



# Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Son en Breugel

Datum onderzoek: 12 oktober 2023 en 7 december 2023  
Datum rapport: 3 januari 2024





## Inhoud

|  |    |
|--|----|
| Samenvatting .....   | 2  |
| 1. Terugblik op vorige rapportage .....  | 5  |
| 2. Opzet onderzoek .....   | 6  |
| 3. Tijdigheid verzenden beschikkingen .....  | 10 |
| 4. Bezwaarafhandeling .....  | 12 |
| 5. Landelijke voorziening WOZ .....  | 16 |
| 6. Objectkenmerken .....   | 18 |
| 7. Woningen .....  | 20 |
| 8. Niet-woningen .....   | 22 |
| 9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ..... | 27 |
| 10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....            | 29 |
| 11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....      | 31 |
| 12. Vakbekwaamheid .....   | 33 |



## Samenvatting

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

### Toelichting

Bij aanvang van het onderzoek geeft de gemeente aan dat de samenwerking in de huidige vorm (Dienst Dommelvallei) vanaf 1 januari 2024 zal worden voortgezet door uitvoeringsorganisatie Belastingssamenwerking Oost-Brabant (BsOB).

Dit is voor de Waarderingskamer aanleiding om een onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties uit te voeren. Dit onderzoek is gepland op 7 december 2023. Hierbij worden de taxaties van woningen en niet-woningen beoordeeld. Bij het opstellen van het rapport heeft het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties inmiddels plaatsgevonden en zijn de bevindingen van dit onderzoek in dit rapport meegenomen. In eerste instantie voldeden de taxaties van de woningen van de gemeente Son en Breugel niet aan de door de Waarderingskamer geldende eisen. Naar aanleiding hiervan is door BsOB een grote optimalisatieslag uitgevoerd en voldoen de taxaties nu wel aan de geldende eisen. Dienst Dommelvallei heeft geen onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken. De Waarderingskamer zal daarom ook een onderzoek objectkenmerken uitvoeren. Op basis van deze drie onderzoeken vormen we ons een eindoordeel van de uitvoering van alle werkzaamheden.

| 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*   |                                     |           |      |
| <b>Eindoordeel</b> |   | <b>X</b>                            |           |      |



\* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel

### **Beschikkingen**

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden

### **Bezwaarhandeling**

De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld. Dit betreft met name het lopende belastingjaar. De in september geconstateerde achterstand is deels ingelopen, maar ook aanzienlijk deel van de bezwaarschriften zal begin 2024 worden afgehandeld. U voldoet hiermee niet aan de wettelijke termijn.

### **Landelijke voorziening WOZ**

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt nog niet goed. De organisatie doet echter veel moeite in de vorm van extra (eventueel handmatige) controles en aanpassingen.

### **Objectkenmerken**

Wij hebben dit onderdeel inhoudelijk behandeld tijdens het onderzoek op 7 december 2023. De juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is niet naar behoren. BsOB gaat, naar aanleiding van een eigen onderzoek, in 2024 aan de slag met een optimalisatieslag van de primaire en secundaire objectkenmerken van alle 3 de gemeenten binnen de Dienst Dommelvallei.

### **Woningen**

Wij hebben dit onderdeel inhoudelijk behandeld tijdens het onderzoek op 7 december 2023. Hierbij is afgesproken dat er nog werkzaamheden worden uitgevoerd, voordat de Waarderingskamer instemt met het verzenden van de beschikkingen. Op dat moment is de kwaliteit van de taxaties van woningen voldoende.

### **Niet-woningen**

Wij hebben dit onderdeel inhoudelijk behandeld tijdens het onderzoek op 7 december 2023. De kwaliteit van de taxaties van niet-woningen is voldoende.

### **Aansluiting WOZ op de BAG**

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd.



---

### **Aansluiting WOZ op de BRK**

De WOZ is volledig afgestemd op de BRK

### **Aansluiting WOZ op het HR**

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op het HR

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

Op basis van het onderzoek van 12 oktober 2023 én 7 december 2023 is geconstateerd dat de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ op onderdelen verbeterd moet worden. Dit is strijdig met het algemeen oordeel van 5 sterren. Wij zijn genoodzaakt om het algemeen oordeel te verlagen naar 2 sterren.

In verband met de overgang van de werkzaamheden naar BsOB vragen wij u de komende periode een plan van aanpak op te stellen, om de onderstaande aandachtspunten op te pakken. Daarnaast zullen we voor wpd 2024 opnieuw een onderzoek kwaliteit taxaties uitvoeren.

### **Aandachtspunten**

- de voortgang bij de afhandeling van de bezwaarschriften voor wpd 2022
- 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, eventueel in samenwerking met de nieuwe uitvoeringsorganisatie.



---

## 1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 16 november 2021 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met het HR
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens de inspecties:

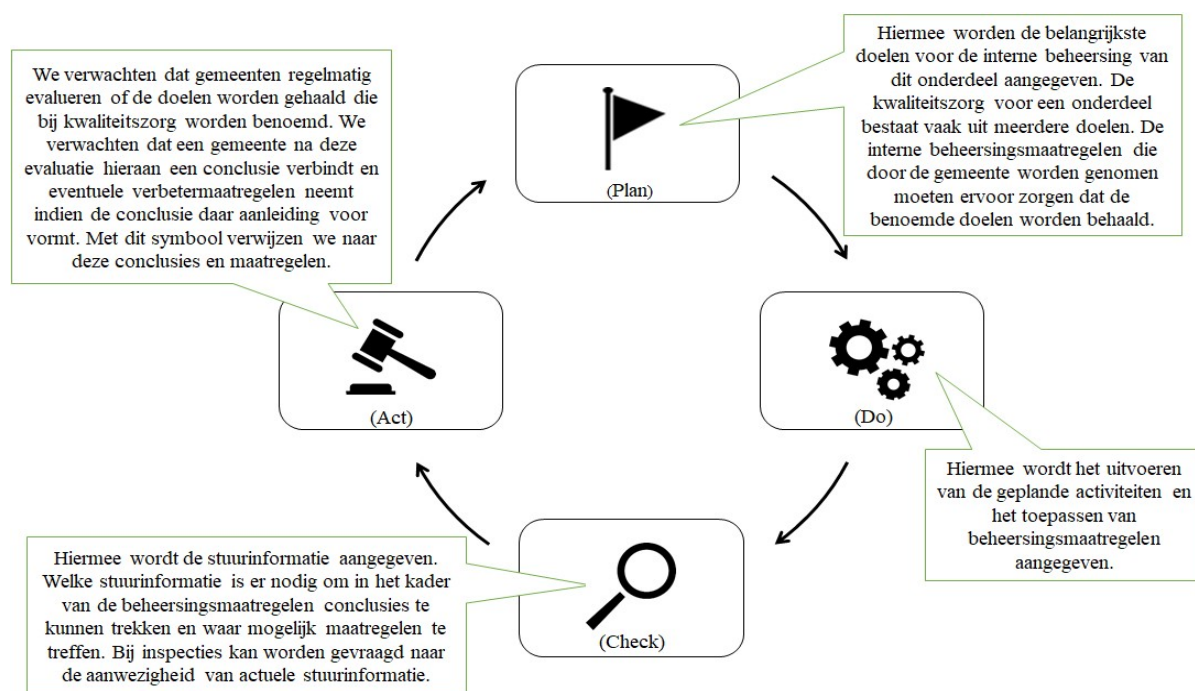
- de synchronisatie met de LV WOZ blijft een punt van aandacht. De gemeente heeft detaillijsten ontvangen, die kunnen helpen bij het oplossen van de verschillen;
- de afstemming van de WOZ met de BAG dient voor wat betreft de panden verbeterd te worden;
- de afstemming van de WOZ met het HR dient verbeterd te worden;
- BsOB gaat, naar aanleiding van een eigen onderzoek, in 2024 aan de slag met een optimalisatieslag van de primaire en secundaire objectkenmerken van alle 3 de gemeenten binnen de Dienst Dommelvallei.



## 2. Opzet onderzoek

### Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de interne beheersingsmaatregelen in de organisatie voldoende zijn om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. We willen inzicht in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in de uitvoering. Daarom beoordelen wij de interne beheersing van negen onderdelen van dit proces. Onderstaande afbeelding laat een cyclus zien van de conclusie over de werking van de plan-do-check-act cyclus. Bij deze onderdelen geven wij een oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering. En beoordelen wij of de uitvoering van de diverse onderdelen van de Wet WOZ inhoudelijk aan de gestelde eisen voldoet.





## Werkwijze

Tijdens de onderzoeksdag beoordelen wij negen onderdelen van het WOZ-proces. We kijken of de interne beheersingsmaatregelen die beschreven zijn in paragraaf "kwaliteitszorg" van de Waarderingsinstructie ook worden bereikt. Belangrijke aandachtspunten zijn de conclusies die de organisatie heeft getrokken over deze onderwerpen en de getroffen maatregelen. Op basis van de negen beoordelingen komen wij met een eindoordeel over de interne beheersing en de inhoudelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering.

## Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

De Waarderingskamer controleert of de uitvoeringsprocessen met betrekking tot de WOZ-beschikkingen bij gemeenten en samenwerkingsverbanden voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Er wordt verwacht dat er voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de uitvoeringsprocessen te beschermen. De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), de [kwaliteitseisen](#) op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij: de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die ervoor zorgen dat de kwaliteits-doelstellingen worden gerealiseerd. Daarbij onderscheiden wij de "inrichting", "naleving" en "effect" van interne beheersingsmaatregelen. In de volgende tabel zijn deze begrippen verder uitgewerkt.

| Aspect     | Omschrijving   |
|------------|--|
| Inrichting | Wij beoordelen of de interne beheersingsmaatregelen goed worden toegepast in het reguliere WOZ-proces. En of de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.  |
| Naleving   | Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Het vastleggen van de stappen is daarbij een aandachtspunt.  |
| Effect     | Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden voorkomen of worden beperkt. Dit onderdeel richt zich op de beschikbare stuurinformatie binnen de organisatie. En op de door de organisatie getrokken conclusies en getroffen maatregelen. Mede op basis van deze informatie vormen wij ook een inhoudelijk oordeel over de WOZ-uitvoering door de organisatie. |





Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden meestal een betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering. Gemeenten hebben uiteraard de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

## Totstandkoming eindoordeel

In het kader van dit onderzoek worden negen onderdelen van het WOZ-proces afzonderlijk beoordeeld. Per onderdeel geven wij het oordeel: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" en op basis van de beoordeling per onderdeel bepalen wij een eindoordeel. Dit doen we door aan de oordelen per onderdeel een score toe te kennen ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -1, "voldoende" = 0, "goed" = 1). Daarbij onderscheiden wij onderdelen die een zwaarder gewicht krijgen en reguliere onderwerpen. Voor de onderwerpen met een zwaarder gewicht geldt afhankelijk van het gewicht als score ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -2, "voldoende" = 0, "goed" = 2). De som van deze scores per onderdeel bepaalt de eindscore zoals weergegeven in de volgende tabel.

Een voorbeeld: een organisatie scoort voor de reguliere onderwerpen "goed", op twee zware onderwerpen "goed" en op twee zware onderwerpen "voldoende". Deze organisatie heeft een totaalscore van 9 daarmee een totaal oordeel "goed".

| Score                                   | Eindoordeel                         |
|---|-------------------------------------|
| Kleiner dan 0                           | Moet op onderdelen verbeterd worden |
| Groter of gelijk aan 0 en kleiner dan 9 | Voldoende                           |
| Groter of gelijk aan 9                  | Goed                                |

De volgende onderwerpen krijgen een zwaarder gewicht: beschikkingen, bezwaarschriften, beheer objectkenmerken en synchronisatie LV WOZ. Bij het bepalen van het eindoordeel kan een oordeel "verbeterpunt(en)" voor één van de zware onderwerpen nooit tot een eindoordeel "goed" leiden. Als voor meerdere, zware onderwerpen het oordeel "verbeterpunt(en)" van toepassing is, is het eindoordeel altijd "moet verbeterd worden".

De vakbekwaamheid wordt niet meegewogen in ons oordeel, in uitzonderingsgevallen kunnen de onderzoekers ervoor kiezen om op basis van dit onderwerp een "bonuspunt" toe te kennen.



## Geselecteerde onderdelen WOZ-proces

De onderwerpen die in het kader van dit onderzoek zijn beoordeeld, zijn hieronder weergegeven. De onderwerpen sluiten aan bij de inhoud van dit rapport.

| Hoofdstuk                        | Onderwerp   | Geselecteerd |
|----------------------------------|---|--------------|
| 3. Beschikkingen                 | Tijdigheid verzending   | Ja           |
| 4. Afhandeling bezwaar en beroep | Tijdigheid afhandeling  | Ja           |
|                                  | Vergelijking bezwaren wpd (*) 2022 – 2021                                     | Ja           |
|                                  | Beroepzaken   | Ja           |
|                                  | Kwaliteit en werkwijze van afhandeling  | Ja           |
|                                  | Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2021                                    | Ja           |
|                                  | Informele en formele bezwaarafhandeling                                       | Ja           |
| 5. Afnemers                      | Synchronisatie Landelijke Voorziening WOZ                                     | Ja           |
| 6. Objectkenmerken               | Beheer WOZ objectkenmerken en afbakening                                      | Ja           |
|                                  | Gebruiksoppervlakte woningen  | Ja           |
|                                  | Voormeldingen (met of zonder WOZ-waarde)                                      | Ja           |
| 7. Woningen                      | Permanente marktanalyse   | Ja           |
|                                  | Modelmatige waardebeoordeling   | Nee          |
|                                  | Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen | Nee          |
| 8. Niet-woningen                 | Permanente marktanalyse   | Ja           |
|                                  | Modelmatige waardebeoordeling   | Nee          |
|                                  | Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen | Nee          |
| 9. Aansluiting BAG               | Aansluiting van de WOZ op de BAG  | Ja           |
| 10. Aansluiting BRK              | Aansluiting van de WOZ op de BRK  | Ja           |
| 11. Aansluiting HR               | Aansluiting van de WOZ op het Handelsregister                                 | Ja           |
| Vakbekwaamheid                   |   | Ja           |

\* met de afkorting wpd in dit rapport bedoelen we waardepeildatum.



### 3. Tijdigheid verzenden beschikkingen

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022), 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) en 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk "Landelijke voorziening WOZ" beoordeeld.

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

| Beoordeeld                          | Bevinding   | Oordeel              |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Dagtekening verzenden beschikkingen | Het grootste gedeelte van de beschikkingen is tijdig verzonden                | Voldaan aan criteria |
| Percentage beschikt per 25 februari | Er is meer dan 95% van de beschikkingen verzonden op of voor 25 februari 2023 | Voldaan aan criteria |

| WPD  | Categorie     | Nog te verzenden beschikkingen |      | Oordeel              |
|------|---------------|--------------------------------|------|----------------------|
|      |               | Aantal                         | %    |                      |
| 2022 | Woningen      | 7                              | 0,1% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 1                              |      |                      |
| 2021 | Woningen      | 0                              | 0,0% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                              |      |                      |
| 2020 | Woningen      | 0                              | 0,0% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                              |      |                      |

#### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding                      | Oordeel |
|---|--------------------------------|---------|
| De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid van het | Het werkproces is goed geborgd | Goed    |



|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| verzenden van de beschikkingen |  |  |
|--------------------------------|--|--|

### 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 | De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden | Goed    |

### Gemaakte afspraken (oktober 2023)

#### Waardepeildatum 2022

- De opgave van het aantal beschikte niet-woningen wijkt in april 2023 (bij het invullen van de vragenlijst) sterk af van de opgave per 25 februari 2023. De gemeente heeft hier tijdens het onderzoek niet direct een verklaring voor en zal een juiste opgave doen van het aantal niet-woningen.

### Toelichting (januari 2024)

De organisatie heeft geen inzage gegeven in de actuele aantallen nog te verzenden beschikkingen.





## 4. Bezwaarafhandeling

### Tijdigheid

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 alleen 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 u zelf, bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen, de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

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

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Categorie     | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        | Oordeel              |
|------|---------------|---|--------|----------------------|
|      |               | Aantal                                    | %      |                      |
| 2022 | Woningen      | 519                                       | 71,4%* | Achterstand          |
|      | Niet-woningen | 29  |        |                      |
| 2021 | Woningen      | 3   | 1,0%*  | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0   |        |                      |
| 2020 | Woningen      | 0   | 0,0%*  | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0   |        |                      |

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

### Vergelijking bezwaren waardepieldatum 2021 – 2022

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



| WPD                        | 2021   |         | 2022   |         | Vershil   |
|----------------------------|--------|---------|--------|---------|-----------|
|                            | Aantal | %       | Aantal | %       | In aantal |
| Woningen (totaal)          | 255    | 3,2%*   | 708    | 8,9%*   | 453       |
| waarvan woningen ncnp      | 161    | 63,1%** | 400    | 56,5%** | 239       |
| Niet-woningen (totaal)     | 44     | 5,9%*   | 59     | 7,9%*   | 15        |
| waarvan niet-woningen ncnp | 19     | 43,2%** | 20     | 33,9%** | 1         |

\* percentage objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten

\*\* percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

## 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 |
|------|---------------|-----------|--------------------|
| 2021 | Woningen      | 10        | 8                  |
|      | Niet-woningen |           |                    |
| 2020 | Woningen      | 11        | 1                  |
|      | Niet-woningen |           |                    |

## Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepszaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.

Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling en niet zo zeer vanwege fouten. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbenden voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de organisatie inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de



bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden, bijvoorbeeld door met ze in contact te treden (telefonisch of door een opname ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn “leesbare” uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

### Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2021

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 | LV WOZ | Landelijk beeld |
|---|--------------|--------|-----------------|
| Woningen onder bezwaar  | 255          | 314    |                 |
| Percentage woningen onder bezwaar                                   | 3,2%         | 4,0%   | 3,2%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen      | 0,6%         |        | 1,2%            |
| Niet-woningen onder bezwaar   | 44           | 48     |                 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar                              | 5,9%         | 6,5%   | 6,0%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen | 1,0%         |        | 0,9%*           |

\* gebaseerd op 86% van alle afgehandeld bezwaren

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              |
|--|--|----------------------|
| Het percentage toegekende objecten onder bezwaar | Er zijn relatief weinig objecten onder bezwaar toegekend   | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling          | De organisatie heeft – gelet op de grootte en het percentage toegekende objecten onder bezwaar – een (mondelinge) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling.<br>Er zijn relatief weinig gegronde bezwaren. | Voldaan aan criteria |



### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel      |
|---|--|--------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid en de kwaliteit van de bezwaarafhandeling | Het werkproces is onvoldoende geborgd. De gemeente heeft inmiddels maatregelen genomen op de opgelopen achterstand in de afhandeling van de bezwaren, weg te werken, maar deze zijn niet voldoende om alle bezwaren binnen de wettelijke termijn af te handelen. | Verbeterpunt |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld  | Bevinding   | Oordeel                             |
|---|---|-------------------------------------|
| Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling | De bezwaren worden niet (altijd) tijdig afgehandeld. Dit betreft met name het lopende belastingjaar. De gemeente heeft maatregelen genomen om de achterstand weg te werken. | Moet op onderdelen verbeterd worden |

### Gemaakte afspraken (oktober 2023)

- De gemeente zoekt het verschil tussen de eigen opgave van het aantal objecten onder bezwaar en het aantal objecten onder bezwaar in de LV WOZ nog uit. Met name bij woningen is dit verschil relatief groot. Dit is echter niet gedaan.





## 5. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

### Volledigheid WOZ-objecten

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Categorie | Aantal objecten |        |        |        |         |
|------|-----------|-----------------|--------|--------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave    |        | LV WOZ |        | Vershil |
| 2022 | Won       | 7.891           | n.v.t. | 7.961  | n.v.t. | 40      |
|      | N-won     | 772             |        | 742    |        |         |

### Volledigheid WOZ-waarden

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |       |        |       |         |
|------|-----------|---|-------|--------|-------|---------|
|      |           | Eigen opgave  | %     | LV WOZ | %     | Vershil |
| 2022 | Won       | 7.914   | 99,9% | 7.931  | 99,6% | 22      |
|      | N-won     | 877   |       | 740    |       |         |

| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |      |        |      |         |
|------|-----------|--------------------------------|------|--------|------|---------|
|      |           | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ | %    | Vershil |
| 2022 | Won       | 7                              | 0,1% | 30     | 0,4% | 24      |
|      | N-won     | 1                              |      | 2      |      |         |

| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |      |        |      |         |
|------|-----------|--------------------------------|------|--------|------|---------|
|      |           | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ | %    | Vershil |
| 2021 | Won       | 0                              | 0,0% | 28     | 0,4% | 32      |
|      | N-won     | 0                              |      | 4      |      |         |
| 2020 | Won       | 0                              | 0,0% | 40     | 0,5% | 43      |
|      | N-won     | 0                              |      | 3      |      |         |



## Status bezwaar

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Categorie | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |        |        |         |
|------|-----------|---|--------|--------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave                              | %      | LV WOZ | %      | Vershil |
| 2022 | Won       | 519                                       | 71,4%* | 584    | 83,7%* | 66      |
|      | N-won     | 29  |        | 30     |        |         |
| 2021 | Won       | 3   | 1,0%*  | 3      | 1,1%*  | 1       |
|      | N-won     | 0   |        | 1      |        |         |
| 2020 | Won       | 0   | 0,0%*  | 4      | 2,2%*  | 7       |
|      | N-won     | 0   |        | 3      |        |         |

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld   | Bevinding   | Oordeel   |
|--|---|-----------|
| De interne beheersing ten aanzien van de synchroniciteit van de LV WOZ | Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk, met name in de volledigheid van de WOZ-objecten. | Voldoende |

### 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 nog niet goed. De organisatie doet echter veel moeite in de vorm van extra (eventueel handmatige) controles en aanpassingen. | Voldoende |



## 6. Objectkenmerken

### Resultaten interne controle objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend 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.

We verwachten dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken. En op basis van deze percentages conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen (bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken).

Ook verwachten we dat alle objecten elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium". We constateren dat dit criterium over het algemeen goed is toegepast bij woningen, maar vaak nog niet goed bij niet-woningen. Daarom controleren we deze categorie apart.

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

| Beoordeeld   | Bevinding   | Oordeel              |
|--|---|----------------------|
| Onderzoek objectkenmerken  | BsOB heeft in verband met de overgang zelf onderzoek laten uitvoeren. Naar aanleiding hiervan is een plan van aanpak opgesteld. | Voldaan aan criteria |
| Wanneer  | 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023  | Voldaan aan criteria |
| Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd | Ja  | Voldaan aan criteria |
| Percentage geconstateerde fouten   | Het door u opgegeven percentage van 45% fout geregistreerde primaire en 15%   | Verbeterpunt         |



|   |  |              |
|---|--|--------------|
|   | fout geregistreerde secundaire kenmerken vinden wij niet realistisch. Met name het percentage van 45% vinden wij voor primaire kenmerken erg hoog.   |              |
| Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek                        | BsOB gaat, naar aanleiding van een eigen onderzoek, in 2024 aan de slag met een optimalisatieslag van de primaire en secundaire objectkenmerken van alle 3 de gemeenten binnen de Dienst Dommelvallei. | Verbeterpunt |
| Bijhouding objectkenmerken naast de processen niet-woningen                 | Er is geen plan aanwezig hoe de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen wordt gecontroleerd   | Verbeterpunt |
| Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie   | De juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is niet naar behoren   | Verbeterpunt |
| Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie |  |              |

## Afbakening niet-woningen

Naast primaire en secundaire kenmerken vinden wij ook de juistheid en actualiteit van de objectafbakening van belang. Dit geldt met name bij niet-woningen. Wij controleren daarom ook of de toepassing van 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 om de energiebelasting te bepalen.

| Beoordeeld                     | Bevinding   | Oordeel              |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Toepassing artikel 16d Wet WOZ | De organisatie heeft veel aandacht besteed aan de juiste afbakening | Voldaan aan criteria |





### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel      |
|---|--|--------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken | De juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is niet naar behoren | Verbeterpunt |

### Eindoordeel bijhouding en juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

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

| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel                             |
|---|--|-------------------------------------|
| Bijhouding en juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken | De juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is niet naar behoren | Moet op onderdelen verbeterd worden |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken (september 2023)

- Wij adviseren de gemeente om afspraken te maken met de nieuwe uitvoeringsorganisatie over het bijhouden van de primaire en secundaire objectkenmerken. Daarnaast dient deze uitvoeringsorganisatie zelf een onderzoek uit te voeren naar de kwaliteit van de objectkenmerken van woningen en niet-woningen (of dit laten door de nieuwe uitvoeringsorganisatie).

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken (december 2023)

- De juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken is niet naar behoren. BsOB gaat, naar aanleiding van een eigen onderzoek, in 2024 aan de slag met een optimalisatieslag van de primaire en secundaire objectkenmerken van alle 3 de gemeenten binnen de Dienst Dommelvallei.



## 7. Woningen

### Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse (PMA) is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens (meer) te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

| Beoordeeld                             | Bevinding   | Oordeel      |
|--|---|--------------|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | De marktanalyse is niet juist uitgevoerd. BsOB neemt de marktanalyse mee als onderdeel van het verbetertraject. | Verbeterpunt |
| Gebruik vraagprijzen                   | Ja  |              |
| Gebruik inlichtingenformulieren*       | Ja, deels   |              |

\* of monitort op een andere manier de wijzigingen na aankoop

### 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 essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. Een goede modelinrichting zorgt er ook voor dat er weinig handmatige correcties moeten worden doorgevoerd. We verwachten dat het aantal handmatige correcties minder is dan 20%. Mocht dit niet het geval zijn dan verwachten we dat u uw taxatiemodel opnieuw kalibreert.



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              |
|--|--|----------------------|
| Modelmatige waardebeoordeling woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |

## Kwaliteitscontroles 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.

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              |
|---|--|----------------------|
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |

## Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld   | Bevinding  | Oordeel              |
|--|--|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |

## Eindoordeel taxaties woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de woningen hebben beoordeeld.

| Beoordeeld        | Bevinding  | Oordeel   |
|-------------------|--|-----------|
| Taxaties woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldoende |



## 8. Niet-woningen

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 uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. 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. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie de categorieën WOZ-objecten daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken en secundaire objectkenmerken essentieel is.

### Courante niet-woningen

#### Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie 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 huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

| Beoordeeld                             | Bevinding   | Oordeel      |
|--|---|--------------|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | BsOB neemt de marktanalyse mee als onderdeel van het verbetertraject. | Verbeterpunt |
| Gebruik vraagprijzen                   | Deels   |              |
| Gebruik inlichtingenformulieren (koop) |   |              |
| Gebruik inlichtingenformulieren (huur) |   |              |

#### 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.

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                 |
|---|---|-------------------------|
| Modelmatige waardebeoordeling<br>courante niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is<br>voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan<br>criteria |

### Kwaliteitscontroles 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.

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                 |
|--|---|-------------------------|
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties<br>courante niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is<br>voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan<br>criteria |

### Incourante niet-woningen en agrarische objecten

#### Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Naast juiste objectkenmerken zijn nog een aantal andere aspecten essentieel voor een correcte waardebeoordeling als het gaat om incurante objecten. 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 te bepalen.

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       |
|---|---|---------------|
| Bepaling functionele correctie,<br>restwaarde en levensduur | Er kan meer aandacht besteed<br>worden aan de functionele<br>correctie, de restwaarde en de | Aandachtspunt |



|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
|  | resterende levensduur |  |
|--|-----------------------|--|

### Modelmatige waardebepaling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de resterende levensduur op een juiste wijze wordt ingeschat. Belangrijk is om de uitkomsten van TIOX te controleren.

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              |
|---|--|----------------------|
| Modelmatige waardebepaling incurante niet-woningen en agrarische objecten | Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd | Voldaan aan criteria |

### Kwaliteitscontroles taxaties

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.

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              |
|--|--|----------------------|
| Taxaties complexe objecten                               | Er is de afgelopen periode minder aandacht besteed aan de taxaties van meer complexere niet-woningen | Aandachtspunt        |
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.   | Voldaan aan criteria |
| Marktanalyse agrarische objecten                         | De marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd                                       | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties agrarische objecten     | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.   | Voldaan aan criteria |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:



| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel              |
|---|--|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel taxaties niet-woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de niet-woningen hebben beoordeeld.

| Beoordeeld             | Bevinding  | Oordeel   |
|------------------------|--|-----------|
| Taxaties niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldoende |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

- De modelmatige waardebeoordeling van incurante niet-woningen en agrarische objecten zijn tijdens het onderzoek behandeld, net als de uitgevoerde kwaliteitscontroles. Hiervoor is gekozen omdat de gemeente de taxaties van deze categorieën objecten al heeft afgerond. De taxaties van de courante niet-woningen zijn nog niet afgerond. Om die reden is er over dit onderwerp geen oordeel gegeven.
- De gemeente verstuurt huurinlichtingenformulieren bij mutatie (van de gebruiker) en bij leegstand van courante niet-woningen. In 2018 zijn alle belanghebbenden aangeschreven, om informatie te kunnen verzamelen. Afgesproken is dat de nieuwe uitvoeringsorganisatie extra aandacht besteedt aan het verzamelen van actuele marktinformatie en hierbij ook oog heeft voor het verzamelen van informatie bij kooptransacties (en niet alleen huurtransacties).
- De gemeente heeft geconstateerd dat enkele incurante objecten een forse functionele correctie hebben. In enkele gevallen is bekend waar de correctie door ontstaan is, maar soms ook niet. Mocht de taxateur er niet meer aan toekomen om deze objecten met een hoge functionele correctie te controleren, dan wordt dit een opdracht voor de nieuwe uitvoeringsorganisatie.





## 9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

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.

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. We verwachten dat ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject en 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND).

| Controles         | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| PND in BAG én WOZ | 84,7%              | 89,5%           |
| VBO in BAG én WOZ | 98,9%              | 98,9%           |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel   |
|---|--|-----------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BAG | Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk, met name voor wat betreft het koppelen van de panden. | Voldoende |

### Eindoordeel aansluiting BAG

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   |
|--|--|-----------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld | De organisatie scoort slechter dan het landelijk gemiddelde  |           |
| De afstemming BAG-WOZ                      | De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd. | Voldoende |



## 10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)

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.

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.

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

| Controles   | Eigen opgave              | Vershil t.o.v. GKS |
|---|---------------------------|--------------------|
| Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem   | 26.487.840 m <sup>2</sup> | n.v.t.             |
| Totale oppervlakte volgens het CBS                                | 26.510.000 m <sup>2</sup> | 0,1%               |
| Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers                  | 10.426.166 m <sup>2</sup> | -0,2%              |
| Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers             | 16.134.310 m <sup>2</sup> |                    |
| Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers | 26.560.476 m <sup>2</sup> | -0,2%              |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding                      | Oordeel |
|---|--------------------------------|---------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BRK | Het werkproces is goed geborgd | Goed    |



### Eindoordeel aansluiting BRK

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

| Beoordeeld                                 | Bevinding  | Oordeel |
|--|--|---------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld | De organisatie scoort (nagenoeg) gelijk aan het landelijk gemiddelde |         |
| De afstemming BRK-WOZ                      | De WOZ is volledig afgestemd op de BRK                               | Goed    |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

- Het is niet bekend of er recentelijk een steekproef / controle is uitgevoerd op de juistheid van ongebouwde, vrijgestelde percelen. De gemeente geeft aan dat percelen als apart object worden aangemaakt, als er een particulier eigenaar is en het perceel niet te koppelen is aan een ander object.  
De nieuwe uitvoeringsorganisatie dient een controle uit te voeren naar de juistheid van (de registratie van) ongebouwde, vrijgestelde percelen.



## 11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)

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.

We hebben bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek “Vijfmeting kwaliteit samenhang basisregistraties 2022” dat is uitgevoerd door het CBS.

| Controles                       | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| Aandeel niet gekoppelde records | 48,9%              | 7,5%            |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld  | Bevinding  | Oordeel                             |
|---|--|-------------------------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op het HR | Het werkproces is onvoldoende geborgd. De borging moet verbeterd worden. | Moet op onderdelen verbeterd worden |

### Eindoordeel aansluiting HR

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

| Beoordeeld                                 | Bevinding   | Oordeel                             |
|--|---|-------------------------------------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld | De organisatie scoort slechter dan het landelijk gemiddelde |                                     |
| De afstemming HR-WOZ                       | De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op het HR               | Moet op onderdelen verbeterd worden |



---

### **Toelichting**

- In de gemeente Son en Breugel is sprake van een zeer hoog percentage niet gekoppelde records. Dit percentage wijkt sterk af van het percentage niet gekoppelde records in de andere twee gemeenten waarvoor Dienst Dommelvallei de werkzaamheden uitvoert. De gemeente heeft hier niet direct een verklaring voor.



---

## 12. Vakbekwaamheid

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.

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](http://www.waarderingskamer.nl)

