

RAPPORT VAN BEVINDINGEN

Gemeente/ uitvoeringsorganisatie:	Heerde	
Inspectie uitgevoerd door:	Dhr. I. Lechner	
Datum:	5 maart 2020	
Datum rapport:	17 maart 2020 (concept) 18 maart 2020 (definitief)	
Gesprek gevoerd met:	Naam:	Functie:
	Dhr. M. Berends	WOZ-coördinator
	Mevr. I. van der Zee	Externe adviseur

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van ons onderzoek naar de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Bij deze inspectie wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de resultaten van uw eigen interne controle (IC). Bij deze inspectie is verder uitgegaan van de informatie die wij al beschikbaar hebben uit de door de gemeente - of de voor de gemeente uitvoerende organisatie - ingevulde voortgangsinventarisaties. Er is tijdens de inspectie de gelegenheid gegeven om deze gegevens te actualiseren en aan te vullen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ

Op basis van deze inspectie ter plaatse komen wij tot het volgende oordeel:

Resultaten inspectie ter plaatse	OORDEEL
Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ	Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen goed verloopt.

We complimenteren u met de kwaliteitsimpuls die u de afgelopen periode aan de uitvoering van de Wet WOZ heeft gegeven.

Toelichting oordeel

Tijdens deze inspectie heeft de Waarderingskamer zich een beeld gevormd over de uitvoering van de gecontroleerde onderwerpen in het kader van de Wet WOZ bij de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie. Tijdens de inspectie komen de diverse aandachtspunten van de uitvoering aan bod. De zwaartepunten bij de inspectie zijn afhankelijk van de periode waarin de inspectie wordt uitgevoerd.

Bij deze inspectie ter plaatse wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

- bijhouding objectkenmerken woningen en niet-woningen;
- marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling en kwaliteitscontroles taxaties;
- verzending beschikkingen;
- bezwaar en beroep;
- de functionele afschrijving.

Oordeelscategorieën

Wij hanteren voor ons oordeel een viertal categorieën.

- De uitvoering verloopt goed;
- De uitvoering is voldoende;
- De uitvoering moet op onderdelen verbeterd worden;
- De uitvoering moet dringend verbeterd worden.

Doordat het algemeen oordeel gebaseerd kan zijn op meer informatie dan tijdens deze inspectie is gecontroleerd, kan het algemeen oordeel afwijken van het oordeel dat gegeven wordt op basis de bevindingen van deze inspectie.

3. Managementsamenvatting per onderwerp

Hieronder staat vermeld in hoeverre de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie aan onze criteria voldoet op de datum van inspectie.

Tijdsheid processen

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de tijdige uitvoering van de processen

Waardevaststelling	BEVINDING	OORDEEL
De verzending van de beschikkingen	De beschikkingen worden in zijn algemeenheid tijdig verzonden	Voldaan aan criteria
Bezwaarafhandeling	BEVINDING	OORDEEL
De afhandeling van de bezwaren	De bezwaren worden in zijn algemeenheid tijdig afgehandeld	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

- de openstaande bezwaarschriften zijn onlangs binnengekomen

Kwaliteit werkzaamheden

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de kwaliteit van de uitvoering van de werkzaamheden

Kwaliteit werkzaamheden	BEVINDING	OORDEEL
Kwaliteit werkzaamheden	De kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden is goed	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

Afstemming WOZ in stelsel	BEVINDING	OORDEEL
WOZ – BAG – BRP-NHR	De WOZ is goed afgestemd op de andere basisregistraties	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u de komende periode de gegevens in de WOZ-administratie daar waar mogelijk in overeenstemming met de andere basisregistraties	

Toelichting op het bovenstaande oordeel

- de gebruiksoppervlakte zoals die is bepaald door de afdeling WOZ moet nog worden ingelezen in de BAG-administratie

Kwaliteitscontroles	BEVINDING	OORDEEL
Synchronisatie LV WOZ	De organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, echter de synchronisatie is nog afgerond	Geen oordeel
Objectkenmerken	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Taxaties	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	Niet gecontroleerd
Gemaakte afspraken / adviezen	We verwachten dat u het komende jaar de hoge afschrijvingen naloopt.	

Borging processen

Hieronder treft u ons oordeel ten aanzien van de borging van de processen

Borgingsmaatregelen	BEVINDING	OORDEEL
Borging processen	De processen zijn goed geborgd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken / adviezen	Geen	

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	1
2. Oordeel uitvoering van de Wet WOZ.....	2
3. Managementsamenvatting per onderwerp	3
4. Terugblik op vorige rapportage.....	6
5. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2019	7
6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2018.....	8
7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2017.....	10
8. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken	11
9. Landelijke voorziening WOZ.....	12
10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen.....	13
11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Personen.....	13
12. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister	14
13. Woningen	14
14. Niet-woningen.....	18

4. Terugblik op vorige rapportage

Er zijn geen onderwerpen meer waarvan tijdens de inspectie van 16-1-2019 is vastgesteld dat deze alsnog verbeterd moeten worden.

5. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2019

5.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de gemeente of voor de gemeente uitvoerende organisatie hebben voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2020 (waardepeildatum 1 januari 2019).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2020 de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat vóór 1 maart 2020 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2020 verzonden moeten zijn.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Dagtekening en percentage nog te verzenden beschikkingen	Het grootste gedeelte van alle beschikkingen wordt verzonden met dagtekening: 31-1-2020	Max 5% geblokkeerd na 1 maart 2020, 3% na 1 april, 1% na 1 mei en 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2020	Voldaan aan criteria
	Er moet nog voor 49 van de 8409 objecten een beschikking worden verzonden. Dit betekent dat er nog voor 0,6% van de objecten een beschikking moet worden verzonden.		Voldaan aan criteria

5.2. Bezwaarafhandeling

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden 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.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang bezwaarafhandeling	Er zijn nog geen bezwaren afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2020	Nog geen oordeel mogelijk omdat er nog geen bezwaren zijn afgehandeld

6. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2018

6.1. Waardevaststelling

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre is voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling ten behoeve van de beschikkingen voor kalenderjaar (belastingjaar) 2019 (waardepeildatum 1 januari 2018).

Gemeenten hebben de wettelijke taak om voor 1 maart 2019 de WOZ-beschikkingen te versturen. Wij hebben dit geconcretiseerd in de eis dat vóór 1 maart 2019 voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni 2019 verzonden moeten zijn.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Er moet nog voor 3 objecten (0,0%) een beschikking worden verzonden.	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2019	Voldaan aan criteria

6.2. Bezwaarafhandeling en afhandeling beroepschriften

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren van groot belang. Wettelijk geldt de eis dat deze bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft echter de voorkeur met het oog op de belangen van de belanghebbenden 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.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Er moet nog voor 4 van de 85 objecten, waartegen bezwaar is aangetekend, het bezwaar worden afgehandeld. De bezwaren zijn inmiddels afgehandeld voor 1,0% van alle objecten.	Afgehandeld voor 31 december 2019	Voldaan aan criteria
Percentage gehonoreerde bezwaarschriften (t.o.v. totaal aantal WOZ-objecten)	0,5%	Woningen < 2,5% Niet-woningen <5%	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2018.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	4	0	4
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

7. Activiteiten met betrekking tot waardepeildatum 1 januari 2017

7.1. Waardevaststelling

De WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2017 zijn in beginsel verstuurd in de eerste acht weken van 2018. De bezwaren tegen deze WOZ-beschikkingen zijn in de loop van 2018 afgehandeld. In uitzonderingssituaties is het mogelijk dat beschikkingen later worden verzonden, of dat bezwaren later worden afgehandeld. Het te lang "uitstellen" van het verzenden van WOZ-beschikkingen of doen van uitspraak, is onzorgvuldig of nalatig ten opzichte van de betrokken belanghebbenden.

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2017.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang verzenden beschikkingen	Alle beschikkingen zijn verzonden	Max 0,1% nog geblokkeerd vanaf 1 juni 2018	Voldaan aan criteria

7.2. Bezwaaraafhandeling en afhandeling beroepschriften

Hieronder treft u de kengetallen over de bezwaar- en beroepenaafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2017.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang afhandeling bezwaarschriften	Alle bezwaren zijn afgehandeld	Afgehandeld voor 31 december 2018	Voldaan aan criteria

Ook beroepsprocedures uit dit jaar kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen naar de waardepeildatum 1 januari 2018.

ONTVANGEN BEROEPSCHRIFTEN	SITUATIE		
	Woningen	Niet-woningen	Totaal
Aantal ontvangen beroepschriften	5	0	5
Aantal nog af te handelen beroepschriften	0	0	0

8. Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepzaken

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 niet vanwege fouten maar vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbende 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 gemeente 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. Dit kunt u bewerkstelligen door in contact te treden met belanghebbenden (telefonisch of door een controle 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.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit bezwaarafhandeling, afhandeling beroepen en uitspraken	De inhoudelijke bezwaarafhandeling en de kwaliteit van de door ons gecontroleerde uitspraken is naar behoren. Daarnaast heeft er een evaluatie van de resultaten van de vorige bezwaarafhandeling plaatsgevonden.	Adequate en zorgvuldige afhandeling	Voldaan aan criteria

9. 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 alle gemeenten zo spoedig mogelijk zijn aangesloten op de landelijke voorziening en dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Synchronisatie met de LV WOZ	De organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, echter de synchronisatie is nog afgerond	Periodiek synchroniseren	Geen oordeel

10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen

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

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG	Adressering, bouwjaar en grootte (indien van toepassing) moeten overeenkomen	Niet voldaan aan criteria maar afwijking verklaard

11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Personen

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

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming BRP-WOZ	De WOZ is volledig afgestemd op de BRP	Tenaamstelling en BSN moeten overeen komen	Voldaan aan criteria

12. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister

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

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
De afstemming NHR-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de NHR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Tenaamstelling en RSIN moeten overeen komen	Aandachtspunt

13. Woningen

13.1. Taxeren op basis van gebruiksoppervlakte

Met ingang van 1 januari 2022 zijn gemeenten verplicht om de woningen te taxeren op basis van gebruiksoppervlakte. De Waarderingskamer verwacht dat gemeenten in aanloop naar een eventuele transitie een plan van aanpak opstellen zodat een overgang op een goede wijze verloopt.

13.2. Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebeoordeling 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.

13.3. Resultaten interne controle bijhouding objectkenmerken

Om de juistheid, actualiteit, volledigheid en betrouwbaarheid van de objectkenmerken te blijven waarborgen moeten er regelmatig controles 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	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Er is onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Minimaal eens per jaar is er onderzoek uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	Voldaan aan criteria
Wanneer is dit onderzoek uitgevoerd	In 2020		Voldaan aan criteria
Is er een onderzoeksrapport naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken aanwezig	Ja	Er moet een onderzoeksrapport (vormvrij) overlegd kunnen worden	Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren		Voldaan aan criteria

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Gegevens in de WOZ-administratie moeten een reële weergave zijn van de werkelijkheid op straat. Grote verschillen tussen WOZ-administratie en externe bronnen moeten worden onderzocht en verklaard.	Voldaan aan criteria
Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.		Voldaan aan criteria

13.4. Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse 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	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Verwerking kadastrale mutaties / verkooptransacties	t/m december 2019 / december 2019	t/m december 2019	Voldaan aan criteria
Voortgang analyse marktgegevens	t/m december 2019	t/m oktober 2019	Voldaan aan criteria

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De wijzigingen na aankoop zijn op een juiste wijze in de administratie verwerkt en komen voldoende tot uitdrukking in de waarde	Volledig uitvoeren	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

13.5. 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. Immers hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het model is ingericht en welke waarde-relevante zaken daarbij zijn gebruikt.

Tevens beoordelen we hoe op een modelmatige wijze de WOZ-waarden tot stand zijn gekomen en hoe deze modelwaarden zijn gecontroleerd.

Hieronder hebben wij inzichtelijk gemaakt hoe u deze stappen heeft doorlopen.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling woningen	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op het marktniveau en een onderlinge waardeverhouding is geborgd	Voldaan aan criteria

13.6. Kwaliteitscontroles taxaties woningen en 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	SITUATIE GEMEENTE	NORM	OORDEEL
Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen	Wij hebben dit onderdeel niet gecontroleerd. Wij kunnen zodoende geen oordeel geven.	De controles die in het beoordelingsprotocol kwaliteit taxaties zijn benoemd zijn uitgevoerd	Niet gecontroleerd

14. Niet-woningen

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor de courante niet-woningen, de incurante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebepaling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele afschrijving en toepassing van de taxatiewijzers. 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 categorieën daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken essentieel is. Evenals een intensieve kwaliteitscontrole.

14.1. Courante niet-woningen

14.1.1 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.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.1.2 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 plaatsvindt.

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Voortgang analyse verkoopcijfers	t/m december 2019	t/m oktober 2019	Voldaan aan criteria

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Inhoudelijke volledigheid marktanalyse	De marktanalyse courante niet-woningen wordt naar behoren uitgevoerd	Op een adequate manier verzamelen en verwerken huur- en verkoopcijfers en vergelijken van deze marktcijfers met de gehanteerde cijfers	Voldaan aan criteria
Gebruik vraagprijzen	Ja	Verzamelen vraagprijzen	

14.2. Incourante niet-woningen en agrarische objecten

14.2.1 Objectkenmerken

Bij een modelmatige waardebeoordeling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Aangezien de incurante objecten met TIOX worden gewaardeerd, is het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken. Daarnaast zijn als gevolg van de introductie van de BAG en op basis van jurisprudentie een aantal zaken gewijzigd. Het doorvoeren van deze wijzigingen in de WOZ-administratie is naast het bijhouden van de objectkenmerken ook van groot belang.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bijhouding objectkenmerken	De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren	Adequaat bijhouden en controleren van objectkenmerken Belendende panden en domino-effect zijn onderzocht bij signalen uit de reguliere processen.	Voldaan aan criteria

14.2.2 Functionele afschrijving

Het taxeren met TIOX voorziet niet in een juiste functionele afschrijving daar deze betrekking heeft op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de gemeente of de voor de gemeente uitvoerende organisatie zelf te bepalen. Daarnaast zijn juiste objectkenmerken essentieel voor een correcte waardebeoordeling.

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

BEOORDEELD	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Bepaling functionele afschrijving	De functionele afschrijving is gebaseerd op oude kengetallen. Er heeft geen nieuwe bepaling plaatsgevonden	Functionele afschrijving komt overeen met daadwerkelijke situatie	Aandachtspunt

14.2.3 Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie “grootte” automatisch wordt doorgevoerd en dat de verlenging levensduur op een juiste wijze wordt toegepast. Belangrijk is om de output 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	SITUATIE	NORM	OORDEEL
Modelmatige waardebeoordeling incourante niet-woningen en agrarische objecten	Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd	Op een adequate wijze bepalen van de waarde, waarbij de aansluiting op de kengetallen uit de taxatiewijzers is geborgd	Voldaan aan criteria