



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen Meerinzicht

Datum onderzoek: 29 oktober 2024 en 11 november 2024
Datum rapport: 24 december 2024



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	15
4. Objectkenmerken.....	22
5. Woningen	26
6. Niet-woningen.....	29
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	38
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	40
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	43
10. Vakbekwaamheid.....	44



Samenvatting

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

Toelichting

In juni 2024 is er een onderzoek uitgevoerd bij Meerinzicht naar de uitvoering van de WOZ-processen. N.a.v. dit onderzoek zijn er door de organisatie een groot aantal verbetermaatregelen genomen. Om die reden is er in oktober 2024 opnieuw een onderzoek uitgevoerd en is rekening gehouden met de genomen maatregelen.

De processen “beschikkingen”, “taxaties woningen” en “taxaties niet-woningen” waren in juni als goed beoordeeld. In dit rapport wordt bij die processen de situatie van juni 2024 beschreven. De overige processen zijn in oktober / november opnieuw beoordeeld. Op basis van deze onderzoeken, de door de organisatie verstrekte gegevens en de gevoerde gesprekken hebben wij een oordeel gegeven over de processen.

Eindoordeel

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

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn niet (altijd) tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt voor waardepeildatum 1 januari 2022. De organisatie heeft geen evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering. Het aantal woningen en niet-woningen onder bezwaar dat is gehonoreerd, ligt in lijn met het landelijk gemiddelde.

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

- er heeft geen aantoonbare evaluatie plaatsgevonden naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering (naar waardepeildatum 1 januari 2022), maar er staat wel een evaluatie gepland naar de huidige bezwaarafhandeling
- er zijn teveel bezwaarschriften (voor waardepeildatum 1 januari 2022) ná 31 december 2023 afgehandeld. Hiermee voldoet u niet aan de Awb, die bepaalt dat u uitspraak moet doen in het jaar waarin het bezwaarschrift is ontvangen. Er zijn inmiddels maatregelen genomen, waardoor de bezwaarschriften die zijn ontvangen voor waardepeildatum 1 januari 2023 naar verwachting wél tijdig afgehandeld zullen worden

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, maar deze verschillen zijn fors kleiner geworden t.o.v. juni 2024 en t.o.v. september 2024.

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

- de verschillen tussen het aantal ingediende objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar én voor vorig belastingjaar



Objectkenmerken

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

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

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken van woningen aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen;
- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken van incurante objecten aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen;
- er is geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd.

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG.

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

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%) en de verblijfsobjecten (norm > 99%), maar de organisatie inmiddels maatregelen heeft genomen om de gegevens op te werken.

Aansluiting WOZ op de BRK

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

Aansluiting WOZ op het HR

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

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

- dat de organisatie maatregelen heeft genomen om de gegevens in het 1^e en 2^e kwartaal van 2025 op te gaan werken.



Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 4 sterren. We zien dat er sinds juni 2024 veel is verbeterd in de kwaliteit van de WOZ-processen. Echter in dit korte tijdsbestek was het niet mogelijk om alles al op orde te krijgen. We zien ons daarom genoodzaakt om het algemeen oordeel te verlagen naar 3 sterren. Als er sinds juni 2024 geen maatregelen genomen waren was ons algemeen oordeel 2 sterren geweest.

Aandachtspunten / afspraken

- het tijdig afhandelen van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2023
- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2022
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling
- de synchronisatie met de LV WOZ
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met het HR

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt en de reeds genomen maatregelen op de huidige manier blijft voortzetten.



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	12	0,1%
	Niet-woningen	19	
2022	Woningen	0	0,0%
	Niet-woningen	0	
2021	Woningen	1	0,0%
	Niet-woningen	0	



Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Voldaan aan criteria	het aantal nog te beschikken objecten is t.o.v. juni 2024 afgenomen.
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Voldaan aan criteria	-
Oordeel tijdigheid 2022 / wpd 2021	Voldaan aan criteria	dit betreft nog één WOZ-object (recreatie), dat z.s.m. beschikt gaat worden

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldaan aan criteria	-
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	Voldaan aan criteria	-



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen aan belanghebbenden	De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden	Goed
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers	De beschikkingen inclusief WOZ-waarden worden niet (altijd) tijdig geleverd aan de LV WOZ	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er is een jaarplanning opgesteld en medewerkers hebben (beter) inzicht in de voortgang van de verzending van de beschikkingen nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden. De resterende beschikkingen voor waardepeildatum 2023 worden zo spoedig mogelijk verzonden. de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd bij bestaande bouw bij niet-woningen is er vooroverleg met belanghebbende bij grote waardesprongen of bij nieuwbouw / uitbreiding van het object 	<ul style="list-style-type: none"> de tijdigheid van de aanlevering van de gegevens aan de afnemers via de LV WOZ



2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

Inleiding

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

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

Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2023	Woningen	1.114	46,3%*
	Niet-woningen	73	
2022	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	1	
2021	Woningen	2	0,2%*
	Niet-woningen	1	

* 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)	2.326	5,0%*	3.895	8,5%*	-1.569
waarvan woningen ncnp	648	27,9%**	2450	62,9%**	-1.802
Niet-woningen (totaal)	239	5,0%*	438	9,5%*	-199
waarvan niet-woningen ncnp	9	3,8%**	68	15,5%**	-59

* 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	3.895	
Percentage woningen onder bezwaar	8,5%	8,1%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen	2,6%	2,5%
Niet-woningen onder bezwaar	438	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	9,5%	7,2%
Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen	0,9%	1,0%



Beroepszaken

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

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2023	Woningen	0	0
	Niet-woningen	0	0
2022	Woningen	326	269
	Niet-woningen	5	5
2021	Woningen	32	1
	Niet-woningen	15	0

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2023 tijdig.	Aandachtspunt	er is nog een relatief groot gedeelte van de bezwaarschriften dat afgehandeld moeten worden
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Niet voldaan aan criteria	er was sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling voor wpd 2022. Bij ca. 9% van de objecten was het bezwaar niet vóór 1-1-2024 afgehandeld
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2021. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldaan aan criteria	-



Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Niet voldaan aan criteria	er is sprake van een achterstand bij de bezwaar-afhandeling voor wpd 2022. Bij ca. 9% van de objecten was het bezwaar niet vóór 1-1-2024 afgehandeld
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Aandachtspunt	de status wordt niet (altijd) tijdig geleverd aan de LV WOZ

* oordeel gebaseerd op een deelwaarneming en op de voortgang van de afhandeling

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).	Voldaan aan criteria	-
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2022 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%).	Voldaan aan criteria	ca. 0,9% is toegekend qua WOZ-waarde. Het aantal beschikkingen dat is vernietigd, is erg hoog (4,6%)
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.	Niet voldaan aan criteria	er is geen evaluatie uitgevoerd



De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Aandachtspunt	de organisatie is zorgvuldig in de afhandeling van bezwaarschriften, maar dient ook de wettelijke termijn goed te bewaken
--	---------------	---

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften.	Aandachtspunt	de organisatie dient de wettelijke termijn goed te bewaken
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Aandachtspunt	er is geen evaluatie uitgevoerd voor wpd 2022. Voor wpd 2023 staat deze wél gepland
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 zijn niet (altijd) tijdig afgehandeld, als we kijken naar wpd 2022. Voor wpd 2023 zijn er inmiddels maatregelen genomen die erop gericht zijn dat alle bezwaarschriften tijdig worden afgehandeld.	Voldoende
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	Er is geen (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling (naar wpd 2022). Dit staat wel gepland voor de huidige bezwaarafhandeling. Er zijn relatief veel niet-woningen onder bezwaar gehonoreerd, maar dit betrof een foutieve opgave.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard er is veel ruimte voor persoonlijk contact tijdens bezwaarafhandeling (bij formele bezwaren), m.n. bij de niet-woningen 	<ul style="list-style-type: none"> er was sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling voor wpd 2022. Inmiddels zijn er maatregelen genomen die erop gericht zijn dat alle bezwaarschriften tijdig worden afgehandeld. Wij verzoeken de organisatie dit goed te monitoren voor de huidige bezwaarafhandeling (naar wpd 2023) er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling naar wpd 2022 plaatsgevonden. Er staat wel een evaluatie gepland voor de huidige bezwaarafhandeling naar wpd 2023 de tijdigheid van de aanlevering van de gegevens aan de afnemers via de LV WOZ



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 1-10-2024	%	Vershil
2023	Won	46.261	n.v.t.	46.319	n.v.t.	0
	N-won	4.845		4.787		

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-12-2024	%	Vershil
2023	Won	46.261	n.v.t.	46.323	n.v.t.	2
	N-won	4.845		4.781		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldaan aan criteria	op het totaal zijn er bijna geen verschillen in aantal objecten. Wel zien we een verschil van 62 woningen en 64 niet-



		woningen. Dit heeft mogelijk te maken met de wijze van tellen (op gebruikscodes i.p.v. SOC)
--	--	---

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-10-2024	%	Vershil
2023	Won	46.249	99,9%	46.248	99,8%	94
	N-won	4.826		4.733		

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-12-2024	%	Vershil
2023	Won	46.249	99,9%	46.303	99,9%	16
	N-won	4.826		4.756		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-10-2024	%	Vershil
2023	Won	12	0,1%	120	0,4%	153
	N-won	19		64		
2022	Won	0	0,0%	24	0,1%	54
	N-won	0		30		
2021	Won	1	0,0%	8	0,1%	27
	N-won	1		20		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-12-2024	%	Vershil
2023	Won	12	0,1%	28	0,1%	26
	N-won	19		29		
2022	Won	0	0,0%	25	0,1%	46
	N-won	0		21		
2021	Won	0	0,0%	7	0,1%	24
	N-won	1		18		



Volledigheid WOZ-waarden

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

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-10-2024	%	Verschil
Won	Informeel	0	5,1%	2.174	4,7%	195
	Formeel	2.369				
Niet-won	Informeel	0	6,2%	164	3,5%	132
	Formeel	296				

WPD 2023	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-12-2024	%	Verschil
Won	Informeel	0	5,0%	2.264	4,9%	62
	Formeel	2.326				
Niet-won	Informeel	0	5,0%	169	3,6%	70
	Formeel	239				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-10-2024	%	Verschil
2023	Won	1.340	53,2%*	1.669	76,0%*	359
	N-won	79		109		
2022	Won	0	0,1%*	82	3,5%*	129
	N-won	3		50		
2021	Won	2	0,2%*	17	2,4%*	28
	N-won	1		14		



WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ 1-11-2024 (wpd 2023) en 1-12-2024	%	Vershil
2023	Won	1.114	46,3%*	1.230	55,7%*	146
	N-won	73		103		
2022	Won	0	0,2%*	12	0,6%*	20
	N-won	1		9		
2021	Won	2	0,2%*	2	1,2%*	12
	N-won	1		13		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Status informeel en formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Geen oordeel	de organisatie werkt niet met een informeel bezwaartraject
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%.	Niet voldaan aan criteria	het verschil is groter dan 0,2%
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Voldaan aan criteria	de organisatie heeft veel energie gestoken in het opwerken van de synchroniciteit tussen de gegevens in de eigen WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ



Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ 1-12-2024	Verschil
2022	Won	326	64	264
	N-won	5	3	
2021	Won	32	0	45
	N-won	15	2	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ 1-12-2024	Verschil
2022	Won	269	64	207
	N-won	5	3	
2021	Won	1	0	1
	N-won	0	0	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Niet voldaan aan criteria	in het verleden werden alleen toegekende beroepen in de LV WOZ geregistreerd.
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Niet voldaan aan criteria	Vanaf heden is gestopt met deze werkwijze en worden alle beroepen geregistreerd.



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Aandachtspunt	ondanks de controles die worden uitgevoerd, zijn de verschillen tussen de eigen administratie en de LV WOZ op m.n. de afhandeling van bezwaren en beroepen nog te groot
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.	Aandachtspunt	
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.	Aandachtspunt	

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 organisatie zetten stappen vooruit in de synchronisatie tussen de eigen WOZ-administratie en de LV WOZ • de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost • de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost • de wijze waarop de vergelijkingstool én eigen query's worden gebruikt om de verschillen op te lossen 	<ul style="list-style-type: none"> • de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt (en m.n. wordt geborgd) • er zijn te veel verschillen tussen het aantal ingediende bezwaarschriften volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende bezwaarschriften in de LV WOZ. Dit geldt voor het lopende belastingjaar • er zijn te veel verschillen tussen het aantal ingediende bezwaarschriften én het aantal afgehandelde bezwaarschriften volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende bezwaarschriften in de LV WOZ. Dit geldt voor het vorige belastingjaar • er zijn te veel verschillen tussen het aantal ingediende beroepschriften volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende beroepschriften in de LV WOZ. De organisatie wil de beroepschriften met terugwerkende kracht gaan registreren



4. Objectkenmerken

Inleiding

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

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

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

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

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

Bevindingen

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



Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	de organisatie gaat een plan van aanpak opstellen voor de 20% controles
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Aandachtspunt	dit betreft onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken van courante en agrarische objecten
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat".	Aandachtspunt	

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 heeft geen aantoonbaar onderzoek gedaan. Uit de deelwaarneming zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Aandachtspunt	
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	o.a. onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreerde kenmerken van courante niet-woningen en agrarische objecten
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).	Niet voldaan aan criteria	nee, het energielabel wordt nog niet geregistreerd



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Aandachtspunt	de organisatie gaat een plan van aanpak opstellen voor de 20% controles
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Niet voldaan aan criteria	dit betreft onderzoek naar de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken van courante niet-woningen en agrarische objecten
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 wijze waarop de objectkenmerken van alle courante niet-woningen van 2 gemeenten zijn onderzocht op juistheid en volledigheid ervan, aan de hand van (uitpandige) controles ter plaatse. Dit onderzoek zal ook voor de 3^e gemeente worden uitgevoerd. Daarnaast zijn de objectkenmerken van agrarische objecten gecontroleerd 	<ul style="list-style-type: none"> de organisatie kan geen onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen en kan daardoor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken van woningen en incourant vastgoed niet aantonen de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen er is nog geen plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden (eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd), maar dit plan gaat wel opgesteld worden



5. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; 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 waardebepaling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen.

Modelmatige waardebepaling

De waardebepaling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling 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%.	Voldaan aan criteria	-
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Voldaan aan criteria	-

Eindcontrole van de woningtaxaties

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	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	<ul style="list-style-type: none">• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch objecten. 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 kwaliteitscontroles worden uitgevoerd de toepassing van het vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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 taxateurs stemmen veel grote incurante objecten af met belanghebbende. Daarnaast is er afstemming met de gemeenten voor bijv. scholen en sportlocaties
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"> de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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 dierenwelzijnseisen. 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	m.n. Zeewolde is een meer agrarische gemeente
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.	Voldaan aan criteria	vanaf 2025

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.	Voldaan aan criteria

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd.	<ul style="list-style-type: none">er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
PND in BAG én WOZ	69,1%	89,7%
VBO in BAG én WOZ	96,5%	99,0%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Niet voldaan aan criteria	de uitvoering voor het opwerken van de koppeling is gestart en de verwachting is dat de uitvoering in oktober / november plaatsvindt. Het eerste gedeelte zal in oktober 2024 verwerkt worden.



Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Niet voldaan aan criteria	VBO's betreft 93,85%, panden betreft 86,31%
--	---------------------------	---

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. 86% komt overeen
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Voldaan aan criteria	ca. 90% 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	-
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. Wel zijn er inmiddels verbetermaatregelen genomen	Voldoende, gelet op de genomen maatregelen

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ 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 de organisatie heeft echter al stappen gezet om de ongekoppelde verblijfsobjecten en panden verder te koppelen



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%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	403.962.749 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	404.452.564 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	113.951.498 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	290.011.251 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	403.962.749 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	dit staat voor 4 ^e kwartaal 2024 gepland. Het idee is om de container met uitgezonderde ongebouwde (agrarische) objecten om te zetten naar individuele (hef)objecten. De overige containers, zoals voor gronden van de gemeente, spoor provincie, e.d. blijven bestaan omdat deze betrekking hebben op één belanghebbende
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Aandachtspunt	de organisatie doet hier nog geen onderzoek naar. Wel is er aandacht voor bij de reguliere processen zoals de verwerking van de BRK, de herwaardering en de PMA



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 afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. De organisatie heeft veel tijd gestoken in het opwerken van de gegevens.	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 juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is kleiner dan 1% het percentage WOZ-objecten dat niet gekoppeld is aan een kadastraal perceel (of kadastraal appartement) of waarbij het gekoppelde perceel of appartement niet (meer) voorkomt in de actuele BRK is kleiner dan 1% 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt



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.

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 deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren. De organisatie gaat in het 1 ^e en 2 ^e kwartaal van 2025 bezig met het opwerken van de gegevens.	Voldoende, gelet op de genomen maatregelen

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> er is een koppeling met het HR 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn teveel verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister



10. Vakbekwaamheid

Inleiding

Het stimuleren van de vakbekwaamheid van medewerkers die bij gemeenten en bedrijven die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren, is een belangrijk speerpunt van de Waarderingskamer. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vakbekwaamheid van de mensen die voor hen werken. De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat uitvoeringsorganisaties de vakbekwaamheid van hun medewerkers kunnen bewaken.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de informatie die de organisatie tijdens het onderzoek heeft verstrekt.

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ-taxateur of WOZ-gegevensbeheerder te halen medewerkers volgen actualiteitsdagen (of kennissessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden 	<ul style="list-style-type: none"> afgelopen periode hebben zich een aantal personele wisselingen voorgedaan. Ondanks de inzet van de betrokken medewerkers zien we dat de organisatie op meerdere onderdelen niet kan voldoen aan de normen van de Waarderingskamer. Dit heeft deels te maken met onvoldoende kennis van de werkzaamheden en/of de applicatie waarmee gewerkt wordt maar ook deels met het feit dat werkzaamheden bij verschillende teams belegd zijn (zoals de bezwaarafhandeling)

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

