



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente 's-Hertogenbosch

Datum onderzoek: 3 september 2024
Datum rapport: 9 september 2024



Inhoud

Samenvatting	2
Actuele situatie	5
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	14
4. Objectkenmerken	20
5. Woningen	24
6. Niet-woningen.....	27
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	33
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	35
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	37
10. Vakbekwaamheid.....	39



Samenvatting

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

Toelichting

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen goed verloopt. Wel adviseren we u om de komende tijd de laatste aandachtspunten (synchroniciteit met de LV WOZ, de objectkenmerken en de aansluiting van de WOZ-gegevens op de BAG-gegevens) verder te optimaliseren.

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.

De gemeente beschikt op 3 vaste momenten gedurende het jaar, namelijk eind februari, eind juni en eind december. Niet alle objecten waren eind juni waren beschikt. Het aantal nog te verzenden beschikkingen voor dit jaar is ten tijde van het onderzoek hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm. Het proces is echter goed geborgd.

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt, bij een aantal objecten is dat in 2023 niet gebeurd. Van deze objecten is in de eerste 6 weken van 2024 alsnog een uitspraak op bezwaar opgesteld.

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.

Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is goed. Door de grote hoeveelheid bezwaarschriften in 2023 zijn er echter 2 zaken blijven liggen, die we de gemeente meegeven als aandachtspunt:

- er was geen actueel aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen. Het laatste onderzoek is meer dan 1 jaar geleden uitgevoerd
- er is geen actueel plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd. De gemeente werkte in het verleden wel met een plan. Wij adviseren de gemeente om het plan te actualiseren voor de komende periode.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.



Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG

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

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%). De gemeente heeft maatregelen genomen waardoor hier afgelopen jaar stappen in zijn gezet
- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de verblijfsobjecten (norm > 99%)

Aansluiting WOZ op de BRK

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

De gemeente gaat weer onderzoek doen naar de juistheid van de registratie van uitgezonderde, ongebouwde percelen. Nu dit onderzoek is gepland, is het proces voldoende geborgd.

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 synchronisatie met de LV WOZ
- het actualiseren van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het actualiseren van het plan van aanpak, zodat eens in de 5 jaar alle objecten gecontroleerd worden
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- het actualiseren van het onderzoek naar de juistheid van de registratie van de uitgezonderde, ongebouwde percelen

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

De gemeente 's-Hertogenbosch besteedt veel aandacht aan de diverse processen binnen de Wet WOZ, ondanks de grote hoeveelheid bezwaren die er in 2023 zijn ontvangen. De andere processen, zoals permanente marktanalyse en het tijdig beschikken in 2024, zijn niet of nauwelijks onder (teveel) druk komen te staan. Er is op verschillende manieren geprobeerd efficiënter te werken. Dit heeft soms al in 2023 geleid tot een andere werkwijze en soms in 2024.



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	371	0,52%
	Niet-woningen	68	
2022	Woningen	7	0,03%
	Niet-woningen	20	
2021	Woningen	1	0,01%
	Niet-woningen	5	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Aandachtspunt	een deel van de nog te beschikken objecten is al getaxeerd
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 (nagenoeg) allemaal tijdig geleverd aan de afnemers, alleen voor wpd 2023 was er sprake van een kleine achterstand waar meteen op is geanticipeerd	Goed, gelet op de genomen maatregelen



Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden• indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd• er is op grote schaal vooroverleg met belanghebbenden van niet-woningen en voor alle woningen in eigendom van een woningcorporatie• er was sprake van een achterstand in de aanlevering van de beschikkingen aan de afnemers. De gemeente heeft hier echter meteen op geanticipeerd richting de softwareleverancier. Aan de hand van herstelscripts is dit opgelost.	<ul style="list-style-type: none">• de gemeente verstuurt 3x per jaar beschikkingen, namelijk eind februari, eind juni en eind december. Indien niet alle objecten eind juni beschikt zijn, is de tussenliggende periode erg lang. Hoewel de gemeente stappen heeft gezet en het percentage (verzonden) beschikkingen de laatste jaren omhoog is gegaan, adviseren wij de gemeente om deze planning te heroverwegen



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	668	37,2%*
	Niet-woningen	195	
2022	Woningen	37	0,8%*
	Niet-woningen	22	
2021	Woningen	3	0,6%*
	Niet-woningen	7	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2023 – 2022

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



WPD	2023		2022		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	1.930	2,5%*	7.210	9,2%*	-5.280
waarvan woningen ncnp	925	47,9%**	1.845	25,6%**	-920
Niet-woningen (totaal)	392	6,6%*	601	10,0%*	-209
waarvan niet-woningen ncnp	95	24,2%**	165	27,5%**	-70

* 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	7.210	
Percentage woningen onder bezwaar	9,2%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	1,8%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	601	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	10,0%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	1,0%	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	172	64
	Niet-woningen		
2021	Woningen	38	4
	Niet-woningen	32	

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Voldaan aan criteria	van 90% van de waarde-bezwaren is de uitspraak verstuurd en van 95% van de objecten is het taxatie-advies gereed
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	dit betreft later ingediende bezwaren
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	dit is gecontroleerd aan de hand van een steekproef



Kwaliteit bezwaar- en beroepenaftandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Voldaan aan criteria	genoemd percentage van 1,8% betreft enkel de formele bezwaren
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Voldaan aan criteria	-
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Voldaan aan criteria	er is veel aandacht voor "klare taal"
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	4 medewerkers met verschillende functies zijn betrokken bij afhandeling van bezwaren
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Voldaan aan criteria	-

Eindoordeel

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



Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt, bij een aantal objecten is dat niet gebeurd	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	Er is een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling. Het aantal objecten onder bezwaar dat is toegekend, ligt in lijn met het landelijk gemiddelde. Hierbij houden wij rekening met de bezwaarschriften van woningen die via informele wijze van afhandeling, zijn toegekend.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld 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 zijn geen verbeterpunten geconstateerd bij dit onderwerp

Toelichting

De gemeente is begonnen met het opstellen van een verantwoordingsdocument. Door personele wisselingen is dit document nog niet afgerond. Daarnaast heeft de gemeente geconstateerd dat nog niet alle ingediende beroepzaken zijn verwerkt in de LV WOZ of dat de uitspraak is verwerkt. Dit heeft de aandacht en zal worden opgewerkt. Inmiddels zijn er van 108 objecten (woningen niet-woningen) gereed qua beroep. Dit kan betekenen dat de zitting is geweest of het verweerschrift is ingediend.



3. Synchroniciteit LV WOZ

Inleiding

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers, zoals de Belastingdienst en het Waterschap, mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Door een hoge kwaliteit van de basisregistraties wordt de dienstverlening van de overheid beter en efficiënter. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn en afgestemd zijn op andere basisregistraties. Daarnaast borgt een goede aansluiting op deze basisregistraties ook de volledigheid van de WOZ-administratie.

Bevindingen

Volledigheid WOZ-objecten

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	78.726	n.v.t.	78.711	n.v.t.	52
	N-won	5.879		5.946		

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				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	78.355	99,5%	78.287	99,3%	72
	N-won	5.811		5.807		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	371	0,5%	424	0,7%	129
	N-won	68		144		
2022	Won	7	0,03%	50	0,2%	179
	N-won	20		156		
2021	Won	1	0,01%	53	0,6%	457
	N-won	1		410		

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 voor wpd 2023	de gemeente gaat kijken hoe ze met ongebouwde percelen kan omgaan. De meeste verschillen zitten namelijk hierin (351 van de 367), voor wpd 2021. Daarnaast zijn er 43 objecten met een einddatum, ook deze worden gecontroleerd

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	355	2,5%	1.734	2,2%	196
	Formeel	1.575				
Niet-won	Informeel	27	6,6%	384	6,6%	8
	Formeel	365				



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2023	Won	668	37,2%*	794	48,5%*	165
	N-won	195		234		
2022	Won	37	0,8%*	57	1,8%*	28
	N-won	22		30		
2021	Won	3	0,6%*	9	0,9%*	5
	N-won	7		6		

* 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	nieuwe status wordt nog niet geleverd in de software
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Aandachtspunt	informele bezwaren die zijn toegekend, zijn afgehandeld met status 13 i.p.v. status 12. De gemeente is hiervan op de hoogte en past de werkwijze aan voor belastingjaar 2025.



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	de gemeente is op de hoogte van de verschillen en wacht op een hersteelpatch / update van de software-leverancier om te verschillen op te lossen
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Voldaan aan criteria	dit is gecontroleerd aan de hand van een steekproef

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2022	Won	172	8	164
	N-won	0	0	
2021	Won	38	31	19
	N-won	32	20	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2022	Won	64	1	63
	N-won	0	0	
2021	Won	4	24	37
	N-won	0	17	



Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Aandachtspunt	de gemeente heeft geconstateerd dat beroep-zaken niet of niet volledig zijn geregistreerd in de LV WOZ en pakt dit op. Hierbij zal daarnaast gebruik gemaakt worden van de herstelpatch die door de software-leverancier uitgeleverd gaat worden
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Aandachtspunt	

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
<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 • er zijn geen of weinig verschillen tussen de belanghebbenden die een beschikking ontvangen en de geregistreerde eigenaren / gebruikers 	<ul style="list-style-type: none"> • de vergelijkingstool om de verschillen op te lossen, is een zorgenkind voor de gemeente. Dit geeft veel extra werk • geadviseerd wordt de signaleringslijsten van de Waarderingskamer te gebruiken als extra hulpmiddel



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".	Aandachtspunt	dit onderzoek is langer dan 1 jaar geleden uitgevoerd



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	de gemeente besteedt veel aandacht aan objectkenmerken. Het onderzoek is echter langer dan 1 jaar geleden uitgevoerd.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldaan aan criteria	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldaan aan criteria	
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek 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	Zie toelichting



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Aandachtspunt	de gemeente werkte in het verleden met een plan van aanpak. Wij adviseren om dit plan te actualiseren
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Voldaan aan criteria	o.b.v. de reguliere processen trekt de gemeente conclusies over de juistheid van objectkenmerken. Het onderzoek is meer dan 1 jaar geleden uitgevoerd
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 bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld 	<ul style="list-style-type: none"> de organisatie kan geen recent onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen. Het laatste onderzoek is meer dan 1 jaar geleden uitgevoerd.

Toelichting

De gemeente gaat het energielabel bij woningen ook registreren en de invloed hiervan op de WOZ-waarde vervolgens analyseren. Op dit moment worden alleen de energielabels van niet-woningen geregistreerd. Er zijn nog onvoldoende gegevens om de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde van niet-woningen te kunnen analyseren.



5. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

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

Permanente marktanalyse (PMA)

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

Modelmatige waardebeoordeling

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

Eindcontrole van de woningtaxaties

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

Bevindingen

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



Permanente marktanalyse

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

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Voldaan aan criteria	-
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Niet gecontroleerd	aantal correcties niet gecontroleerd, werkwijze wel besproken
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	het taxatie-model is 2-3 jaar geleden opnieuw geschat, bij de overgang naar gebruiks-oppervlakte. Bij het bijgebouw-model gebeurt dit jaarlijks

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 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 recent geëvalueerd 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten geconstateerd bij dit onderwerp



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

De waardebepaling 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 waardebepaling; en
- eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen van courante niet-woningen.

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling 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 waardebepaling

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

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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



Bevindingen

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

Permanente marktanalyse

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

Modelmatige waardebepaling

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 marktanalyse wordt uitgevoerd de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen de werking van het taxatiemodel is recent geëvalueerd 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp



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.	Voldaan aan criteria	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Voldaan aan criteria	-
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	-
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	-

Interne beheersing

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



Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">• er is veel aandacht voor de taxaties van incurante objecten• de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd, waarbij wordt gekeken of het object na de verkoop op dezelfde wijze wordt gebruikt• de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp



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	92,0%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	97,2%	99,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Niet voldaan aan criteria	97,2% gekoppeld
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Niet voldaan aan criteria	92,0% gekoppeld

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.	Niet voldaan aan criteria	ca. 68% komt overeen
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Niet voldaan aan criteria	ca. 92% komt overeen



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Voldaan aan criteria	Zie toelichting
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. We hebben in ons oordeel rekening gehouden met de verbeterstappen die de gemeente heeft gezet	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> het percentage gekoppelde panden is tussen oktober 2021 en juli 2024 opgewerkt van 82,7% naar 92,0% de gemeente heeft door diverse lijsten goed in beeld waar de verschillen zitten 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 kleiner dan 99% het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95% de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ

Toelichting

De taak voor het (jaarlijkse) onderzoek naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ ligt bij werkvoorbereiding en de achterstand wordt naast de reguliere werkzaamheden opgepakt. Hierbij gaat kwaliteit voor een snelle manier van het wegwerken van de achterstanden. Bij het inhuren van medewerkers zijn er meerdere personele wisselingen geweest, waardoor de gemeente veel heeft moeten investeren in het op "vlieghoogte" brengen van deze medewerkers. De gemeente heeft door diverse lijsten goed in beeld waar de verschillen zitten.

Gezien het bovenstaande beoordelen we dit proces voor wat betreft de interne beheersing, ondanks het forse aantal verschillen, met voldaan aan criteria.



8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
WOZ-object met kadastrale relatie en actueel	99,9%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	117.772.431 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	118.070.000 m ²	0,3%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	36.244.493 m ²	0,2%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	81.539.522 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	117.784.015 m ²	0,2%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het verschil tussen de totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers en de oppervlakte volgens het CBS is kleiner dan 1%.	Voldaan aan criteria	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (minimaal jaarlijks) een volledigheidstoets gedaan op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit BRK.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.	Voldaan aan criteria	-
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Niet voldaan aan criteria	de gemeente heeft enkele containers ongebouwde vrijgestelde percelen. Het onderzoek naar deze percelen is inmiddels opgestart
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 wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd betreft werkzaamheden die structureel door één collega worden opgepakt, maar er zijn drie collega's "achtervang" 	<ul style="list-style-type: none"> er is recent geen onderzoek gedaan naar de juistheid van de registratie van uitgezonderde, ongebouwde percelen. De gemeente heeft toegezegd dit binnenkort op te gaan pakken



9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het HR en de WOZ.	Voldaan aan criteria	de gemeente doet diverse controles en heeft veel aandacht voor de juistheid van de gegevens
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	Voldaan aan criteria	de gemeente wil terugmeldingen gaan doen via Digimelding



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

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten het aandeel niet natuurlijke personen zonder RSIN ligt met 2,3% onder het landelijk gemiddelde (= 6,0%) het aandeel niet natuurlijke personen waarbij de statutaire naam afwijkt van de naam in de WOZ-administratie ligt met 3,3% ver onder het landelijk gemiddelde (= 14,4%) 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Waarderingskamer

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

