
2021	Won	113	122	17
	N-won	34	42	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2022	Won	92	297	226
	N-won	29	50	
2021	Won	5	14	21
	N-won	14	26	



Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	het verschil is 0,1 - 0,2%
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Aandachtspunt	er zit vertraging in het verwerken van de uitkomsten van de afhandeling van beroepen. Onlangs is er een compromis gesloten voor veel objecten

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• de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt• de wijze waarop de vergelijkingstool wordt gebruikt om de verschillen op te lossen	<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de organisatie inzicht heeft in de verschillen op objectniveau. Er wordt geen gebruik gemaakt van de signaleringslijsten op MijnWaarderingskamer, terwijl deze lijsten juist de verschillen op objectniveau inzichtelijk maken.

Toelichting status informeel en formeel bezwaarschrift

De organisatie heeft een opgave gedaan van het aantal woningen en niet-woningen waarvoor bezwaar ingediend tegen de WOZ-waarde. In de LV WOZ zijn alle objecten onder bezwaar geregistreerd, ook als het een zgn. "plichtbezwaar" betreft. Dit verklaart het verschil. De organisatie heeft ook het inzicht in het totaal aantal bezwaren.



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.	Voldaan aan criteria	-
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldaan aan criteria	jaarlijks wordt bepaald welke (type) niet-woningen prioriteit krijgen
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Voldaan aan criteria	ja, onderzoek wordt jaarlijks gedaan



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een recent uitgevoerd onderzoek van de organisatie zelf blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	-
Uit een recent uitgevoerd onderzoek van de organisatie zelf blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	-
Uit een recent uitgevoerd onderzoek van de organisatie zelf blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldaan aan criteria	-
Uit een recent uitgevoerd onderzoek van de organisatie zelf blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Voldaan aan criteria	de organisatie registreert het energielabel bij kantoren én woningen. De invloed op de WOZ-waarde bij woningen is lastig contact te maken.



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	-
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Voldaan aan criteria	-
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Voldaan aan criteria, afwijking verklaard	de organisatie controleert ook op de juistheid en volledigheid van de kenmerken, niet alleen of iets ontbreekt of geregistreerd is. Een onbekend bouwjaar of oppervlakte bij een bijgebouw wordt bijv. ook als fout geregistreerd
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Voldaan aan criteria	het grootste deel van de gemeenten voert jaarlijks mutatiedetectie uit, enkele gemeenten doen dit minder vaak
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	-

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.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen er is een 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 de organisatie voert een luchtfoto-vergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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 gemeente besteedt veel aandacht aan marktanalyse en m.n. het monitoren van de marktontwikkeling om te komen tot een goede indexering van de koopsom
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Voldaan aan criteria	-



Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Voldaan aan criteria	het streven is minder dan 5% handmatige correcties bij homogene bouw, bij heterogene bouw ligt dit percentage wat hoger. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad.
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	de organisatie heeft hier veel oog voor en beoordeelt het model iedere 2 jaar

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 getaxeed als niet verkochte objecten.	Voldaan aan criteria	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Voldaan aan criteria	ja, hier is veel aandacht voor
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	dit gebeurt zowel bij de inrichting van het taxatie-model als bij controles op de herwaardering

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Taxaties woningen	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden 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 de wijze waarop de indexering van een koopsom naar de waardepeildatum wordt onderzocht 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.



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	primaire kenmerken worden door objectbeheer gecontroleerd, de secundaire kenmerken worden daarna door de taxateur beoordeeld, waarbij ook de primaire kenmerken met een schuin oog worden meegenomen.
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Voldaan aan criteria	dit is een continue proces en gebeurt maandelijks na de kadastrale verwerking.
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.	Voldaan aan criteria	zie * hieronder

* de organisatie heeft gemerkt dat er te weinig huurinlichtingenformulieren (HIF) retour kwamen als alleen mutaties werden aangeschreven. Nu wordt ook bij leegstand de eigenaar aangeschreven en op verzoek van de taxateur. De organisatie staat open voor het idee om een grootschalige aanschrijving te doen, bij objecten waar bijv. eigenaar en gebruiker verschillend zijn en al enkele jaren geen recente informatie is ontvangen. Het versturen van HIF bij mutaties gebeurt maandelijks, het versturen van HIF bij leegstand gebeurt 1x per jaar.



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Voldaan aan criteria	de organisatie heeft dit zowel in oppervlakte in beeld als in het aantal objecten en vergelijkt dit
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Aandachtspunt	er is ruimte voor verbetering in het opvragen van gegevens om het marktniveau te achterhalen

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woning

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Voldaan aan criteria	-



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 goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerdde wijze waarop leegstand wordt onderzocht	<ul style="list-style-type: none">we adviseren de organisatie om huurinformatie op te vragen bij objecten waar de eigenaar en gebruiker verschillend zijn én waar de laatste 5 jaar geen mutatie heeft plaatsgevonden. Op deze manier kan een inschatting worden gemaakt van het huidige marktniveau



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.	Voldaan aan criteria	tussen 2022 en 2024 zijn belanghebbenden van alle
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren (IF) om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Voldaan aan criteria	incurante objecten benaderd voor het opvragen van informatie
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldaan aan criteria	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd, bijv. door gebruik te maken van TIOX.	Voldaan aan criteria	er wordt gewerkt met koppels van taxateurs bij de waardering van incurant vastgoed, waarbij een verdeling is gemaakt o.b.v. van type vastgoed
Afwijkingen van de bandbreedte in TIOX kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldaan aan criteria	-



Eindcontrole van de taxaties incurante niet-woning

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Voldaan aan criteria	-
Er is veel aandacht voor de taxatie van meer complexe incurante objecten.	Voldaan aan criteria	naast de taxateur is er altijd een accountmanager bij vooroverleg / afstemming over complexe objecten én met de woningbouwverenigingen

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	de organisatie heeft hiervoor een werkinstructie gemaakt, zodat voor iedereen duidelijk is wanneer er een extra controle uitgevoerd moet worden



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 goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd• de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld• de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald• de organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van inlichtingen m.b.t. incurant vastgoed• de organisatie heeft veel aandacht besteedt aan het bepalen van de grondwaarde voor de verschillende types vastgoed	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	95,7%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	98,5%	99,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Aandachtspunt	98,5% is gekoppeld
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Voldaan aan criteria	-

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaar in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	ca. 88%, hiervoor heeft de organisatie nog geen dashboard
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	ca. 91%



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 deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren voor wat betreft de verblijfsobjecten.	Voldoende

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



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

We zien relatief grote verschillen tussen de gemeenten onderling, voor wat betreft het percentage gekoppelde verblijfsobjecten (norm > 99% gekoppeld) en het percentage gekoppelde panden (norm > 95% gekoppeld). Om die reden staan de gemeenten hieronder vermeld.

Gemeente	Percentage gekoppelde verblijfsobjecten	Percentage gekoppelde panden
Bergen op Zoom	99,2%	98,0%
Dongen	98,9% / aandachtspunt	93,0% / niet voldaan aan norm
Etten-Leur	98,8% / aandachtspunt	95,6%
Halderberge	99,3%	95,6%
Loon op Zand	99,4%	97,4%
Moerdijk	99,3%	95,3%
Oosterhout	97,0% / niet voldaan aan norm	94,9% / aandachtspunt
Roosendaal	98,5% / aandachtspunt	97,4%
Rucphen	99,0%	93,4% / aandachtspunt
Woensdrecht	94,8% / niet voldaan aan norm	91,7% / niet voldaan aan norm
Zundert	99,4%	97,1%
Totaal (gehele gebied)	98,5%	95,7%



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	99,6%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	945.720.000 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	946.650.000 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	435.230.000 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	510.490.000 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	945.720.000 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	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BRK-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt de verwerking van de BRK is bij t/m juli 2024. Ten tijde van het onderzoek worden de mutaties van augustus en september verwerkt alle percelen zijn als "perceelsobjecten" voor het waterschap in beeld. Bij mutaties worden er veel controles gedaan en in het verleden is er een onderzoek gedaan naar percelen binnen de bebouwde kom. In oktober is er een onderzoek gedaan naar de juistheid van de registratie van 863 (!) percelen. De organisatie wil dit graag jaarlijks controleren 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.



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 organisatie 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	de koppeling wordt nu gerealiseerd



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
<p>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.</p>	<p>Voldaan aan criteria, afspraken gemaakt</p>	<p>de organisatie gaat een (aantoonbaar) onderzoek uitvoeren aan de hand van de lijsten van het CBS, zodra de koppeling met het HR is gerealiseerd</p>
<p>De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.</p>	<p>Voldaan aan criteria</p>	<p>de organisatie doet terugmeldingen via Digimelding, bijv. n.a.v. retourgekomen post of via de deurwaarder</p>
<p>De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.</p>	<p>Voldaan aan criteria, afspraken gemaakt</p>	<p>de organisatie gaat hiermee aan de slag, zodra de koppeling met het HR is gerealiseerd</p>
<p>De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.</p>	<p>Voldaan aan criteria, afspraken gemaakt</p>	<p>de organisatie gaat hiermee aan de slag, zodra de koppeling met het HR is gerealiseerd</p>



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">• er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister• de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt• er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten• de koppeling met het HR wordt op dit moment gerealiseerd	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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">• medewerkers worden gestimuleerd om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ-gegevensbeheerder te halen. Hierbij halen medewerkers eerst de module voor WOZ-medewerker. Medewerkers van bezwaar en beroep halen daarna de module voor WOZ juridisch specialist. Voor taxateurs geldt dat zij aanvullend op de module voor WOZ-medewerker ook de module WOZ-taxateurs woningen of niet-woningen halen• medewerkers volgen actualiteitsdagen (of kennissessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden• taxateurs worden gefaciliteerd om zich bij het NRVT in te schrijven. Dit wordt echter niet verplicht gesteld• er is een traineetraject voor (nieuwe) medewerkers die taxateur willen worden, gedurende 2 jaar• het bijhouden van de jurisprudentie gebeurt in de weekstart• alle medewerkers volgen een leancursus ("yellow belt")• medewerkers worden gefaciliteerd in de informele contacten met inwoners met een telefoniecursus	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



Oordeel

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers uitgebreid besproken tijdens dit onderzoek. Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel als vast onderdeel, maar in dit geval geven wij er wel een bonuspunt voor. De organisatie heeft namelijk veel aandacht voor de vakbekwaamheid van medewerkers en biedt hierin veel ruimte en ondersteuning, op verschillende vlakken. Ook probeert de organisatie medewerkers van buiten de WOZ binnen te halen, met een relevante werk- of opleidingsachtergrond, zoals de makelaardij.

Waarderingskamer

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

