



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen Belastingsamenwerking Rivierenland (BSR)

Datum onderzoek: 10 april 2024
Datum rapport: 16 juni 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	6
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	7
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	15
4. Objectkenmerken.....	20
5. Woningen	23
6. Niet-woningen.....	26
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	35
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	37
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	39
10. Vakbekwaamheid.....	41



Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken (waaronder de overgang naar en borging van gebruiksoppervlakte), het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

Toelichting

De organisatie is volop bezig met een optimalisatieslag. Een aantal van de ingezette verbetermaatregelen worden aantoonbaar uitgevoerd, maar leiden nog niet tot een oordeel "goed" omdat de resultaten pas op een later moment zichtbaar zijn. Wij verwachten dat bij een volgend onderzoek de resultaten van de verbetermaatregelen zichtbaar zullen zijn. We hebben hier tijdens ons onderzoek rekening mee gehouden.

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

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



De kwaliteit van de WOZ-beschikkingen wordt door BSR voldoende geborgd door interne beheersingsmaatregelen. We zien dat de organisatie een deugdelijk verbeterplan heeft opgesteld en langs de lijnen van dit plan werkt aan het verbeteren van de WOZ-uitvoering. De eerste effecten hiervan zijn duidelijk zichtbaar en zullen de eerstvolgende herwaardering bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van de WOZ.

Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden.

Bezwaarhandeling

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

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%;
- het verschil tussen nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige jaar en de oudere jaren is groter dan onze norm van 0,1%;
- de verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%.

Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar.

De verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en volgens de LV WOZ zijn kleiner dan onze norm van 0,1% voor de oudere jaren.

Objectkenmerken

De gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag. De kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken van met name woningen dient verbeterd te worden. Dit is de reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld.



Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is:

- dat de organisatie bezig is met een optimalisatieslag in de inrichting van het taxatiemodel voor de diverse gemeenten. Hierdoor zullen geconstateerde verschillen in de onderlinge waardeverhoudingen voor wpd 2022 worden verkleind en zullen woningen (in de verschillende gemeenten) onderling op dezelfde manier gewaardeerd worden.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, zijn:

- dat de organisatie bezig is met een optimalisatieslag in de inrichting van het taxatiemodel voor courante niet-woningen, waarbij veel aandacht zal zijn voor de onderlinge waardeverhoudingen voor wat betreft de te hanteren huurwaarden en kapitalisatiefactor. Hierdoor zullen soortgelijke objecten op dezelfde manier gewaardeerd gaan worden;
- de organisatie is bezig met het verzamelen van huurinformatie van courante niet-woningen, omdat zij heeft geconstateerd dat de huidige informatie niet onvoldoende was, gelet op de grootte van de gemeenten. Deze informatie zal – samen met informatie over verkooptransacties – gebruikt worden om de aansluiting op marktniveau te kunnen beoordelen;
- de organisatie is bezig met het verzamelen van informatie van incurante objecten, voor de bepaling van de resterende levensduur en de juistheid van de functionele correctie.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG.

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

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%);
- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten (norm > 99%).

Aansluiting WOZ op de BRK

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



Aansluiting WOZ op het HR

We hebben dit onderdeel niet inhoudelijk gecontroleerd, maar alleen de verschillende processtappen besproken. Doordat de organisatie bezig is met een optimalisatieslag na de koppeling op het Handelsregister, is dit onderdeel beoordeeld als “voldoende”.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

Dit oordeel ligt in lijn met het algemeen oordeel van 3 sterren.

Aandachtspunten / afspraken

Op basis van het onderzoek komen wij tot de volgende aandachts- en verbeterpunten:

- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2022, voor zowel de woningen als de niet-woningen;
- de synchronisatie met de LV WOZ, waarbij de verschillen (nog) verder teruggebracht moeten worden;
- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- het optimaliseren van de kwaliteitscontroles voor woningen en niet-woningen;
- de afstemming van de WOZ met de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten en de panden.

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

Bij BSR hebben het afgelopen jaar veel personele veranderingen plaatsgevonden. De nieuwe medewerker is duidelijk geworden dat er over de hele breedte van de WOZ-uitvoering verbeteringen noodzakelijk waren. Het nieuwe afdelingshoofd ziet het als een belangrijke doelstelling om op termijn een “goed” beoordeling van de Waarderingskamer te krijgen. Hiervoor is door een externe procesadviseur een verbeterplan opgesteld en er wordt nu hard aan gewerkt om dit plan uit te voeren. De ambitie van BSR komt ook tot uitdrukking in het filmpje dat het organisatie onlangs heeft gemaakt en waarin de visie en de missie van de organisatie tot uitdrukking komen.

Een onderdeel van dit verbeterplan is om minder afhankelijk te worden van externe dienstverleners. Voorheen had BSR het grootste deel van de taxatiewerkzaamheden uitbesteed aan een externe partij (dit gold ook voor de bezwarenafhandeling). Afgelopen jaar zijn er daarom door de organisatie taxateurs aangetrokken. De medewerkers willen hierdoor meer grip krijgen op de kwaliteit en de voortgang van het WOZ-proces.

De eerste tekenen van het uitvoeren van het verbeterplan lijken positief. De medewerkers vinden het bijvoorbeeld positief dat in 2024 meer dan 98% van de WOZ-beschikkingen tijdig zijn verstuurd.



1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

Inleiding

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

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

Bevindingen

Actuele aantallen

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2023	Woningen	452	0,67%
	Niet-woningen	328	
2022	Woningen	44	0,07%
	Niet-woningen	35	
2021	Woningen	10	0,02%
	Niet-woningen	10	

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 geleverd aan de afnemers. Dit geldt met name voor de oudere belastingjaren	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
- Inmiddels worden nagenoeg alle beschikkingen tijdig verzonden. Het is belangrijk dat BSR deze werkwijze blijft aanhouden - Indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd. - Het werkproces om de belastingtarieven juist in te voeren in het systeem is aangescherpt als gevolg van een fout.	De inzet van voormeldingen bij objecten die een grote waardesprong maken.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2023

Vanaf 1 mei zijn er nog 678 objecten te beschikken.



2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

Inleiding

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

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

Dit onderdeel ziet toe op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk “Landelijke voorziening WOZ” beoordeeld.

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2023	Woningen	5.854	86,8%*
	Niet-woningen	478	
2022	Woningen	6	0,5%*
	Niet-woningen	50	
2021	Woningen	1	0,1%*
	Niet-woningen	4	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2023 – 2022

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



WPD	2023		2022		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	6.667	6,4%*	9.403	9,1%*	-2.736
waarvan woningen ncnp	3.117	46,8%**	3.380	35,9%**	-263
Niet-woningen (totaal)	644	5,5%*	1.069	9,3%*	-425
waarvan niet-woningen ncnp	82	12,7%**	109	10,2%**	-27

* 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	9.403	
Percentage woningen onder bezwaar	9,1%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	3,7%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	1.069	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	9,3%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	4,8%	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	171	129
	Niet-woningen	6	5
2021	Woningen	54	17
	Niet-woningen	16	8

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).	Voldaan aan criteria	-

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Aandachtspunt	Zie hieronder*
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Niet voldaan aan criteria	Zie hieronder*
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	-

*Een toelichting op het oordeel staat aan het einde van ieder hoofdstuk, ónder het eindoordeel van het betreffende onderwerp.



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
Tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld.	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	Er zijn zowel veel woningen als veel niet-woningen onder bezwaar gehonoreerd. Er is echter een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling, waarbij de organisatie conclusies heeft getrokken en verbetermaatregelen heeft genomen.	Goed



Wat gaat goed	Wat kan beter
• Nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld. • 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).	• Het percentage gehonoreerd is zowel voor woningen als voor niet-woningen hoog, t.o.v. het landelijk gemiddelde.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Waardepeildatum 2022

Het percentage gehonoreerde bezwaarschriften van woningen, ten opzichte van het totaal aantal woningen, bedraagt 3,7%. Dit ligt ca. 1,5x boven het landelijk gemiddelde van 2,5% gehonoreerde bezwaarschriften t.o.v. het totaal aantal woningen en zit hiermee tegen de bovengrens van de norm die de Waarderingskamer hanteert.

Het percentage gehonoreerde bezwaarschriften van niet-woningen, ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen, bedraagt 4,8%. Dit ligt bijna 5x hoger dan het landelijk gemiddelde van 1,0% gehonoreerde bezwaarschriften t.o.v. het totaal aantal niet-woningen. Dit heeft met name te maken met het hoge aantal beschikkingen dat is vernietigd vanwege een verkeerde belanghebbende, namelijk 414x op het totaal van 10.584 beschikkingen (= 3,9%). Als we uitgaan van het percentage gehonoreerde bezwaarschriften waarbij de WOZ-waarde is gewijzigd of de afbakening onjuist was, komen we uit op 1,5%. Dit percentage ligt nog steeds boven het landelijk gemiddelde van 1,0%.

De organisatie heeft zelf een evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling en heeft geconstateerd dat het hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften van woningen in veel gevallen herleidbaar is naar een aanpassing in de objectkenmerken. Er is reeds een verbetertraject opgestart om de kwaliteit van de objectkenmerken te controleren en op te werken. Daarnaast zal er meer aandacht zijn voor de registratie van belanghebbenden, waardoor er minder beschikkingen vernietigd hoeven worden vanwege een verkeerde belanghebbende.



Algemeen

Bezwaren die in 2023 zijn ingediend voor wpd 2022, zijn afgehandeld. De bezwaarschriften die nu nog openstaan, zijn in 2024 ingediend. De organisatie ervaart meer vertrouwen van de burger én in de burger vanuit de organisatie. In de bezwaarafhandeling is meer uitgegaan van de informatie die door burgers zelf gegevens is en is iets minder extra informatie opgevraagd.

Door een wijziging in de werkwijze heeft de organisatie m.n. tijdwinst kunnen boeken in de juridische afhandeling.

Aantallen ingediende beroepen

155 beroepen in 2023 / wpd 2022

53 beroepen wpd 2021

46 beroepen wpd 2020

In het rapport is uitgegaan van de opgave van het aantal beroepzaken in de aprilvragenlijst. Deze wijkt iets af van bovenstaande opgave.



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 1 mei 2024	%	Vershil
2023	Won	105.293	n.v.t.	104.023	n.v.t.	206
	N-won	10.584		11.648		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	Vershil 0,1 - 0,2%

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 mei 2024	%	Vershil
2023	Won	104.841	99,33%	103.588	99,3%	282
	N-won	10.256		11.227		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 mei 2024	%	Vershil
2023	Won	452	0,67%	457	0,8%	109
	N-won	328		432		
2022	Won	44	0,07%	198	0,3%	245
	N-won	35		126		
2021	Won	10	0,02%	120	0,2%	186
	N-won	10		90		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden of nog verzonden moet worden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	Vershil 0,1 - 0,2%

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				Vershil
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 mei 2024	%	
Won	Informeel	252	6,4%	6.466	6,2%*	201
	Formeel	6415				
Niet-won	Informeel	16	5,5%	695	6,2%*	51
	formeel	628				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				Vershil
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1 mei 2024	%	
2023	Won	5.854	86,8%*	5.747	87,1%*	103
	N-won	478		489		
2022	Won	6	0,5%*	38	1,2%*	65
	N-won	50		83		
2021	Won	1	0,1%*	3	1,9%*	71
	N-won	4		73		

* 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	Zie hieronder
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Geen oordeel	
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	Verschil
2022	Won	171	157	15
	N-won	6	5	
2021	Won	54	41	18
	N-won	16	11	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2022	Won	129	130	1
	N-won	5	5	
2021	Won	17	17	0
	N-won	8	8	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1% (of kleiner dan 10).	Aandachtspunt	Verschil bedraagt 10-20
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Voldaan aan criteria	-



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt 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
- 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. - Wekelijks (en soms vaker) wordt de confrontatiesoftware gebruikt.	De organisatie steekt veel energie in het oplossen van de verschillen en deze zijn zeker kleiner geworden afgelopen jaren. Wel zien we dat er nog teveel verschillen zijn, om te spreken over een "goede" kopie in de LV WOZ, waarbij de verschillen kleiner zijn dan 0,1%.



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De software van de gemeente biedt nog niet de mogelijkheid om informele bezwaren apart te registreren in de LV WOZ.

De organisatie heeft in de periode van september tot december 2023 gedurende 1 dag per week ondersteuning ingehuurd voor de synchronisatie van de LV WOZ, opleiding van de eigen medewerker(s) en inrichting van diverse standaardcontroles. Dit heeft bijgedragen aan de verbetering van de mate van synchroniciteit.

Daarnaast is de organisatie via LLBP een proces opgestart om het proces voor de bijhouding van de LV WOZ hiermee te confronteren. Er wordt een splitsing gemaakt tussen technische fouten (die bij ICT worden beoordeeld) en functionele fouten (die bij vakafdeling worden beoordeeld). Er zijn nog wel problemen met oudere gegevens.

In één van de gemeenten is een zgn. plichtbezwaar van een woningbouwvereniging ingeboekt als bezwaar tegen de gehele beschikking. Dit bezwaar is terecht naar de LV WOZ gegaan, omdat afnemers hierdoor op de hoogte zijn van een wijziging van de belanghebbende, maar dit bezwaar was in eerste instantie niet meegeteld in de aantallen, omdat het geen betrekking had op de WOZ-waarde. Bij de bewaking van de synchroniciteit is het belangrijk dat beide teams / afdelingen op de hoogte zijn van elkaars uitgangspunten.

Tijdens het onderzoek is aangegeven dat er in 2024 8.898 bezwaren (incl. intrekkingen) waren ontvangen, incl. 3 maatstafbezwaren, 2.698 plichtbezwaren en 41 verzoeken.



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	-
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	-



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.	Aandachtspunt	De organisatie is bezig met een optimalisatieslag. Uit eigen onderzoek en onderzoek van de Waarderingskamer blijkt dat de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken verbeterd dient te worden. BSR heeft dit punt opgepakt.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.		
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Geen oordeel	Niet gecontroleerd

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Voldaan aan criteria	-
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	-
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	-

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 gemeente is, naar aanleiding van een onderzoek, bezig met een optimalisatieslag	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- 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 werkinstructie voor secundaire kenmerken.	De organisatie is bezig met een optimalisatieslag. Uit eigen onderzoek en onderzoek van de Waarderingskamer blijkt dat de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken verbeterd dient te worden. BSR heeft dit punt opgepakt.



5. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen.

Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee wordt enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding.

Eindcontrole van de woningtaxaties

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

Bevindingen

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



Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Voldaan aan criteria	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Aandachtspunt	Zie "wat kan beter"
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	-

Eindcontrole van de woningtaxaties

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Voldaan aan criteria	-
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Voldaan aan criteria	-
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Voldaan aan criteria	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Voldaan aan criteria	-



Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- De organisatie is bezig meer "grip" te krijgen op de kwaliteit van de taxaties door alles in eigen beheer te gaan uitvoeren. - De wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. - De toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen. - De woningtaxateurs zitten 2-wekelijks bij elkaar. De senior taxateur monitort de voortgang van de herwaardering en geeft aan wat de kwaliteitscontroles moeten zijn.	De organisatie is bezig met en optimalisatieslag in het waarderen van woningen en m.n. de onderlinge verhoudingen én in het hanteren van dezelfde werkwijze bij verschillende gemeenten.



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

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

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

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Er is meer markt-informatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huur- en verkoopgegevens.

Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Hiermee wordt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen.

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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

Bevindingen

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



Permanente marktanalyse

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

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Aandachtspunt	Zie hieronder

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woning

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.	Aandachtspunt	Zie hieronder



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Aandachtspunt	Zie hieronder
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
- De wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen. - De wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd.	- Een (extra) controle op de onderlinge waardeverhoudingen voor wat betreft de gehanteerde huurwaarde en kapitalisatiefactor. - Een (extra) controle op de ratio's van verhuurde en verkochte courante niet-woningen.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De organisatie is bezig met een optimalisatieslag in de inrichting van het taxatiemodel voor courante niet-woningen, waarbij veel aandacht zal zijn voor de onderlinge waardeverhoudingen voor wat betreft de te hanteren huurwaarden en kapitalisatiefactor. Hierdoor zullen soortgelijke objecten op dezelfde manier gewaardeerd gaan worden.

Daarnaast is de organisatie bezig met het verzamelen van huurinformatie van courante niet-woningen, omdat zij heeft geconstateerd dat de huidige informatie niet onvoldoende was, gelet op de grootte van de gemeenten. Deze informatie zal – samen met informatie over verkooptransacties – gebruikt worden om de aansluiting op marktniveau te kunnen beoordelen.



Incourante niet-woningen

Inleiding

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

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

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

Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

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

Modelmatige waardebeoordeling

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

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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

Bevindingen

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



Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur.	Aandachtspunt	Zie hieronder
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.		
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.	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.	Aandachtspunt	Zie hieronder

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Aandachtspunt	Zie hieronder
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
De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van inlichtingen van incurante vastgoed.	De organisatie dient ervoor te waken dat sommige deelprocessen minder aandacht krijgen. In het verleden is dit gebeurd, waardoor er nu flinke stappen gezet worden om weer “op peil” te komen qua gegevens.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De organisatie is bezig met het verzamelen van informatie van incurante objecten, voor de bepaling van de resterende levensduur en de juistheid van de functionele correctie. Hier was in het verleden minder aandacht voor, waardoor gegevens soms verouderd waren of niet duidelijk was hoe een functionele correctie tot stand was gekomen. De organisatie wil deze gegevens voor de komende herwaardering (naar wpd 2024) gaan gebruiken.



Agrarische objecten

Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarische objecten. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en 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.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op.	Voldaan aan criteria	-

Modelmatige waardebeoordeling

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

Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

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

Interne beheersing

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



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	85,7%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	97,8%	99,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Aandachtspunt	97,8%
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Niet voldaan aan criteria	85,7%

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	-
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	84%



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.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
De consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ.	- Het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is kleiner dan 99% - 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 - Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ. N.a.v. hiervan gaat de organisatie een plan van aanpak maken hoe de afstemming verbeterd kan worden. Dit onderzoek (zelfevaluatie) is nog niet afgerond.

Toelichting

We zien dat dit onderdeel onvoldoende aandacht heeft gekregen. Hierdoor zijn achterstanden/verschillen ontstaan. Deze achterstanden/verschillen worden op dit moment opgelost, ook in combinatie met de mutatiedetectie. De medewerkers schatten in dat het circa twee jaar zal duren voordat de BAG en de WOZ volledig op elkaar zijn afgestemd.



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	99,8%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	566.241.524 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	566.835.685 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	234.262.848 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	331.978.676 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	566.241.524 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 volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- De wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt. - De wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. - De wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd. - De organisatie controleert nu nog of alle percelen in de belastingapplicatie ook in het taxatiepakket zitten en of de oppervlakte gelijk is in het onderdeel met de kadastrale oppervlakte én meegetaxeerde oppervlakte.	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	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het HR en de WOZ.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Niet voldaan, afwijking verklaard	Zie hieronder
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Voldaan aan criteria	lijst van voorjaar 2024 is nog niet verstrekt
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Voldaan aan criteria	



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming HR-WOZ	We hebben dit onderdeel inhoudelijk niet gecontroleerd, omdat de organisatie bezig is met een optimalisatieslag na de realisatie van de koppeling met het Handelsregister. Wel hebben we de processen gecontroleerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
Er is veel aandacht voor de aansluiting op het Handelsregister, zeker nadat de koppeling met het Handelsregister is gelegd en hierbij foutieve gegevens werden geleverd.	De samenwerking met de KvK. BSR geeft aan dat zij bij gerede twijfel een terugmelding wil doen bij de KvK, maar dat deze terugmeldingen niet in behandeling worden genomen.



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
• BSR heeft de intentieverklaring Vakbekwaamheid ondertekend en is in september de gastheer van de vakbekwaamheidsdag. • Conform de intentieverklaring moeten alle medewerkers over het WOZ-medewerker certificaat beschikken en krijgen de medewerkers de gelegenheid om een verdiepende kwalificatie te behalen. • Twee taxateurs zijn ingeschreven bij het NRVt. • Er is recent een opleidingsplan voor de organisatie opgesteld.	• Er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.

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

