

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Zitting van 4 februari 2020
Bedrijfsvoering - Interne
dienstverlening en belastingen

**8 2020_B&W_00041 Informatienota - Opschuiven aanslagoplegging OZB
2020 - informeren**

Samenstelling:**Aanwezig:**

de heer R. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder;
de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl; mevrouw J. Groot de, Secretaris

Samenvatting

In 2019 zijn veel WOZ-bezwaren ingediend die gegrond bleken. Om herhaling hiervan te voorkomen, hebben we een plan van aanpak gemaakt met acties voor de korte en de lange termijn. Ook hebben we in overleg met de Waarderingskamer de nodige stappen gezet om te komen tot een kwaliteitsverbetering. Eigenaren van woningen waarvan de concept WOZ-waarde een flinke waardeverandering laat zien, krijgen de mogelijkheid om te reageren op de objectkenmerken waarop de waarde mede is gebaseerd. Zijn deze objectkenmerken niet juist, dan passen we deze aan. De definitieve waarde wordt vervolgens vastgesteld op basis van de aangepaste gegevens. Deze zorgvuldigheid in handelen heeft ertoe geleid dat de gecombineerde aanslagen niet in februari, maar in maart worden verzonden. Dit heeft voor inwoners geen consequenties.

Informatienota**Inleiding**

In oktober 2019 hebben we u via een informatienota geïnformeerd over de WOZ-beschikkingen. Aanleiding was het grote aantal ingediende bezwaren dat gegrond werd verklaard. Om herhaling te voorkomen, hebben we aangegeven voor 2020 te zullen komen met een plan van aanpak.

Kernboodschap

De circa 1.200 bezwaarschriften die we in 2019 kregen, zijn nagenoeg allemaal afgehandeld. Voor 9 zaken komt er nog een hoorzitting. De uitkomsten van de bezwaarprocedures zijn verwerkt in het bestand voor 2020. In overleg met de Waarderingskamer hebben we besloten tot aanvullende acties om de kwaliteit van het bestand nog verder te verbeteren:

- Controle van objectkenmerken o.a. inhoud, bouwjaar en onderhoudstoestand.
- Controle van objecten waarvoor in 2019 bezwaren zijn toegekend en waarvan de waarden in 2020 stijgen.

Naast deze acties voert ook taxatiebureau Kondar extra controles uit. Verder schrijven we eigenaren van woningen aan waarvan bij een eerste taxatie gebleken is dat de waarde meer dan gemiddeld is gestegen. Zij kunnen, voordat de definitieve waarde wordt vastgesteld, aangeven of de objectkenmerken waarop we de waarde mede baseren kloppen.

Deze aanvullende maatregelen, die moeten zorgen voor een flinke kwaliteitsverbetering, pakken we zorgvuldig op. Daarom zullen de gecombineerde belastingaanslagen 2020 - waarvan de OZB onderdeel is - niet in februari maar in maart worden verzonden. Uiteraard doen we dit in overleg met de Waarderingskamer.

Het "plan van aanpak WOZ 2020" voegen we als bijlage toe. Daarin zijn alle aanbevelingen van de Waarderingskamer, zowel voor de korte als voor de lange termijn, verwerkt. Een groot aantal acties voor de korte termijn zijn al uitgevoerd of worden dat binnenkort. De overige werkzaamheden worden nog dit jaar afgerond.

Consequenties voor de gemeente

Door de aanvullende acties voor kwaliteitsverbetering worden de gecombineerde aanslagen 2020 niet eind februari maar eind maart verzonden. De gecombineerde aanslag bevat naast de WOZ-beschikking en de bijbehorende onroerende-zaakbelasting ook de rioolheffing, het vastrecht van de afvalstoffenheffing en eventueel hondenbelasting. Deze verschuiving heeft geen consequenties voor de bezwaar- en betaaltermijnen. De bezwaartermijn blijft 6 weken. Ook het aantal betaaltermijnen blijft ongewijzigd. Inwoners die voor automatische incasso hebben gekozen, betalen – net als voorheen – in 10 termijnen. De laatste betaling via automatische incasso gebeurt eind januari 2021. Dat is nog voordat de aanslagen van 2021 worden verzonden. Inwoners worden dus niet met een dubbele afschrijving geconfronteerd. Is er niet voor automatische incasso gekozen, dan kan er – net als voorheen – in 2 termijnen worden betaald. Voor de gemeente heeft het opschuiven van de aanslagoplegging als gevolg van de lage rente geen rente-effecten.

Communicatie

Zorgvuldigheid geldt ook als het om de communicatie gaat. Daarom krijgen eigenaren van woningen waarvan de concept WOZ-waarde meer dan gemiddeld is gestegen een brief. Hierin geven we aan op welke gronden we de waarde baseren. Naast de marktwaarde (we kijken naar de verkoopprijs van vergelijkbare woningen) zijn dit de objectkenmerken (o.a. aantal m³, ligging, wel of geen garage). De gegevens die we hebben over deze objectkenmerken voegen we bij de brief toe. Eigenaren kunnen vervolgens kijken of deze gegevens juist zijn. Is dat niet het geval, dan kunnen zij dit aangeven en als blijkt dat de gegevens inderdaad onjuist zijn, passen we het aan. Vervolgens stellen we op basis van de aangepaste gegevens de definitieve waarde vast.

Feit blijft dat in 2019 de waarde van woningen over het algemeen is gestegen. De verkoopprijzen liggen hoger dan het jaar ervoor. Ook in onze gemeente zal dat in de WOZ-waarden terug te zien zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om eigenaren aan te schrijven voor wie de WOZ-waarde van de woning bij de concept taxatie met meer dan 20% is gestegen. Dit geldt voor circa 800 woningen.

Om te zorgen voor een goede informatievoorziening plaatsen we op onze website vraag/antwoord-combinaties. Ook lichten we toe hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en wat dat betekent voor de OZB. Deze uitleg zullen we ook geven in de krant. Verder zorgen we ervoor, dat we zowel telefonisch als persoonlijk, via e-mail en social media bereikbaar zijn voor inwoners die vragen hebben.

Vervolg

Zoals aangegeven zijn vrijwel alle acties voor de korte termijn uitgevoerd. Voor de langere termijn willen we de volgende acties oppakken:

- Het verder uitwerken van de bevindingen van de Waarderingskamer.
- Aan de slag met het project 'Van m³ naar gebruiksoppervlakte'.
- Regie op het proces: beheersingsmaatregelen en sturingsinformatie verbeteren (zie voor concrete acties het Plan van Aanpak).
- Voorbereiden aanbesteding voor inhuur taxatiebureau vanwege aflopend contract.

Besluit

Beslispunt 1

Het college besluit de informatienota Opschuiven aanslagoplegging OZB 2020 vast te stellen.

Bijlagen

1. PvA Steenwijkerland 2020.pdf

Plan van Aanpak 2020 WOZ



Zwolle, 30 januari 2020

Versie 1.3

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Werkzaamheden in 2020	5
2.1	Bevindingenrapporten Waarderingskamer	5
2.2	Regie op het proces: beheersingsmaatregelen en stuurinformatie. Alle werkzaamheden WOZ-tijdslijn uitvoeren.	9
2.3	Uitvoeren project van m3 naar m2	10
2.4	Afstemmen werkzaamheden 2020, uitbesteden herwaardering (wpd 2020) en uitvoeren van contractmanagement.	13
3.	Actieplan	15
4.	Risico's en kansen	16
	BIJLAGE I Belangrijkste waarnemingen in de rapporten van bevindingen van de Waarderingskamer	17
	BIJLAGE II Samenvatting second opinion herwaardering (integraal)	23
	BIJLAGE III Tijdslijn januari-maart 2020	25
	BIJLAGE IV Beheersingsmaatregelen	27
	Bijlage V Stuurinformatie	34
	Bijlage VI Voorjaars- en najaars inventarisatie Waarderingskamer	43

1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet WOZ in 1995 zijn er veel ontwikkelingen geweest in de uitvoeringsprocessen. Het waarderen van alle objecten in de gemeente bracht met zich mee dat er geautomatiseerde oplossingen werden bedacht waarmee de objecten efficiënt konden worden gewaardeerd. Sinds 2007 is er sprake van een jaarlijkse herwaardering. Er kwam behoefte aan het bezuinigen op uitvoeringskosten en hiermee werd het belang van goede taxatiemodellen steeds belangrijker. Er is de afgelopen jaren veel ontwikkeling geweest op het gebied van deze modellen. Voor een goede jaarlijkse waardering is het van belang dat er structureel wordt geanalyseerd hoe de markt zich ontwikkelt. Niet minder belangrijk is inmiddels dat er sprake is van een juiste registratie van objectkenmerken (oppervlakte, inhoud, type woning, et cetera).

De uitvoering van de wet wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer, een zelfstandig bestuursorgaan met een publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid. Om te waarborgen dat de WOZ-waarden voldoen aan de wettelijke voorschriften stelt de Waarderingskamer de volgende drie eisen:

- de geregistreerde primaire objectkenmerken zijn op orde (actueel en betrouwbaar: wat op straat staat, staat ook zo in de administratie);
- de geregistreerde secundaire objectkenmerken zijn op orde (actueel en betrouwbaar: wat op straat staat, staat ook zo in de administratie);
- de onderlinge verschillen tussen woningen komen tot uitdrukking in (verschillen in) de taxatiewaarde en vice versa worden waardeverschillen onderbouwd door verschillen in geregistreerde kenmerken.

In 2015 is de gemeente Steenwijkerland overgestapt op een nieuw waarderingssysteem dat echt 'rekent' met de objectkenmerken. De eerste herwaardering bleek dat dit nieuwe model zou leiden tot enorme waarde fluctuaties, omdat de waarden de voorgaande jaren voornamelijk werden geïndexeerd. Mede gelet op het feit dat er onzekerheid bestond over de juistheid van de objectkenmerken, werd besloten om gebruik te maken van een correctie op het model. Dit betekende dat waarden die meer dan een bepaald percentage zouden stijgen werden afgevlakt. Deze waarden stegen weliswaar iets meer dan de marktontwikkeling, maar de stijging was veelal acceptabel voor de belastingplichtigen. Het jaar dat erop volgde werd dit opnieuw gedaan, waardoor een groot deel van de waarden in lijn met het nieuwe model kwamen te liggen. Per waardepelddatum 1 januari 2018 is deze correctie er op aangegeven van de Waarderingskamer volledig afgehaald. Dit resulteerde voor de objecten die op dat moment nog gecorrigeerd werden in voorkomende gevallen in een enorme waarde fluctuatie.

Dit effect werd zichtbaar in het aantal bezwaren dat werd ontvangen. Het aantal bezwaarschriften dat werd ontvangen was vele malen hoger dan verwacht. Voor een deel is dit overigens ook te verklaren door het feit dat de woningmarkt weer is gaan stijgen en de bezwaarpercentages landelijk hoger waren dan voorgaande jaren.

Er heeft voorafgaande aan de vaststelling van de waarden voor 2019 geen communicatie plaatsgevonden. Indien dit wel was gebeurd, had dit het aantal bezwaarschriften kunnen beïnvloeden.

Voor het belastingjaar 2020 is er nu wel de keuze gemaakt daarover gericht te communiceren, zodat de inwoner(s) waar sprake is van wellicht wederom, een significante stijging van hun woning, geïnformeerd worden. Deze inwoners worden in februari 2020 per brief gevraagd om te controleren in hoeverre de door de gemeente geregistreerde objectkenmerken (zie verder), correct zijn.

In juli 2019 heeft de Waarderingskamer onderzoek gedaan naar de uitvoering van de Wet WOZ door middel van een veldcontrole. Dit onderzoek richtte zich met name op de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie vergeleken met de straatwerkelijkheid. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er op een aantal punten sprake is van aandachts- en verbeterpunten. De gemeente Steenwijkerland heeft zich de afgelopen jaren voornamelijk gericht op het nieuwe waarderingsmodel en de secundaire objectkenmerken. Dit onderzoek geeft aanleiding om ook een optimalisatieslag te maken als het gaat om primaire kenmerken. Een van de belangrijkste primaire objectkenmerken is de inhoud van de woning. Verder heeft er begin januari 2020 een second opinion op de herwaardering plaatsgevonden en heeft de Waarderingskamer de gemeente opnieuw gecontroleerd.

De Waarderingskamer heeft in 2016 het besluit genomen dat gemeenten in plaats van de inhoud de gebruiksoppervlakte moet registreren en gebruiken bij de marktanalyse en de taxatie van woningen. Dit moet uiterlijk 1 januari 2022 zijn geëffectueerd. In de gemeente Steenwijkerland is sprake van veel individuele bouw en dit maakt de inventarisatie en optimalisatie van objectkenmerken een intensief project.

In 2019 heeft er ook een organisatieverandering plaatsgevonden. De WOZ-coördinator is vertrokken en in zijn plaats zijn er twee nieuwe, parttime werkende, coördinatoren gestart. De coördinatoren zijn afkomstig uit de eigen organisatie. Een nieuwe teamleider start per 1 februari 2020.

Alles overziend is er voldoende te doen. Dit Plan van Aanpak is dan ook bedoeld om inzicht te krijgen en structuur te bieden in alle activiteiten bij de WOZ die in het jaar 2020 (en daarna) dienen te worden uitgevoerd. De beheersing van het WOZ-proces is daarbij het belangrijkste en er dient weer te worden gezorgd voor grip en regie op alle werkzaamheden.

2. Werkzaamheden in 2020

Er spelen veel verschillende zaken bij de WOZ. In 2020 dienen de volgende onderwerpen aandacht te krijgen:

1. Bevindingen Waarderingskamer oppakken;
2. Regie op het proces: beheersingsmaatregelen en sturingsinformatie. Alle werkzaamheden conform de WOZ-tijdlijn uitvoeren;
3. Uitvoeren project van m3 naar m2 (kwaliteitsverbeteringen objectkenmerken);
4. Uitbesteden bezwaarafhandeling en herwaardering, uitvoeren van het opdrachtgeverschap en contractmanagement;

2.1 Bevindingenrapporten Waarderingskamer

Algemeen

De Waarderingskamer houdt toezicht op de kwaliteit van de WOZ-taxaties die gemeenten doen. Zij controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Deze controle wordt elk jaar uitgevoerd. In bijlage I zijn de relevante delen van de bevindingenrapporten opgenomen van de laatste jaren.

In juli 2019 is er door de Waarderingskamer een veldcontrole uitgevoerd. De conclusies heeft de Waarderingskamer op 19 augustus 2019 gedeeld met de gemeente in het Rapport van bevindingen.

2. Algemeen oordeel juistheid, volledigheid en actualiteit van de objectkenmerken

Op basis van deze veldcontrole komen wij tot het volgende oordeel:

RESULTATEN VELDCONTROLE	OOORDEEL
Juistheid, volledigheid en actualiteit objectkenmerken	Op basis van onze veldcontrole concluderen wij dat juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden. Daarnaast dat de inrichting van het model zodanig moet worden aangepast dat dit zoveel mogelijk aansluit op het marktniveau

De belangrijkste conclusies waren:

- ⌋ Waarderen zonder correctoren
- ⌋ Matige aansluiting waardering en relevante marktgegevens
- ⌋ De juistheid, volledigheid en actualiteit van de objectkenmerken moet worden verbeterd
- ⌋ Beïnvloeding kenmerken bij verkoopcijfers is een aandachtspunt
- ⌋ Onderlinge waardeverhoudingen moeten worden verbeterd

Constateringen juli 2019:

De Waarderingskamer heeft op 3 juli 2019 een veldcontrole uitgevoerd. Het rapport met daarin de bevindingen van de inspecteur, de heer J. Smit, is op 9 juli 2019 opgesteld.

Alle modelcorrectoren zijn inmiddels verwijderd. Er is een beperkte aansluiting tussen de waardering en de relevante marktgegevens.

Het kadaster wordt maandelijks verwerkt. PMA is uitgevoerd tot en met juni 2019, dit conform eis Waarderingskamer. Kondar is nog bezig de verkoopcijfers tot en met oktober te controleren en in januari 2020 zal dat voor de cijfers van november en december plaatsvinden.

De objectkenmerken van veel woningen zijn onderzocht (aanpassingen m3, etc., lijsten vraagpunten vraagprijzen en lijsten vraagpunten verkoopcijfers). Daarna heeft Kondar hier ook nog controles op uitgevoerd.

De juistheid, volledigheid en actualiteit van de objectkenmerken moet worden verbeterd.

Bij repeterende bouw is het aantal m3 in WOZ360 opgezocht en hierdoor zijn er bij dik 800 objecten (repeterende bouw) de m3 aangepast (tot 11 m3).

Van de rest wordt in de loop van het jaar (project van m3 naar gebruiksoppervlakte) de inhoud gecontroleerd aan de hand van de bouwvergunning en eventueel aangepast.

De beïnvloeding van de kenmerken bij verkoopcijfers is een aandachtspunt. Na een woningverkoop worden verkoop inlichtingenformulieren naar de kopers gestuurd, deze teruggekomen formulieren worden naar Kondar gestuurd voor analyse. Nieuw is het versturen van herinneringen, op dit moment worden er weer herinneringen verstuurd. Mocht er geen reactie komen n.a.v. de herinnering dan moet/zal het pand in pandig bezocht worden door een taxateur.

Onderlinge waardeverhoudingen moeten worden verbeterd. Deze verbetering heeft plaatsgevonden en de resultaten laten verbeteringen zien.

Constateringen januari 2020:

Er heeft een second opinion op de herwaardering plaatsgevonden. De resultaten van deze controle zijn op 3 januari besproken. De conclusies en vervolgstappen zijn onderdeel van dit plan (bijlage II).

Op 7 januari 2020 heeft de Waarderingskamer de gemeente opnieuw bezocht en beoordeeld. Ter voorbereiding op dat bezoek is een StufTAX naar de Waarderingskamer gestuurd. De resultaten van de beoordeling van de Waarderingskamer op 7 januari jl. staan hieronder weergegeven (integraal overgenomen)). De acties op korte termijn zijn in de tijdslijn januari – maart 2020 gezet. Deze is in bijlage III opgenomen.

Korte termijn (woningen)

- J Transacties woningen met bruikbaarheidscode 99 die nog te vaak voorkomen (75 in geleverde bestand, bij taxatiebureau in bestand 57) in periode I,II,III (van 1-1-18 tot en met 30-6-19)
- J Controle beste onderbouwingen op het taxatieverslag (in ieder geval de top10)
- J Oudere verkopen die in de KOUDV-score nog onder gemiddeld staan (22,47%) of bovengemiddeld (24,03%)

- J Ratio's <0,94 en > 1,06 hoge afwijking van respectievelijk 19,60% en 18,03%
- J Vraagprijzen met ratio <0,8vraagprijs van 30,36% en WOZ-waarde hoger dan vraagprijs 10,49%
- J Afname grensnut onjuist (6,74%). Dit betreft m2 prijzen grond waarbij verschillen ook worden veroorzaakt door de gevolgde rekenmethodiek van de toekenning extra grond, waarvan sprake is indien de grondoppervlakte meer is dan 2,5 keer de inhoud van de woning. De extra grond wordt dan bijna altijd tegen € 7,00 per m2 gewaardeerd. Dit is overigens niet consistent toegepast en met de bebouwing van het perceel met (aangebouwde garages, schuren etc.) wordt geen rekening gehouden. Zie ook onderstaande e-mail.
- J Negatieve onderdelen (4,63%) en positieve onderdelen (5,66%) actualiseren
- J Ca 600 dakkapellen zijn niet voorzien van een waarde door keuze taxatiemethodiek G door de gemeente, deze veranderen in A waardoor ze wel verwerkt worden door het taxatiebureau
- J De 2^1 en vrijstaande woningen zijn wel m.b.v. WOZ360 op inhoud gecontroleerd door gemeente maar niet verwerkt in bestand. Nagaan de invloed van de verschillen op de verkochte woningen in periode I, II, III
- J Waarde nieuwe en recentere bouw nagaan (WOZ-waarde aanzienlijk onder stichtingskosten en onderbouwingen van oudere jaren)
- J Hoge stijgers en dalers nagaan op onder meer deugdelijke en sprekende onderbouwingen en daarin voorkomende oudere eigen verkoopcijfers betrekken. NB De deelwaarneming van eigen oude verkoopcijfer i.r.t. nieuwe waarde was naar behoren (de actualisatie van de KOUDV factoren blijft aandachtspunt)
- J Goedgekeurde modelwaarden die sterk afwijken van de representatieve eigen vraagprijzen en/of verkoopcijfers moeten wel direct (ze zijn immers nagegaan) verklaard en onderbouwd kunnen worden

In de loop van dit jaar (woningen)

In de loop van dit jaar, voor zover herstel niet meer op korte termijn kan worden gerealiseerd:

- J Soort objectcodes
- J Bouwjaren (1900 zwaar oververtegenwoordigd)
- J Bewustere toekenning KOUDV factoren (nu te veel leeg en onbegrijpelijk toekenning van met name de U en D)
- J Lang wonende ouderen die in de KOUDV factoren relatief te veel gemiddeld scoren in de KOUDV factoren (14,06% wijkt af)
- J Aanwezigheid van: tuin bij meergezinswoningen (3,88%), balkon/loggia/dakterras (6%)
- J Bezinning liggingswaarde bij meergezinswoningen (nu binnen appartementengebouw bij kleine of grote appartementen zelfde bedrag)
- J Logische keuze in hoeveelheid onderdeelcodes en taxatiemethodiek van de onderdelen zoals: garages, bergingen etc.
- J Logische bouwjaar van onderdelen en bouwlagen (nu balkon van 2004 op bouwlaag 2 behorend bij flat van 2006 op bouwlaag 0)

Categorie niet woningen

Voor de categorie niet woningen zijn een vijftal vraagprijzen met de objectkenmerken gezien. Daarbij viel op dat 2 bovenwoningen in het geheel niet in het bestand voorkomen.

Verder is er niet geconstateerd hoe er bijvoorbeeld bij de winkels modelmatig wordt gewaardeerd. Dit bleek niet in het StufTAX bestand aanwezig te zijn. Het taxatiebureau gaf aan dat dit wel modelmatig is aangepakt. Veel marktcijfers waren nog niet voorzien van de juiste bruikbaarheidscodes (code 99), waardoor een zinvolle controle niet direct mogelijk was en dit is verschoven naar het volgende OKT-onderzoek (10 maart). De Waarderingskamer dient dan wel zoveel mogelijk te worden voorzien van de juiste gegevens in het te leveren StufTAX bestand.

Gelet op de constatering (van de weliswaar zeer beperkte deelwaarneming) wordt verwacht dat alle beschikbare marktinformatie is nagegaan en voorzien is van de juiste bruikbaarheidscodes.

Acties:

De acties op de korte termijn zijn in een tijdlijn januari – maart 2020 gezet (bijlage III). Deze acties moeten worden bewaakt.

De acties op de lange termijn en de acties uit de vorige controles, zie hieronder, dienen in een tijdlijn april – december 2020 te worden gezet.

De volgende actiepunten stonden vanuit de vorige controles al op het programma:

-)] Onderzoeken of de liggingswaarde net als altijd als vast bedrag gewaardeerd moet worden of als m3 x een € bedrag;
-)] Controleren consistentie grondwaarde, sociale huurwoning vs. particulier;
-)] Onderzoeken of de bereikbaarheid per auto invloed heeft op de WOZ-waarde. Indien er invloed is, registreren welke woningen niet toegankelijk zijn;
-)] De harde correcties uitlijsten en controleren;
-)] Systeem voor waardering extra grond bij woningen. Vanuit de Waarderingskamer is geadviseerd de systematiek te wijzigen. Nog geen actie op ondernomen. Als de gemeente (en Kondar) van oordeel zijn dat dit goed is, dan hoeft er niets mee te gebeuren.

Financiële impact:

Met de kennis van nu wordt verwacht dat de meeste maatregelen en verbeteringen door het team kunnen worden opgepakt. Op basis van het definitieve bevindingenrapport van de Waarderingskamer, opgeleverd na het bezoek van 10 maart, kan hier een betere inschatting van worden gemaakt.

2.2 Regie op het proces: beheersingsmaatregelen en stuurinformatie. Alle werkzaamheden WOZ-tijdslijn uitvoeren.

Algemeen:

De Waarderingsinstructie bevat richtlijnen voor de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In de Waarderingsinstructie ligt het accent op wat gemeenten en samenwerkingsverbanden moeten doen om ervoor te zorgen dat de WOZ-uitvoering een zorgvuldig beheerst werkproces is. Het accent ligt dan ook vooral op het proces van interne beheersing (kwaliteitszorg, stuurinformatie en beheersings/verbetermaatregelen) binnen deze uitvoeringsorganisaties om te kunnen waarborgen dat alle WOZ-werkprocessen goed verlopen.

Vanaf 1 januari 2017 geldt deze Waarderingsinstructie als uitgangspunt voor het toezicht door de Waarderingskamer. Bij inspecties door de Waarderingskamer wordt er dan ook gecontroleerd op adequate toepassing van interne-beheersingsinstrumenten en de aanwezigheid van de relevante documentatie zoals in deze Waarderingsinstructie aan de orde komt. In bijlage IV en bijlage V zijn de beheersingsmaatregelen en gevraagde stuurinformatie opgenomen. In bijlage VI staan de voorjaars- en najaarsinventarisatie punten van de Waarderingskamer.

Stand van zaken:

De gemeente is niet actief bezig geweest met het structureel uitvoeren van de verschillende onderdelen in de Waarderingsinstructie. Natuurlijk zijn de laatste jaren veel werkzaamheden verricht maar de Waarderingsinstructie is daarbij niet als leidraad gebruikt. Op dit moment is het onduidelijk wat er wel en niet gedaan is, wat er wel en niet aan stuurinformatie beschikbaar is en welke beheersingsmaatregelen zijn genomen en/of vastgelegd.

Vervolg:

Het bezoek van de Waarderingskamer op 7 januari 2020 heeft een basis gelegd voor het vervolg van de wijze waarop de gemeente Steenwijkerland de wet WOZ uitvoert. Het resultaat moet niet alleen de Waarderingskamer, maar vooral ook de inwoner(s) de zekerheid geven, dat de gemeente in control is.

Met het bureau dat voor de gemeente de taxaties uitvoert zal structureel overleg worden ingepland om zicht te houden op de actualiteit van het WOZ-bestand. Dat geldt dan niet alleen voor de (her)waardering voor het jaar 2021, maar tevens voor de wijze waarop de te verwachten bezwaarschriften worden be- en afgehandeld.

De Waarderingsinstructie zal voor de medewerkers binnen de WOZ als leidraad moeten dienen. Gerichte aandacht daarvoor, door bijvoorbeeld presentatie of bijeenkomsten, is van belang.

Acties:

J Plan maken voor:

- o Planning conform WOZ-tijdslijn Waarderingsinstructie
- o Inventariseren van de beschikbare stuurinformatie
- o In beeld brengen op welke wijze de overige stuurinformatie kan worden gegenereerd
- o Inventariseren welke beheersingsmaatregelen zijn genomen
- o In beeld brengen op welke wijze de overige beheersingsmaatregelen kunnen worden geïmplementeerd.

Financiële impact:

De financiële impact van de gevolgen van het ontbreken van een goede sturing in 2019 is reeds verwerkt in de najaarsnota 2019. Met de kennis van nu wordt verwacht dat de acties om in 2020 in control te komen en vooral te blijven binnen het team kunnen worden opgepakt. Indien onverwachte omstandigheden zich voordoen, worden deze nog meegenomen in het Plan van Aanpak.

2.3 Uitvoeren project van m3 naar m2

Algemeen

De Waarderingskamer heeft het besluit genomen om alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties met een overgangstermijn van vijf jaar (vóór 1 januari 2022) de woningen verplicht te laten waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte (hierna GBO). Een aantal redenen hiervoor zijn de betere aansluiting op de door de overheid ingerichte basisregistraties en de doelstellingen van de Wet WOZ bij het streven naar kwaliteit, uniformiteit, duidelijkheid en doelmatigheid. Vooral het aspect van uniformiteit heeft de Waarderingskamer gebracht tot het besluit om landelijk uniform de gebruiksoppervlakte te gebruiken voor de taxatie van woningen. Dat wordt op dit moment bijvoorbeeld al duidelijk zichtbaar in diverse, door de belastingplichtige raadpleegbare applicaties, zoals het WOZ-waardeloket waar de WOZ-waarde van woningen wordt getoond in combinatie met de GBO die in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) staat en de BAG-viewer van het kadaster, waar eveneens de GBO wordt getoond die in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) staat. Deze samenhang met gegevens in diverse (basis)registraties biedt gemeenten en uitvoeringsorganisaties extra mogelijkheden voor efficiencyvoordelen wanneer kwaliteitszorg en bijhouding van deze (basis)registraties, zoals BAG en WOZ, meer worden gecombineerd.

Aangezien in 2022 de woningen gewaardeerd moeten zijn op de gebruikersoppervlakte, betekent dit dat de gemeente in het voorjaar van 2021 gereed moet zijn met de omzetting. De herwaardering voor waardepeildatum januari 2021 kan dan op vierkante meters worden uitgevoerd. Het streven is om in het voorjaar van 2021 een proefherwaardering uit te voeren op vierkante meters. Dat betekent dat in het najaar van 2020 de omzetting gereed dient te zijn. De herwaardering kan dan op m3 plaatsvinden maar kan als schaduwwaardering ook op m2 plaatsvinden. De grote fluctuaties in waarde worden dan al onderkend.

Bij de overgang van inhoud naar GBO is inmiddels duidelijk geworden dat, om een juiste GBO vast te stellen én het werken met dit nieuwe gegeven in te bedden in de organisatie, er sprake is van een breed scala aan uit te voeren controles, inhoudelijke werkzaamheden, afstemming met de BAG, afstemming met de woningbouwverenigingen en aanpassen van bestaande werkprocessen. Tevens dient er rekening gehouden te worden met meerwerk in verband met het doortesten van waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte. Ook is het realistisch om uit te gaan van een groter aantal bezwaarschriften, na de overgang op GBO.

De integrale aanpak van het project waarbij interactie wordt gezocht met zowel de BAG-beheerder als ook met de woningbouwverenigingen die een eensluidende verplichting hebben wat betreft de GBO, zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van de objectkenmerken aan zowel de BAG- alsook de WOZ-kant. Bij de openbaarheid van deze gegevens is het van belang dat deze eenduidig zijn.

Stand van zaken:

Thorbecke heeft van de gemeente Steenwijkerland in 2018 de opdracht gekregen om de modelmatige berekening van de gebruiksoppervlakte uit te voeren. Hoe is dat in zijn werk gegaan?

Zij zijn bij de afbakening van hun werkzaamheden uitgegaan van de geometrie van de BAG-pandvlakken. Hier overheen hebben zij een puntenwolk (gemaakt door Thorbecke op basis van een stereo luchtfoto) gelegd. Er ontstaat dan een 3D weergave van de woning.

Op basis van deze 3D meting, hebben zij de inhoud van de woning berekend. De door Thorbecke gemeten inhoud is afgezet tegen de in de WOZ geregistreerde inhoud. Bij het berekenen van de gebruiksoppervlakte is gebruik gemaakt van de input uit zowel de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) als de WOZ-administratie. Niet in alle gevallen is deze informatie echter correct. Door een inhoudscontrole uit te voeren, is inzichtelijk gemaakt in welke situaties een geregistreerd gegeven onjuist is vastgelegd.

De door Thorbecke berekende inhoud is afgezet tegen de inhoud zoals die in de WOZ geregistreerd staat. Wanneer deze meting minder dan 10% afwijkt van de gemeentelijke gegevens, is de meting geaccepteerd. Wijkt die meer dan 10% af, zal er (nog) moeten worden gecontroleerd wat er in het gemeentelijk systeem niet goed is (dit noemen zij 'uitval'. In deze situaties is het zo dat er in 100% van de gevallen iets gemuteerd moet worden in het gemeentelijk systeem.

Dit kan zijn:

- Pandgeometrie BAG;
- Verwijderen of toevoegen van WOZ-deelobjecten;
- Wijzigen maatvoering deelobjecten;
- Wijzigen BAG-WOZ-koppeling.

In een aantal situaties is ook veldwerk noodzakelijk.

Een belangrijk neveneffect is dan ook dat het bestand (zowel op de WOZ als op de BAG) flink wordt geoptimaliseerd.

In de overige situaties waarin de door Thorbecke berekende inhoud niet sterk afwijkt van de in de WOZ geregistreerde inhoud, berekenen zij modelmatig een gebruiksoppervlakte. Deze berekening vindt plaats op basis van een groot aantal parameters.

Oplevering

De resultaten van de door Thorbecke uitgevoerde inhoudscontrole zijn op 15 november 2018 opgeleverd.

Er zijn 9.596 woningen waarvan de door Thorbecke berekende inhoud minder dan 10% afwijkt dan de in de WOZ geregistreeerde inhoud.

Er zijn 5.879 woningen waarvan de door Thorbecke berekende inhoud meer dan 10% afwijkt dan de in de WOZ geregistreeerde inhoud. Gemiddeld ligt het uitvalspercentage bij dergelijke projecten op circa 25%. Bij de gemeente Steenwijkerland lag dit op circa 38%. Vaak is dit een teken dat de onderliggende gegevens niet op orde zijn (dit kan zowel op de BAG als op de WOZ betrekking hebben).

Er zijn 636 woningen die geen betrouwbare berekening opleverden. In 183 gevallen kwam dit door de aanwezigheid van een boom dat over het pandvlak hing. In 182 gevallen kwam dit doordat er na de inwinningsdatum van het hoogtemodel een mutatie heeft plaatsgevonden aan de woning (actualiteitsverschil) en in 271 gevallen kwam het model tot een onbetrouwbare berekening (meestal veroorzaakt door water op platte daken).

De gemeente Steenwijkerland heeft destijds aangegeven dat de uitval door de eigen medewerkers zou worden opgepakt. Op dit moment is hier nog geen tijd voor gevonden. Op 11 februari 2019 zijn op verzoek van de gemeente toch maar alvast de oppervlakten van de woningen opgeleverd die minder dan 10% afweken in de inhoudscontrole.

Vervolg:

Aangezien Thorbecke het begin traject heeft gedaan, lijkt het logisch om ook het vervolg met hun applicatie uit te voeren. Zij hebben een webbased applicatie 'OppMate' waarin je op een eenvoudige wijze alle problemen inzichtelijk kunt maken en kunt oplossen. Wanneer de gemeente de uitval zelf wil oplossen moet er bij OppMate rekening worden gehouden met een norm van circa 25 woningen per dag en zonder OppMate circa 15 woningen per dag.

Acties:

- J Plan van aanpak opstellen op basis van het uitgevoerde werk en nog uit te voeren werkzaamheden.
- J De actuele stand van zaken vanuit de gemeente in beeld brengen.
- J Keuze maken over het vervolg. Zelf doen of de werkzaamheden extern beleggen.

Financiële impact:

Indicatieve kosten op basis van bovenstaande uitgangspunten en één offerte zijn 190.000 euro.

2.4 Afstemmen werkzaamheden 2020, uitbesteden herwaardering (wpd 2020) en uitvoeren van contractmanagement.

Algemeen

De gemeente besteedt al langdurig de werkzaamheden op het gebied van de WOZ uit aan taxatiebureaus. In de loop van de tijd zijn dit verschillende bureaus geweest die allen haar eigen visie op waarden hebben. Bij het eindigen van een contract ontstaat een natuurlijk moment om na te gaan denken over de invulling van de toekomstige werkzaamheden. Dit kan zowel intern als extern worden belegd. Tevens kan worden gekeken naar outsourcing.

Stand van zaken:

In 2015 is de gemeente Steenwijkerland overgestapt op een nieuwe leverancier, Kondar. Kondar heeft een contract om tot en met 31 december 2020 de afgesproken werkzaamheden uit te voeren. Ondanks het doorlopende contract hebben beide partijen aangegeven, gezien de huidige situatie, om de uit te voeren werkzaamheden in 2020 nader met elkaar te bespreken. De gemeente zal de regiefunctie dan goed in gaan vullen.

Vanaf 1 januari 2021 is de gemeente (contract) vrij om de werkzaamheden intern of extern te beleggen. In voorbereiding daarop dient nagedacht te worden over de verschillende toekomstige mogelijkheden. Hierbij kan worden gedacht aan alle werkzaamheden zelf doen, uitbesteden aan een taxatiebureau, samenwerken met een andere gemeente of het outsourcen van de werkzaamheden.

Vervolg:

Voorafgaande aan de start van het aanbestedingstraject dient een keuze te worden gemaakt wat de gemeente wil met deze werkzaamheden. Er zijn veel mogelijkheden. Deze keuzes en de bijbehorende voor- en nadelen moeten in beeld worden gebracht.

Mocht de keuze worden gemaakt om de werkzaamheden uit te besteden aan een bureau dan dienen in ieder geval de volgende onderdelen te worden uitgevraagd:

1. Het ter beschikking stellen van een taxatieapplicatie;
2. Herwaardering (niet-woningen en woningen);
3. Afhandelen schriftelijke WOZ-bezwaren woningen;
4. Afhandelen schriftelijke WOZ-bezwaren niet-woningen;
5. Afhandelen telefonische WOZ-bezwaren woningen;
6. Afhandelen telefonische WOZ-bezwaren niet-woningen;
7. Afhandeling WOZ (hoger) beroepsschriften;
8. Mutatiebijhouding;
9. Permanente marktanalyse woningen;
10. Permanente marktanalyse niet-woningen;
11. Controle objectkenmerken (jaarlijks ca. 20% van alle objecten);
12. Inhoud van (deel)objecten omzetten naar gebruiksoppervlakte, ex- of exclusief woningbouwverenigingen;

Deze keuze is bepalend voor het soort aanbestedingstraject dat gevolgd moet worden.

De keuze om één of meerdere onderwerpen als optioneel te presenteren, geeft inzicht in de mogelijke extra kosten en de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Deze keuzes zijn vervolgens weer bepalend voor de wijze waarop het programma van eisen wordt opgesteld.

Acties:

- J Met de huidige leverancier afspraken maken over de werkzaamheden in 2020.
- J Er dient een keuze te worden gemaakt wat de gemeente wil met de WOZ-werkzaamheden. Het advies is om deze keuzes en de bijbehorende voor- en nadelen in beeld te brengen en vast te leggen in een keuzedocument.
- J Indien voor uitbesteding aan een taxatiebureau wordt gedacht dan een aanbesteding Taxatiewerkzaamheden te starten. Dit zal waarschijnlijk een Europese aanbesteding zijn.
- J Aanbesteding werkzaamheden om van m3 naar m2 te gaan. Kan eventueel in aanbesteding taxatiewerkzaamheden worden opgenomen.
- J Contractmanagement/regiehouderschap goed beleggen.

Financiële impact:

De kosten voor de jaarlijkse (her)waardering is structureel vastgelegd. Een nieuw af te sluiten contract zal binnen de daarvoor beschikbare middelen moeten blijven.

Aandachtspunt

De gemeente stelt elk jaar een meerjarenbegroting vast en gebruikt daarvoor een spoorboekje. De werkzaamheden binnen de WOZ maken onderdeel uit van een continu proces en dat maakt het eenvoudiger om volgens het spoorboekje de benodigde gegevens aan te leveren.

Aansluiting op een jaarlijks op te stellen spoorboekje dient in nauw overleg met de concern-controller, te worden gemonitord. Eventuele onvoorziene problemen met betrekking tot het leveren van informatie op afgesproken data, kan dan direct worden gesignaleerd. De gevolgen van en de te nemen maatregelen kunnen dan in afstemming worden genomen. Daar waar nodig, kan middels het portefeuilleoverleg de portefeuillehouder worden geïnformeerd.

3. Actieplan

Actie	Gereed
Naar aanleiding van controles:) De acties op de korte termijn die in een tijdlijn januari – maart 2020 gezet bewaken.) De acties op de lange termijn en de acties uit de vorige controles, zie hieronder, dienen in een tijdlijn april – december 2020 te worden gezet.	Maart 2020 Maart 2020
Voor wat betreft de uitvoering van de Waarderingsinstructie zal er een plan worden gemaakt met:) Planning conform WOZ-tijdlijn Waarderingsinstructie) Inventariseren van de beschikbare stuurinformatie) In beeld brengen op welke wijze de overige stuurinformatie kan worden gegenereerd) Inventariseren welke beheersingsmaatregelen zijn genomen) In beeld brengen op welke wijze de overige beheersingsmaatregelen kunnen worden geïmplementeerd.	Mei 2020
Voor wat betreft de omzetting naar m2 dient:) Plan van aanpak op te worden gesteld op basis van het uitgevoerde werk en nog uit te voeren werkzaamheden) De actuele stand van zaken vanuit de gemeente in beeld brengen) Keuze maken over het vervolg. Zelf doen of de werkzaamheden extern beleggen.	Februari 2020
Contracten en vervolg:) Met de huidige leverancier afspraken maken over de werkzaamheden in 2020.) Er dient een keuze te worden gemaakt wat de gemeente wil met de WOZ-werkzaamheden. Het advies is om deze keuzes en de bijbehorende voor- en nadelen in beeld te brengen en vast te leggen in een keuzedocument.) Indien voor uitbesteding aan een taxatiebureau wordt gedacht dan een aanbesteding Taxatiewerkzaamheden te starten. Dit zal waarschijnlijk een Europese aanbesteding zijn.) Aanbesteding werkzaamheden om van m3 naar m2 te gaan. Kan eventueel in aanbesteding taxatiewerkzaamheden worden opgenomen.) Contractmanagement/regiehouderschap goed beleggen.	Februari 2020 Voorjaar 2020 Juni 2020 Februari 2020

4. Risico's en kansen

Risico's

- J Beschikbare middelen zijn onvoldoende of blijken op termijn onvoldoende
- J Beoordeling Waarderingskamer wordt naar beneden bijgesteld. Nader toezicht door Waarderingskamer.
- J Organisatie. Er moet in 2020 erg veel gebeuren, met veel betrokkenen (leveranciers, inhuur, Waarderingskamer, gemeenteraad, wethouder) en grote belangen. Het is belangrijk om de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden goed te beleggen.

Kansen

- J Bestand wordt grondig geoptimaliseerd. Objectkenmerken worden consistent geïnventariseerd.
- J Op weg naar een samenhangende objectregistratie met BAG, BGT en WOZ. Dat is de toekomst.
- J Voldoen aan de Waarderingsinstructie. Beheersmaatregelen worden ingevoerd en middels stuurinformatie kan managementinformatie worden vergaard. Gemeente raakt in control.
- J Indien de Waarderingskamer het toezicht gaat intensiveren (zie bullet 2 bij risico's), biedt dit ook een kans. Samen optrekken, meer inzicht en kennis, meer controle.

Beheersingsmaatregelen

- J Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastgelegd.
- J Plan van Aanpak 2020 vaststellen en uitvoeren.
- J Communicatiestructuur vastleggen.
- J Regiefunctie en contractmanagement goed beleggen

BIJLAGE I: Belangrijkste waarnemingen in de rapporten van bevindingen van de Waarderingskamer

(Geeft geen integraal beeld, specifiek aandacht voor de verbeterpunten)

Januari 2017.

Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. Het gaat hierbij om de nog uit te voeren controles n.a.v. onderlinge waardeverhoudingen. Omdat het massaal aanpassen niet meer lukt, vragen wij de objecten waar marktgegevens van zijn te controleren (risicogericht).	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. Het betreft hier de aansluiting op de marktcijfers (ratio's).	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Objectkenmerken	Er is gekozen om als beginsituatie alles op 'gemiddeld' te zetten. Van daaruit wordt verder geoptimaliseerd. Belangrijk is om hier éénduidige afspraken over te maken. De steekproef op de vraagprijzen leverde in alle gevallen een mismatch op, terwijl aangegeven is dat de vraagprijzen gecontroleerd zijn.	

Januari 2018

Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Het aangeleverde bestand is in eerste instantie afgekeurd vanwege te grote verschillen in de onderlinge waardeverhoudingen. Woningen met gelijke kenmerken kregen afwijkende eenheidsprijzen. In de tweede aanlevering is een groot deel hiervan gecorrigeerd. Voor de komende herwaardering zal hier blijvend aandacht voor zijn.	
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De onderlinge waardeverhoudingen zijn niet op orde. Het is bekend dat de overeenkomstigheid van panden lastig is, echter de huurprijzen per m2, per grootte en/of type wijken enorm af. Onduidelijk is in hoeverre de secundaire onderdelen een rol spelen bij de bepaling van de huurprijs bij het primaire onderdeel. De Waarderingskamer krijgt zeer binnenkort hier nog een uitleg over van Kondar.	

December 2018

Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende gewaarborgd.	Verbeterpunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Er is afgelopen jaren stevig ingegrepen op het modelmatig waarden door de correcties die eerder werden toegepast te verwijderen. Dit heeft tot substantiële waarde wijzigingen geleid. Afgesproken is hier een gedegen controle op te doen. Een steekproef volstaat ons inzien niet bij deze waarde-wijzigingen. U hebt inmiddels aangegeven een second opinion uit te laten voeren (is uitgevoerd inmiddels) en de leverancier is gestart met de controles. Graag ontvangen wij hier een overzicht van de resultaten, nadat de controles zijn uitgevoerd.	

Toelichting op dit oordeel:

Door het verwijderen van de modelcorrector zijn er stevige waarde-verschuivingen opgetreden. Het verwijderen van de modelcorrector juichen wij toe. Immers niet bekend is wanneer en waarom deze is toegepast. De consequenties ervan zijn stevig, kijkend naar de waardeontwikkelingen. Maar liefst ruim 4000 woningen stijgen met meer dan 16% (tot boven de 100%). Na de inspectie hebben wij onze zorg hierover met u gedeeld.

Mei 2019

Resultaten inspectie ter plaatse Uitvoering werkzaamheden in het kader van de Wet WOZ		OORDEEL Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente bij de gecontroleerde onderwerpen goed verloopt.
De verzending van de beschikkingen	BEVINDING De beschikkingen worden in zijn algemeenheid tijdig verzonden	OORDEEL Voldaan aan criteria
De afhandeling van de bezwaren	BEVINDING De bezwaren worden in zijn algemeenheid tijdig afgehandeld	OORDEEL Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken/ adviezen	Geen	
Kwaliteit werkzaamheden	BEVINDING De kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden is goed	OORDEEL Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken/ adviezen	Geen	
Afstemming WOZ in stelsel WOZ – BAG – BRK	BEVINDING De WOZ is goed afgestemd op de andere basisregistraties	OORDEEL Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken/ adviezen	Geen	
<u>Kwaliteitscontroles</u> Objectkenmerken	BEVINDING De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	OORDEEL Voldaan aan criteria
Taxaties	De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken/ adviezen	Geen	

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

Juli 2019 (Veldcontrole)

RESULTATEN VELDCONTROLE
Juistheid, volledigheid en actualiteit
objectkenmerken

OORDEEL
Op basis van onze veldcontrole concluderen wij dat juistheid en volledigheid van de objectkenmerken op onderdelen verbeterd moet worden.
Daarnaast dat de inrichting van het model zodanig moet worden aangepast dat dit zoveel mogelijk aansluit op het marktniveau

GECONTROLEERD ONDERDEEL	BEVINDING	BIJZONDERHEDEN	OORDEEL
Soortobjectcode	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd bij de meergezinswoningen	Geen	Voldoende
Bouwjaar	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Te veel nog bouwjaar 1900	Voldoende
Inhoud/ oppervlakte	Registratie komt (te vaak) niet overeen met de straatwerkelijkheid	De geregistreerde kenmerken in de WOZ-administratie komen te vaak niet overeen met de straatwerkelijkheid	Aandachtspunt
Bijgebouwen	Registratie komt (te vaak) niet overeen met de straatwerkelijkheid	Geen	Aandachtspunt
Grondoppervlakte	Registratie van de extra grond komt (te vaak) niet overeen met de straatwerkelijkheid	De waardering van grond is inconsistent.	Verbeterpunt
Afbakening	We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven	Bij Binnenpad in Giethoorn wel enkele opmerkelijkheden geconstateerd	Niet gecontroleerd

Ligging	De straatwerkelijkheid komt onvoldoende tot uitdrukking in de registratie van dit kenmerk	De geregistreerde kenmerken in de WOZ-administratie komen te vaak niet overeen met de straatwerkelijkheid	Verbeterpunt
Kwaliteit	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Onderhoud	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Uitstraling	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Doelmatigheid	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Voorzieningen	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Manipulatie kenmerken bij verkoopcijfers	De onderlinge verhoudingen van de geregistreerde objectkenmerken zijn (te vaak) niet aannemelijk	Geen	Aandachtspunt
Manipulatie secundaire kenmerken algemeen	Registratie komt in zijn algemeenheid overeen met de straatwerkelijkheid. Wel enkele foutjes geconstateerd	Geen	Voldoende
Onderlinge waardeverhoudingen	De straatwerkelijkheid komt onvoldoende tot uitdrukking in de registratie van dit kenmerk	Bij relatief veel gecontroleerde objecten is er sprake van onjuiste onderlinge waardeverhoudingen. Verschillen in gehanteerde prijzen en eindwaarde zijn niet af te leiden uit de straatwerkelijkheid	Verbeterpunt
Controlerecords	We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven	Geen	Niet gecontroleerd

Overig	De aansluiting op de (oudere) marktinformatie is te vaak onvoldoende	Bij relatief veel gecontroleerde objecten blijft de WOZ-waarde achter bij het marktniveau	Verbeterpunt
--------	--	---	--------------

Adviezen/ verbeterafspraken

Op basis van onze bevindingen verwachten we dat u de onderstaande aandachtspunten optimaliseert:

- J Grondstaffels onderzoeken en consistent toepassen in het model;
- J Voor registratie ligging een visie bepalen en toepassen in de registratie. Wanneer bij verkopen een andere ligging dan ook domino-effect doorvoeren;
- J Juiste onderlinge waardeverhoudingen in de groep en over de groepen heen bewerkstelligen.;
- J Betrekken en aansluiting (reden afwijking) nagaan op oude verkoopcijfers en actualisatie kenmerken naar de toestandsdatum;
- J Consistente in soort objectcodes voor meergezinswoningen en visie op omgaan met liggingswaarde;
- J De primaire en secundaire kenmerken verder verbeteren

BIJLAGE II: Samenvatting second opinion herwaardering (integraal)

Op basis van de uitgevoerde controles vatten wij hierna onze bevindingen samen en proberen wij een beargumenteerd advies te geven.

Marktanalyse

In de marktanalyse valt op dat er geen kwantificeringen zijn gevuld bij verkoopcijfers waarvan is geconcludeerd dat deze niet in eerst aanleg bruikbaar kunnen zijn. Denk bijvoorbeeld aan een familieverkoop.

Conform de eisen van de Waarderingskamer dienen ook deze verkoopcijfers geanalyseerd te worden. Na vulling van reden afwijking, relevantie afwijking én kwantificering, zijn deze verkoopcijfers bruikbaar voor de herwaardering.

De gemeente Steenwijkerland voldoet hiermee naar onze mening niet aan de eisen van de Waarderingskamer. Maar, naar onze mening nog veel belangrijker, wordt hiermee het aantal voor de herwaardering te gebruiken verkoopcijfers dramatisch negatief beïnvloed. Dit zorgt voor een kwalitatief slechtere waardering!

Vraag: Is het mogelijk dat de PMA in een separate applicatie wordt uitgevoerd en geregistreerd en dat dit in de Belastingapplicatie niet wordt gesynchroniseerd?

Advies: Indien de PMA niet elders, vollediger, wordt geregistreerd adviseren wij u de gerapporteerde afwijkingen in de PMA op te werken om zo een fors hoger percentage (bruikbaar gemaakte) verkoopcijfers in de waardering te betrekken.

Ratiocontrole

In de ratiocontrole valt op dat bij 45% van de bruikbare verkoopcijfers sprake is van een forse afwijking in de ratio (ten opzichte van de nieuwe WOZ-waarde).

Conform de eisen van de Waarderingskamer dienen verkoopcijfer en WOZ-waarde bij elkaar in de buurt te liggen, tenzij beargumenteerd is aangegeven waarom is afgeweken van het verkoopcijfer. Deze argumentatie hebben wij niet aangetroffen.

De gemeente Steenwijkerland voldoet hiermee naar onze mening niet aan de eisen van de Waarderingskamer. Maar, naar onze mening nog veel belangrijker, wordt hiermee de herwaardering dramatisch negatief beïnvloed. Dit zorgt voor een kwalitatief slechtere waardering!

Advies: Wij adviseren u de WOZ-waarden waarbij de ratio buiten de bandbreedte ligt, opnieuw te beoordelen en waar nodig of de WOZ-waarde(n) aan te passen, of de analyse van het verkoopcijfer bij te stellen.

Bestandscontrole

In de bestandscontrole vallen de volgende zaken op:

- Vreemde hoofdsoortcodes
- Vreemde deelobjectcodes
- Onvolledige vulling op onderdeelniveau
- 0-waardes bij en fors aantal deelobjecten

Al deze zaken zorgen voor een rommelig beeld én mogelijk voor onjuiste waardes.

Advies: Wij adviseren u het volledige woningenbestand na te lopen op onlogische hoofdsoortcodes, deelobjectcodes, onvolledige vulling én 0-waardes en deze waar nodig te corrigeren, danwel te vullen.

Waardering

Op basis van onze controle op de waardes hebben wij een aantal risico's benoemd welke naar onze mening onderzocht dienen te worden, danwel aandacht behoeven:

- Er is sprake van 1.757 woningen (9%) welke, t.o.v. de oude waarde, meer dan 10% stijgen in waarde. Dit zijn potentiële bezwaren. Hier dient naar onze mening onderzocht te worden of de waardestijging te onderbouwen is met verkoopcijfers.
- Binnen bovengenoemd aantal woningen bevinden zich tevens de extreme stijgers. Er is sprake van 445 woningen (2%) welke t.o.v. de oude waarde, zelfs meer dan 25% stijgen in waarde.
- Er is sprake van 1.002 woningen (5%) welke, t.o.v. de oude waarde, meer dan 5% dalen in waarde. In een stijgende markt lijkt dit onverklaarbaar en niet uitlegbaar. Zijn al deze woningen naar waardepeildatum 01-01-2018 overgewaardeerd geweest? En zo ja, worden al deze belastingplichtige gecompenseerd?
- Binnen bovengenoemd aantal woningen bevinden zich tevens de extreme dalers. Er is sprake van 70 woningen (0,3%) welke t.o.v. de oude waarde, zelfs meer dan 25% dalen in waarde.

Advies aan gemeente: onderzoeken waar de forse aantallen grote afwijkingen vandaan komen. Naar onze mening kan dit niet juist zijn maar wellicht beschikken wij niet over alle informatie.

Resume

Op basis van de door ons uitgevoerde bestandsanalyse en controle op marktcijfers en nieuwe waardes komen wij tot de conclusie dat er sprake is van een onsamenhangend bestand. Wij zetten vraagtekens bij de uitvoering van zowel de marktanalyse als de herwaardering. Daarnaast concluderen wij dat de objectkenmerken onsamenhangendheden vertonen, evenals onjuistheden en een slechte vulling.

BIJLAGE III: Tijdlijn januari-maart 2020

Tijdlijn in verband met aanslagoplegging.

Datum	Omschrijving
16 januari 2020	Opzet tijdlijn afronden waarin alle acties tot beschikkingsdatum worden genoemd
17 januari 2020	Tijdlijn bespreken met wethouder. Akkoord over het vervolg. Akkoord Kondar over hun aanpassingen en tijdslijn
20 - 24 januari	Notitie opstellen voor wethouder i.v.m. informeren college (en raad) Brief objectkenmerken definitief maken Criteria aangeven wie brief krijgt. Genereren adressen.
22 januari 2020	Projectteam. Voortgang.
29 januari 2020	Brief voor akkoord naar wethouder
29 januari 2020	Projectteam. Voortgang.
29 januari 2020	Bijpraten wethouder.
3 februari 2020	Plan van Aanpak 2020 gereed
3 februari 2020	Informeren KCC + betrokken collega's over brief en proces.
3 februari 2020	Informatie op website actueel/webformulier beschikbaar.
4 februari 2020	Informatienota in B & W.
4 februari 2020	Persbericht versturen.
5 februari 2020	Brief objectkenmerken versturen.
5 februari 2020	Projectteam. Voortgang en afstemming over binnenkomende reacties.
vanaf 6 februari 2020	Verwerken retourontvangen brieven en telefoontjes

10 februari 2020	Bijpraten wethouder.
11 februari 2020	Herhaling in gemeentelijke infopagina.
12 februari 2020	Projectteam. Voortgang.
16 februari 2020	Aanleveren stuftax aan Kondar.
17 februari 2020	Aanleveren bestand Kondar aan gemeente.
17 februari 2020	Bijpraten wethouder.
18 februari 2020	Inlezen bestand van Kondar door Centric.
tm 19 februari 2020	Controleren en aanpassen objectkenmerken.
19 februari 2020	Uiterlijke retourdatum brief.
19 februari 2020	Projectteam. Voortgang.
20 februari 2020	Bestand versturen voor second opinion.
vanaf 20 februari 2020	Vervolg controles en evt. aanpassingen in key2Belastingen.
2 maart 2020	Bijpraten wethouder.
3 maart 2020	Uiterlijk aanleveren bestand aan Waarderingskamer.
10 maart 2020	Afspraak Waarderingskamer.
11 maart 2020	Bijpraten wethouder + afstemming over eventuele "terugkoppeling".
18 maart 2020	Aanleveren bestand aan DataB.
27 en 28 maart 2020	Matdatum aanslag. Dagtekening 31 maart 2020.

BIJLAGE IV: Beheersingsmaatregelen

In deze bijlage zijn de beheersingsdoelen opgenomen

Beheersingsdoelen Interactie

Nr.	Vraag
	<u>Interactie over objectkenmerken vooraf</u>
1.	Wordt voorkomen dat bij de interactie met de belanghebbende naar al bij de overheid bekende gegevens wordt gevraagd?
2.	Zijn de aan de belanghebbende voorgelegde objectkenmerken van voldoende niveau zodat beoordeling van de objectkenmerken bijdraagt aan het vertrouwen bij belanghebbenden?
3.	Sluit de methode waarmee interactie over de objectkenmerken wordt gezocht, aan bij het "type" belanghebbenden en het "type" WOZ-objecten?
4.	Kunnen belanghebbenden op een eenvoudige en laagdrempelige wijze hun signalen doorgeven?
5.	Is er sprake van een voldoende beveiligde omgeving of werkwijze waarmee belanghebbenden hun signalen kunnen doorgeven?
6.	Is er sprake van een registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden?
7.	Is er voldoende tijd om reacties van belanghebbenden tot uitdrukking te brengen in de nieuwe taxaties?
8.	Is er sprake van een zorgvuldige communicatie met belanghebbenden over eventuele gevolgen van de doorgegeven wijzigingen?
9.	Wordt geverifieerd dat de door de belanghebbende doorgegeven wijzigingen juist zijn?
10.	Wordt bij de verificatie van de door de belanghebbende doorgegeven wijzigingen ook beoordeeld of er bij vergelijkbare objecten overeenkomstige mutaties of correcties aan de orde zijn (domino-effecten)?
11.	Wordt het effect van de registratie van het aantal doorgegeven wijzigingen en het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden gemeten?
12.	Worden uit de signalen van de belanghebbenden algemene conclusies getrokken over de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken?
	<u>Interactie over marktinformatie</u>
13.	Wordt bij grote afwijkingen tussen de beschrijving in de advertentietekst van te koop (of te huur) aangeboden objecten en de geregistreerde gegevens aanvullende informatie gevraagd aan de nieuwe eigenaar?
14.	Wordt bij een verkoopprijs die sterk afwijkt van de marktwaaarde aanvullende informatie gevraagd aan de nieuwe eigenaar?
15.	Wordt bij objecten die met kwaliteit/onderhoud minder dan gemiddeld in de WOZ-administratie geregistreerd staan, achterhaald of de nieuwe eigenaar/huurder verbeteringen doorvoert die van invloed zijn op de WOZ-waarde?

Nr.	Vraag
	<u>Interactie over voorlopige WOZ-waarde</u>
16.	Is het kwaliteitsniveau van de voorlopige WOZ-waardes voldoende om een voormelding te doen?
17.	Wordt er een bewuste keuze gemaakt voor het "type" belanghebbenden en het "type" WOZ-objecten waarmee interactie over de voorlopige WOZ-Waarde wordt gezocht? De gehanteerde methode moet aansluiten op de doelgroep.
18.	Zijn bij grote individuele waardeveranderingen (bijvoorbeeld meer dan € 50.000) altijd meerdere personen met een taxatie-technische achtergrond betrokken?
	<u>Verzenden beschikkingen</u>
19.	Is voor alle WOZ-objecten die op 1 januari van dat jaar bestaan een WOZ-beschikking verzonden?
20.	Zijn alle WOZ-beschikkingen op tijd verzonden? Op 1 maart maximaal 5% niet; Op 1 april maximaal 3% niet; Op 1 mei maximaal 1% niet; Op 1 juni alles verzonden.
	<u>Taxatieverslagen</u>
21.	Is de kwaliteit van de taxatieverslagen vóór publicatie systematisch geanalyseerd?
22.	Is het taxatieverslag direct of op verzoek voor de belanghebbende of gemachtigde (via een digitale weg) beschikbaar?
23.	Is er sprake van een voldoende beveiligde omgeving (onder andere via Mijn Overheid) of een andere werkwijze waarmee belanghebbenden of gemachtigden het taxatieverslag kunnen opvragen en inzien?
24.	Is aan de belanghebbende de vastgestelde waarde kwalitatief voldoende onderbouwd?
25.	Is in het taxatieverslag de aanduiding van het object voldoende duidelijk weergegeven?
26.	Zijn in het taxatieverslag de kadastrale objecten die betrokken zijn in de taxatie vermeld?
27.	Zijn in het taxatieverslag de objectgegevens en bijzondere kenmerken vermeld?
28.	Zijn in het taxatieverslag de marktgegevens weergegeven die specifiek betrekking hebben op het object?
	<u>Interactie tijdens bezwaarperiode</u>
29.	Kunnen belanghebbenden op laagdrempelige wijze contact opnemen met een medewerker van de gemeente die deskundig is op het terrein van waardebepaling (toegespitst op het object waarover de belanghebbenden vragen heeft)?
30.	Krijgen belanghebbenden binnen een redelijke termijn antwoord op de door hen gestelde vraag?
31.	Blijft bij wijzigingen van objectkenmerken en/of de WOZ-waarden de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen geborgd?

Nr.	Vraag
32.	Wordt het contact met de belanghebbende en de inhoud daarvan geregistreerd?
	<u>Bezwaarafhandeling</u>
33.	Krijgen de belanghebbenden zo snel mogelijk duidelijkheid over het door hen ingediende bezwaar?
34.	Worden de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften die voor 15 november zijn ingediend, in ieder geval in hetzelfde jaar verzonden?
35.	Worden de beslissingen op WOZ-bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend binnen zes weken verzonden?
36.	Wordt bij het opstellen van de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften gebruik gemaakt van een vierogenprincipe?
37.	Voldoen de beslissingen op de WOZ-bezwaarschriften aan eigen leesbaarheids-eisen van de gemeente?
38.	Vindt bij waarde wijzigingen als gevolg van een bezwaarschrift van meer dan 20% altijd een taxatie-technische collegiale toetsing plaats?
39.	Kunnen alle waarde wijzigingen worden herleid tot een aanpassing van de objectkenmerken en/of een systematische doorrekening hiervan in het taxatiemodel?
40.	Vindt bij waarde wijzigingen ook een beoordeling van domino-effecten plaats?
41.	Wordt elk jaar systematisch onderzoek gedaan naar de resultaten van de WOZ-bezwaarafhandeling en worden hieruit lessen getrokken?
42.	Hebben eventuele verbetermaatregelen al effect bij de eerstvolgende herwaardering?
43.	Worden de afnemers van de WOZ-gegevens binnen twee weken na ontvangst van een bezwaarschrift daarvan door middel van een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) op de hoogte gesteld?
44.	Worden de afnemers van de WOZ-gegevens onmiddellijk door een statuswijziging in de Basisregistratie WOZ (via de Landelijke Voorziening WOZ) op de hoogte gesteld van de uitkomsten van de bezwaar-afhandeling?
45.	Kunnen belanghebbenden nadat ze een bezwaarschrift hebben ingediend, maar voordat ze een uitspraak hierop hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact opnemen met de gemeente om informatie te krijgen over de voortgang van de behandeling van het bezwaar?
46.	Kunnen belanghebbenden nadat ze een beslissing op een WOZ-bezwaarschrift hebben ontvangen, op een laagdrempelige wijze contact opnemen met de gemeente om nadere toelichting te krijgen over de inhoud van de beslissing?

Beheersingsdoelen waarden woningen

	<u>Marktanalyse</u>
47.	Wordt de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig uitgevoerd? Dat betekent dat binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie van elk verkoopcijfer de verhouding met de op het moment van de verkoop geldende WOZ-waarde is geanalyseerd en dat de resultaten van deze analyse vastgelegd zijn in de WOZ-administratie.
48.	Is van elk verkoopcijfer bepaald of het verkoopcijfer geschikt is voor gebruik als onderbouwing van de WOZ-waarde op het taxatieverslag?
49.	Worden jaarlijks conclusies getrokken over de mate waarin de verzamelde en geregistreerde objectkenmerken een goede basis zijn voor de modelmatige waardebeoordeling?
50.	Worden jaarlijks conclusies getrokken op basis van de signalen uit de marktanalyse over de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken en over de kwaliteit van de vastgestelde WOZ-waarden?
51.	<u>Waardering</u>
52.	Worden op een modelmatige wijze modelwaarden gegenereerd die aantoonbaar aansluiten op het marktniveau?
53.	Worden op een modelmatige wijze modelwaarden gegenereerd die aantoonbaar met een logische verklaring zijn te relateren aan de vorige WOZ-waarden?
54.	Worden op een modelmatige wijze modelwaarden gegenereerd die aantoonbaar leiden tot de juiste onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen?
55.	Worden op een modelmatige wijze modelwaarden gegenereerd die goed kunnen worden onderbouwd en waarbij verschillen tussen taxaties kunnen worden verklaard op basis van geregistreerde objectkenmerken?
56.	Worden onderlinge waardeverhoudingen gewaarborgd, doordat het aantal handmatige aanpassingen van modelwaarden worden geminimaliseerd?
57.	Zijn tijdig (voor 1 oktober) voorlopige resultaten beschikbaar ten behoeve van tariefberekeningen?
58.	Zijn eindresultaten van het model tijdig beschikbaar aansluitend op de planning voor de eindcontroles?

Beheersingsdoelen waarden niet woningen

	<u>Marktanalyse</u>
59.	Worden alle stichtingskosten van objecten die potentieel in aanmerking komen om op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde te worden gewaardeerd, geanalyseerd?
60.	Ontvangt het WOZ-datacenter alle relevante (ver)bouwprojecten van de gemeente en is het WOZ-datacenter gemachtigd om namens de gemeente stichtingskosten op te vragen bij een belanghebbende of bouwer?

61.	Zijn alle stichtingskosten met bijbehorende objectkenmerken, die door het WOZ-datacenter zijn opgevraagd en in het WOZ-datacenter zijn vastgelegd, door de gemeente geanalyseerd en gevalideerd?
62.	Zijn alle grondtransacties en uitgifteprijsen over de afgelopen 5 jaar geanalyseerd?
63.	Is er bij het verzamelen en analyseren van grondprijzen onderscheid gemaakt in type bebouwing?
64.	Worden er systematische controles uitgevoerd die borgen dat de gehanteerde grondprijzen realistisch en actueel zijn?
65.	Wordt de permanente marktanalyse juist, volledig en tijdig uitgevoerd? Dat betekent dat binnen drie maanden na registratie van een verkoopcijfer in de WOZ-administratie van elk verkoopcijfer de verhouding met de op het moment van verkoop geldende WOZ-waarde is geanalyseerd en de resultaten van deze analyse vastgelegd zijn. Dit betekent ook dat tenminste éénmaal per jaar een analyse wordt uitgevoerd waarbij gerealiseerde huurprijzen die uit huurinlichtingenformulieren blijken, systematisch zijn vergeleken met bij de WOZ-taxatie gehanteerde huurwaarden en dat de resultaten van deze analyse zijn vastgelegd.
66.	Wordt er bij de marktanalyse systematisch gecontroleerd of de primaire en secundaire objectkenmerken van objecten in de markt overeenkomen met de geregistreerde kenmerken in de WOZ-administratie?
67.	Worden er systematische controles uitgevoerd die borgen dat de objectafbakening juist is?
68.	Worden alle benodigde gegevens systematisch opgevraagd bij eigenaren en gebruikers en wordt de mate waarin de gevraagde gegevens zijn verkregen in kaart gebracht?
69.	Is er inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten?
70.	Wordt het objectieve leegstandsrisico van objecten op een systematische wijze in kaart gebracht, zodat dit in de waardebepaling gebruikt kan worden?
71.	Worden systematisch relevante kengetallen verzameld van de objecten die worden getaxeerd met behulp van de discounted-cashflowmethodiek?
72.	Beschikt het WOZ-datacenter over alle objectkenmerken en bijbehorende omzetgegevens van de objecten binnen de gemeente die op basis van de discounted-cashflowmethode met behulp van de landelijke marktgegevens worden gewaardeerd?
	<u>Waardering</u>
73.	Wordt er bij de waardering op systematische- en correcte wijze gebruik gemaakt van de landelijke kengetallen en kan een afwijking t.o.v. deze kengetallen worden verklaard?
74.	Wordt bij objecten met een correctie voor functionele afschrijving van meer dan 20% deze correctie onderbouwd?
75.	Komt de waarde van de grond op een juiste wijze in de eindwaarde tot uitdrukking, waarbij de grondwaarde kan worden onderbouwd met lokale of regionale marktgegevens?
76.	Wordt de werktuigenvrijstelling juist toegepast?
77.	Is er sprake van een waardering waarbij gebruik wordt gemaakt van waardegroepen die tenminste is gebaseerd op categorie, ligging en grootte?
78.	Wordt het objectieve leegstandsrisico meegewogen in het vaststellen van de kapitalisatiefactor?
79.	Wordt op basis van secundaire objectkenmerken de afwijking van de gemiddelde huurwaarde binnen de waardegroep bepaald?
80.	Is er een logische spreiding binnen waardegroepen van minimale en maximale huurprijs en kapitalisatiefactor?

81.	Is de kwaliteit van de gehanteerde marktgegevens gecontroleerd en gewaarborgd?
-----	--

Beheersingsdoelen gegevensbeheer

82.	Is elk WOZ-object gekoppeld aan tenminste één kadastraal perceel of appartement?
83.	Staan de gekoppelde kadastrale percelen en appartementen in de Basisregistratie Kadaster ook als actueel perceel of appartement geregistreerd (met dus ook in de historie een consistente relatie)?
84.	Is er sprake van een in grootte consistente relatie tussen de WOZ-objecten (grondoppervlakte) en de kadastrale percelen of appartementen (kadastrale oppervlakte)?
85.	Zijn alle kadastrale percelen en appartementen gekoppeld aan één of meer WOZ-objecten, tenzij sprake is van een ongebouwde onroerende zaak die valt onder de "uitgezonderde objecten"?
86.	Vindt er een terugmelding plaats aan de Basisregistratie Kadaster indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Kadaster (gerede twijfel)?
87.	Is elke belanghebbende woonachting in Nederland of (mede) gevestigd in Nederland gekoppeld aan de gegevens in de Basisregistratie Personen of het Handelsregister door respectievelijk een Burgerservicenummer (BSN), Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatie Nummer (RSIN) of vestigingsnummer?
88.	Komen van elke belanghebbende woonachtig in Nederland of (mede) gevestigd in Nederland de gegevens betreffende naam en adres (woonadres of vestigingsadres) volledig overeen met de registratie in de Basisregistratie Personen, respectievelijk het Handelsregister?
89.	Vindt er een terugmelding plaats aan de Basisregistratie Personen of het Handelsregister, indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Personen of het Handelsregister (gerede twijfel).
90.	Is elk actueel verblijfsobject (standplaats en ligplaats) in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen gekoppeld aan tenminste één WOZ-deelobject in de WOZ-administratie en daarmee aan tenminste één WOZ-object in de Basisregistratie WOZ?
91.	Is elk actueel pand zonder verblijfsobject in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen gekoppeld aan tenminste één WOZ-deelobject in de WOZ-administratie en daarmee aan tenminste één WOZ-object in de Basisregistratie WOZ?
92.	Is er sprake van een in kenmerken (grootte, bouwjaar) consistente relatie tussen de WOZ-deelobjecten en de objecten uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen?
93.	Vindt er een terugmelding plaats aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen, indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (gerede twijfel)?
94.	Zijn de gehele kadastrale oppervlakte en alle objecten in de WOZ-administratie opgenomen?
95.	Zijn er geen objecten ten onrechte aangewezen als een uitgezonderd WOZ-object?
96.	Zijn de (primaire en secundaire) objectkenmerken die zijn geregistreerd in de gemeentelijke WOZ-administratie in overeenstemming met de werkelijkheid ter plaatse?
97.	Zijn de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie en of een gebruikersmutatie juist, volledig en tijdig binnen acht weken verwerkt in de WOZ-administratie?
98.	Zijn wijzigingen van de objectkenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen (met verleende omgevingsvergunning of vergunningsvrij) juist, volledig en tijdig binnen acht weken

	na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari in de WOZ-administratie verwerkt?
99.	Worden de (primaire en secundaire) objectkenmerken van alle WOZ-objecten tenminste eenmaal per vijf jaar beoordeeld?
100.	Wordt de controle van de objectkenmerken, als onderdeel van een systematische en planmatige aanpak van de controles, zoveel mogelijk in de tijd gespreid? Het betekent dat in beginsel steeds tenminste 20% van de WOZ-objecten per jaar wordt gecontroleerd.
101.	Zijn de objectkenmerken die voortvloeien uit signalen (advertenties, inlichtingenformulieren) volledig geregistreerd?
102.	Zijn de resultaten van de afhandeling van bezwaren gebruikt om de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken te controleren en te verbeteren, niet alleen voor de objecten waarop het bezwaar betrekking heeft, maar ook voor objecten waarmee in het bezwaar eventueel vergeleken is en voor domino-effecten?
103.	Wordt elke voor de LV WOZ relevante mutatie in de Basisregistratie WOZ direct in de vorm van één van de gedefinieerde gebeurtenisberichten aangeleverd aan de LV WOZ?
104.	Onderneemt u onmiddellijk actie indien de LV WOZ een foutbericht of een synchronisatieverzoek stuurt, om de gevraagde informatie in de vorm van correcte gebeurtenisberichten of synchronisatieberichten aan te leveren?
105.	Controleert u periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks aan de hand van tellingen of alle relevante objecten en waarden synchroon beschikbaar zijn in de Basisregistratie WOZ bij de gemeente en bij de LV WOZ?

Bijlage V: Stuurinformatie

Interne beheersing is uitsluitend mogelijk wanneer men beschikt over adequate informatie. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van onderstaande stuurinformatie:

	<u>Interactie over objectkenmerken</u>
	) Een beoordeling van de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken voorafgaand aan de interactie overeenkomen met de fysieke werkelijkheid;) Een inhoudelijke afweging over op welke wijze belanghebbenden hun reactie mogen geven op de geregistreerde objectkenmerken;) Een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces om laagdrempelig en goed beveiligd signalen van belanghebbenden te ontvangen. Als er bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een digitale omgeving, dan moet deze vooraf door een (bij voorkeur) onafhankelijke specialist op dit terrein worden beoordeeld;) Een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbenden over dit werkproces;) Een beoordeling van de wijze waarop de gemeente de signalen van belanghebbenden verwerkt;) Een analyse van het aantal ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen met aantal en aard mutaties in de geregistreerde objectkenmerken, het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken goed heeft bevonden en het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten;) Een analyse van de aard van de door de belanghebbenden afgegeven signalen en resultaten van de beoordeling hiervan door de gemeente;) Een vastlegging met daarin een oordeel over de mate waarin de geregistreerde objectkenmerken na afloop van de interactie overeenkomen met de fysieke werkelijkheid.
	<u>Interactie over marktinformatie</u>
	) Een analyse van het aantal en de aard van de ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen met het aantal en de aard mutaties in de geregistreerde objectkenmerken, het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten;) Een vastlegging van de aard en het moment van interactie met belanghebbende bij elk marktgegeven dat relevant is voor de WOZ-taxaties. Hierbij is ook inzichtelijk aan welke belanghebbenden inlichtingen zijn gevraagd, maar van wie geen reactie is ontvangen;) Een beoordeling van de wijze waarop de interactie over aanvullende marktinformatie heeft plaatsgevonden.
	<u>Interactie over voorlopige WOZ-waarden</u>
	) Een inhoudelijke afweging over op welke wijze belanghebbenden hun reactie mogen geven op de geregistreerde objectkenmerken en op de voorlopige WOZ-waarde;) Een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces om laagdrempelig en goed beveiligd signalen van belanghebbenden te

	ontvangen. Als er bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een digitale omgeving, dan moet deze vooraf door een onafhankelijke specialist op dit terrein worden beoordeeld; - J Een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbenden over dit werkproces; - J een beoordeling van de wijze waarop de gemeente de signalen van belanghebbenden verwerkt; - J een analyse van het aantal ontvangen signalen, het aantal verwerkte signalen, het aantal belanghebbenden dat de objectkenmerken, de voorlopige WOZ-waarde en/of de onderbouwing goed heeft bevonden en het aantal mutaties als gevolg van een beoordeling van domino-effecten; - J Een analyse van de aard van de door de belanghebbenden afgegeven signalen en resultaten van de beoordeling van deze signalen door de gemeente.
	<u>Verzenden beschikkingen</u>
	- J Een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen; - J Een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen; - J Een overzicht van het aantal geblokkeerde objecten (objecten waarvoor nog geen beschikking is verzonden) met indicatie van de verwachte waarde afgezet tegen de totale belastingcapaciteit, bijvoorbeeld op basis van de WOZ-waarde van het vorig jaar; - J Een overzicht van de resultaten van de controles die de gemeente heeft gedaan naar de juistheid van de te verzenden WOZ-beschikkingen (zijn de juiste waarden op het aanslagbiljet vermeld?); - J Een overzicht van de steekproef die voorafgaand aan de bekendmaking van de WOZ-waarden is gebruikt om te beoordelen of de WOZ-waarde correct is vermeld op het aanslagbiljet (WOZ-beschikking) en bijbehorend taxatieverslag.
	<u>Presentatie aan belanghebbende (taxatieverslag)</u>
	Om een risicogerichte controle uit te kunnen voeren is van belang dat de plaatselijke kennis wordt gebruikt om de lastig te onderbouwen woningen en niet-woningen te selecteren. Hierbij kunnen lessen die zijn getrokken uit de afhandeling van de bezwaarschriften een rol spelen. Men moet inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van: - J de resultaten van een bestandsonderzoek naar de inhoud van taxatieverslagen aangevuld met de bevindingen uit een representatieve en een risicogerichte steekproef; - J een overzicht van het aantal taxatieverslagen dat is geraadpleegd door belanghebbenden of op verzoek is verstrekt aan belanghebbende of gemachtigde; - J een beveiligingsaudit van de omgeving waarmee de digitale interactie met belanghebbende of gemachtigde plaatsvindt; - J een beoordeling van de communicatie van de gemeente met belanghebbende of gemachtigde over dit werkproces; - J een overzicht van de resultaten van de controles die de gemeente heeft gedaan naar aanleiding van de ontvangen reacties op de onderbouwing van de vastgestelde waarde.

	<u>Interactie tijdens bezwarenperiode</u>
	) Een overzicht van de inrichting van de werkprocessen, waaruit blijkt op welke wijze en van welke medewerker een belanghebbende die tijdens de bezwaarperiode contact opneemt met de gemeente, een reactie krijgt;) Een overzicht van het aantal belanghebbenden dat contact heeft opgenomen met de gemeente en de inhoud van dit contact;) Een overzicht van het aantal mutaties (objectkenmerken en WOZ-waarden) als gevolg van deze contacten (onderscheid maken tussen de WOZ-objecten van belanghebbenden en de overige WOZ-objecten);) Een overzicht van de termijnen waarbinnen belanghebbenden te woord zijn gestaan of antwoord hebben gekregen op de door hen gestelde vraag;) Een overzicht van de mate waarin belanghebbenden het contact met de gemeente hebben gewaardeerd.
	<u>Bezwarenafhandeling</u>
	) Een overzicht van het aantal en de aard van de ontvangen WOZ-bezwaarschriften, uitgesplitst naar bezwaarschriften die vóór 15 november en bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend;) Een overzicht van de verzonden beslissingen op bezwaar, uitgesplitst naar beslissingen op bezwaarschriften die vóór 15 november en beslissingen op bezwaarschriften die vanaf 15 november zijn ingediend;) Een beoordeling van het door de gemeente ingerichte werkproces voor het afhandelen van bezwaarschriften;) Een jaarlijks vastgesteld beleidsdocument waarin is beschreven aan welke richtlijnen de beslissingen op bezwaarschriften moeten voldoen;) De resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar de resultaten van de bezwarenafhandeling.
	<u>Woningen</u>
	<u>Permanente marktanalyse woningen</u>
	) Het aantal transacties dat niet (binnen drie maanden) geanalyseerd is of het aantal beschikbaar gekomen vraagprijzen waarbij de beschreven activiteiten niet zijn uitgevoerd;) Een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse waarbij voldoende onderscheid is gemaakt in de marktontwikkeling per kern/buurt/wijk/categorie;) Een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën woningen;) Een jaarlijkse vastlegging van de conclusies over kwaliteit van de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken;) Een jaarlijkse vastlegging van de conclusies over de juistheid van de vastgestelde waarde die gold op het moment van de transactie.
	<u>Modelmatige waardebeoordeling woningen</u>
	Modelmatige waardebeoordeling woningen:) de mate waarin het gekozen taxatiemodel voldoende aansluit op de specifieke situatie bij de gemeente (stap 1);) de inhoud van de toetsingsnormen (stap 2);) de mate waarin de toetsingsnormen zijn aangepast ten opzichte van de vorige herwaardering (stap 2);

	- J het aantal keren dat de stappen 3 tot en met 5 achtereenvolgens is doorlopen (stap 3, stap 4, stap 5); - J de mate waarin bij de modelinrichting sprake is geweest van aannames die niet kunnen worden onderbouwd door conclusies uit de permanente marktanalyse (stap 3); - J de mate waarin aan de toetsingsnormen is voldaan per keer dat stap 5 is doorlopen (stap 5); - J de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (stap 5); - J de verhouding tussen modelwaarden en vraagprijzen (stap 5); - J de onderlinge waardeverhoudingen tussen woningen (stap 5); - J de waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum (stap 5/stap 6); - J het percentage woningen waarvoor de modelwaarde handmatig is aangepast (stap 6).
	Eindbeoordeling kwaliteit waardebepaling woningen: - J ratio's tussen modelwaarden en gerealiseerde verkoopprijzen; - J ratio's tussen modelwaarden en vraagprijzen; - J kengetallen gericht op waardeontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum; - J kengetallen gericht op gemiddeld aantal verkoopprijzen per modelwaarde waarmee het model een (directe) vergelijking heeft gemaakt; - J kengetallen gericht op de aansluiting van de vermelde onderbouwende verkopen op de desbetreffende woning.
	Niet woningen
	Permanente marktanalyse niet-woningen - J een overzicht van objecten binnen de relevante categorie die op de markt zijn gekomen en/of zijn verkocht; - J een overzicht van de grondtransacties en geactualiseerde uitgifteprijzen; - J een overzicht van nieuw gebouwde objecten, van nieuw gebouwde deelobjecten bij bestaande WOZ-objecten en andere verbouwingen en bijbehorende stichtingskosten met naast de relevante marktgegevens de status of deze correct en volledig op het WOZ-datacenter worden vermeld; - J overzicht van de uitgevoerde systematische controles gericht op de vraag of de gehanteerde grondprijzen realistisch en actueel zijn; - J overzicht van de uitgevoerde systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening van nieuw gerealiseerde objecten
	Koop- en huurtransacties: - J een overzicht van wijzigingen van gebruikers van courante niet-woningen in de afgelopen vijf jaar en van de verzamelde koop- en huurinlichtingenformulieren van objecten die de afgelopen vijf jaar zijn verkocht en/of verhuurd; - J een overzicht van de mate waarin de opgevraagde gegevens bij eigenaren en gebruikers zijn verkregen; - J overzicht van uitgevoerde systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening; - J de resultaten uit de marktanalyse waarvan tenminste per categorie objecten per waardegroep het volgende is vastgelegd: - J huurniveau met bandbreedte op basis van oppervlakte en primaire en secundaire objectkenmerken; - J kapitalisatiefactor met bandbreedte op basis van oppervlakte en

	primaire en secundaire objectkenmerken; J een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse die tenminste bestaat uit de marktontwikkeling voor de verschillende categorieën courante niet-woningen, de conclusies uit de marktanalyse over de objectkenmerken die relevant zijn voor de verschillende categorieën niet-woningen en de conclusies ten aanzien van de juistheid van primaire en secundaire objectkenmerken van objecten in de markt vergeleken met de eigen administratie.
	<u>Leegstandsanalyse:</u> Een overzicht waarin is opgenomen wat het geobjectiveerde leegstandsrisico is per categorie en per waardegebied voor kansarme, kanshebbende en kansrijke objecten
	<u>Verzamelen omzetgegevens:</u> J een overzicht van objecten binnen de gemeente die op basis van de discounted-cashflow methode worden getaxeerd (zoals hotels, motorbrandstofverkooppunten en recreatieterreinen) met daarop de status ten aanzien van eventuele inlichtingenformulieren aan de hand waarvan omzet gerelateerde gegevens zijn opgevraagd/opgegeven en de status met betrekking tot het beschikbaar stellen aan het WOZ-datacenter; J een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse die tenminste bestaat uit de vergelijking van de opgevraagde omzet gerelateerde gegevens, met de gegevens die op basis van de landelijke taxatiewijzer zijn gebruikt bij de meest recente WOZ-taxatie.
	Kooptransacties agrarische objecten: J een overzicht van de agrarische objecten die de afgelopen jaren zijn verkocht en van de koopinlichtingenformulieren die naar aanleiding hiervan zijn ontvangen; J een overzicht van de systematische controles gericht op de juistheid van de objectafbakening; J een overzicht van de systematische controles gericht op de juistheid van het toepassen van het buiten aanmerking laten van de cultuurgrond; J een jaarlijkse vastlegging van de conclusies uit de marktanalyse
	Modelmatige waardebepaling niet-woningen: J een overzicht van verschillen tussen oude en nieuwe waarden; J een controlelijst met onderdelen van WOZ-objecten waaraan geen waarde is toegekend; J een controlelijst met objecten waarbij een functionele afschrijving wordt toegepast groter dan 20%; J een controlelijst met objecten waarbij de gehanteerde kengetallen buiten de bandbreedten van de taxatiewijzers vallen; J een controlelijst met objecten waarbij de toegepaste kengetallen exact overeenkomen met het gemiddelde van de bandbreedte gedefinieerd in de taxatiewijzer; J een overzicht van gehanteerde grondwaarden.
	<u>Waardering marktwaarde op basis van lokale marktgegevens</u> J <u>een analyse naar de verhouding tussen modelwaarden en vraag(huur) - en (huur) transactieprizen;</u> J <u>een analyse naar de onderlinge waardeverhoudingen tussen objecten;</u> J <u>een overzicht van gehanteerde waardegroepen waarbij de volgende</u>

	<u>gegevens per waardegroep zijn vermeld:</u> ☐ Minimale en maximale huurprijs/m2 (rekening houdend met ☐ grootte en ligging; ☐ Minimale en maximale kapitalisatiefactor; ☐ Het geobjectieerde leegstandsrisico. ☒ een overzicht van de waardeontwikkelingen ten opzichte van vorige peildatum; ☒ een overzicht van het aantal handmatige aanpassingen en de grootte van deze afwijkingen.
	Waardering op marktwaarde op basis van landelijke kengetallen ☒ een overzicht van verschillen tussen oude en nieuwe waarden; ☒ een controlelijst met onderdelen van WOZ-objecten waaraan geen waarde is toegekend; ☒ een controlelijst met objecten waarbij de gehanteerde kengetallen buiten de bandbreedten van de taxatiewijzers vallen; ☒ een controlelijst met objecten waarbij de toegepaste kengetallen exact overeenkomen met het gemiddelde van de bandbreedte gedefinieerd in de taxatiewijzer.
	Eindbeoordeling kwaliteit waardebeoordeling niet-woningen ☒ ratio's tussen modelwaarden en gerealiseerde verkoopprijzen; ☒ ratio's tussen modelwaarden en vraagprijzen; ☒ ratio's tussen bij de WOZ-taxatie gebruikte huurwaarden en gerealiseerde huurprijzen; ☒ ratio's tussen bij de WOZ-taxatie gebruikte huurwaarden en vraaghuurprijzen; ☒ kengetallen die een beeld geven van de (logische) spreiding van huurwaarden en kapitalisatiefactoren binnen categorieën objecten per waardegebied (gelijke objectkenmerken, gelijke kengetallen en verschillen in objectkenmerken zijn aanleiding voor onderlinge verschillen); ☒ kengetallen die inzicht geven in de (geobjectieerde) leegstandsrisico's bij courante niet-woningen binnen een bepaald waardegebied en de wijze waarop dit tot uitdrukking komt in de gehanteerde kapitalisatiefactoren; ☒ een overzicht van het aantal keer dat de modelwaarde handmatig, buiten het model om, is aangepast en de omvang van deze aanpassingen; ☒ een overzicht van gehanteerde grondwaarden per vierkante meter bij objecten die gewaardeerd worden op de gecorrigeerde vervangingswaarde; ☒ een overzicht van de objecten waarbij een aanzienlijke functionele afschrijving wordt toegepast.
	Systemen
	<u>Data-integriteit:</u> ☒ de resultaten van een audit waarin wordt beoordeeld in hoeverre de WOZsystemen binnen de gemeente voldoen aan de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG) of Baseline Informatiebeveiliging Overheid (BIO); ☒ de resultaten van een periodieke audit waarin de data-integriteit wordt beoordeeld; ☒ het vaststellen dat de informatie-architectuur rond de WOZ-uitvoering met systemen en gegevensbestanden die gebruikt worden (of gaan worden) voldoet aan de architectuurprincipes (waaronder common ground), de gegevens op de juiste wijze verwerkt en over de juiste functionaliteiten beschikt;

	) een risicoanalyse in het geval er systeemwijzigingen (waaronder dataconversies en de installatie van nieuwe releases) worden doorgevoerd;) inzicht in de wijze waarop de gegevensverwerking binnen de systemen en tussen de systemen plaatsvindt en wordt beheerst.
	<u>Interoperabiliteit:</u>) de resultaten van een periodieke audit waarin de interoperabiliteit tussen de systemen die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering wordt beoordeeld;) inzicht in de interactie die tussen de systemen plaatsvindt, bijvoorbeeld door middel van een actueel architectuurschema, applicatielandschap (of een document met vergelijkbare informatie);) een risicoanalyse in het geval er binnen het WOZ-domein systeemwijzigingen (waaronder dataconversies en de installatie van nieuwe releases) worden doorgevoerd. Bij deze risicoanalyse moet ook expliciet aandacht worden besteed aan systemen buiten het WOZ-domein waaraan vanuit het WOZ-domein gegevens worden geleverd of waaruit gegevens aan het WOZ-domein worden geleverd;) een overzicht van de gebruikte interfaces en benodigde, genomen en te nemen beheersingsmaatregelen;) een overzicht van benodigde netwerkvoorzieningen en infrastructuur om de interoperabiliteit binnen de daarvoor geldende regels/afspraken mogelijk te maken.
	<u>Gegevensbeheer</u>
	) een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit de Basisregistratie Kadaster;) een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle actuele kadastrale objecten (percelen en appartementen) uit de Basisregistratie Kadaster aan één of meer actuele WOZ-objecten;) een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte;) een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object.
	) ten minste een jaarlijks onderzoek of de objecten (verblijfsobjecten, ligplaatsen, standplaatsen en panden zonder verblijfsobject) die voorkomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ook gekoppeld zijn aan tenminste één WOZ-deelobject;) ten minste een jaarlijks onderzoek of de attributen van de gekoppelde objecten (gebruiksoppervlakte van verblijfsobjecten, bouwjaaren van panden) consistent zijn met de attributen van de WOZ-deelobjecten waaraan ze gekoppeld zijn
	<u>Beheer objectafbakening:</u>) ten minste een jaarlijks onderzoek of de wijzigingen van de kadastrale gegevens juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening;) een periodiek onderzoek of voor WOZ-objecten die zijn aangemerkt als uitgezonderd object, een reden voor deze uitzondering bekend is en of deze reden bijvoorbeeld in relatie tot de laatste mutatie van het object nog valide is;) ten minste een jaarlijks, risicogerichte controle waarbij gericht de afbakening van WOZ-objecten wordt beoordeeld aan de hand van bijvoorbeeld ervaringen uit andere controles en ontwikkelingen in de jurisprudentie.
	<u>Beheer objectkenmerken:</u>

	- J een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie met de datum waarop de gegevens uit de Basisregistratie Kadaster zijn geleverd en de datum waarop de objectkenmerken van het WOZ-object zijn vastgelegd; - J een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening die is veroorzaakt door een gebruikersmutatie met de datum van constatering van de gebruikersmutatie en de datum waarop de objectkenmerken zijn vastgelegd; - J een overzicht van verleende omgevingsvergunningen met de datum van vergunningverlening, de datum van gereed melding en de datum waarop de (wijziging van de) objectkenmerken zijn vastgelegd; - J een overzicht van wijzigingen van objectkenmerken die worden veroorzaakt door verbouwingen en andere mutaties waarbij geen sprake is van een verleende vergunning met de datum van wijziging in de werkelijkheid en de datum van registratie van de wijziging; - J een overzicht waaruit blijkt dat de (primaire en secundaire) objectkenmerken die relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing bij alle relevante WOZ-objecten zijn geregistreerd. Welke objectkenmerken relevant zijn, vloeit voort uit de marktanalyse; - J een overzicht waaruit blijkt wanneer voor elk object de (primaire en secundaire) objectkenmerken het laatste zijn gecontroleerd en op welke wijze (bijvoorbeeld opname ter plaatse, in pandige opname, beoordeling van recente luchtfoto's, van recente obliekfoto's of van recente foto's vanaf straat, vergelijking met onafhankelijke actuele, betrouwbare bron van objectkenmerken, expliciete bevestiging door belanghebbende); - J de resultaten van een tenminste jaarlijks uitgevoerde systematische meting naar de mate waarin de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid ter plaatse.
	<u>Synchroon houden LV-WOZ</u> Het is van belang dat de gemeente zelf regelmatig controleert of de LV WOZ nog alle relevante gegevens bevat. De LV WOZ biedt hiervoor de mogelijkheid een tellingenoverzicht te maken dat vergeleken kan worden met de overeenkomstige kengetallen uit de eigen Basisregistratie WOZ. Daarmee moet men inzicht hebben in de mate waarin de beheersingsdoelen zijn bereikt door middel van: - J het tenminste jaarlijks doen van een volledigheidstoets van de beschikbaarheid van alle WOZ-objecten in de LV WOZ; - J het tenminste jaarlijks uitvoeren van een controle of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ. Deze vergelijking wordt in ieder geval uitgevoerd direct nadat de massale verzending van WOZ-beschikkingen voor het lopende jaar heeft plaatsgevonden; - J het tenminste vier maal per jaar maken van een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld.
	Vakbekwaamheid: - J een overzicht van alle benoemde rollen relevant voor de WOZ-uitvoering met indicatie op welke wijze (welke medewerker, welke externe partij) deze rol vervult; - J een overzicht van alle medewerkers met de rol(len) die men vervult en de

	indicatie of men wel of niet voldoet aan de gestelde inhoudelijke vakbekwaamheidseisen en de informatie (inschrijving in register, diploma, etc.) die is vastgesteld.

Bijlage VI Voorjaars- en najaars inventarisatie Waarderingskamer

VOORMELDINGEN
Is er gebruikt gemaakt van voormeldingen van WOZ waarden of gegevens?
Zo ja, bij hoeveel objecten is er sprake geweest van een voormelding?
Zo ja, waar hebben mutaties nav de voormeldingen plaatsgevonden?
BESCHIKKINGEN
Wat is de dagtekening van verzending van de grootste groep beschikkingen?
Voor hoeveel WOZ-objecten zijn per deze datum beschikkingen verzonden?
Hoeveel WOZ-beschikkingen zijn er na deze datum verzonden?
Op welke datum zijn deze beschikkingen verzonden?
Wat is de totale WOZ-waarde van alle objecten in de gemeente/ het samenwerkingsverband?
BEZWAREN
Hoeveel bezwaarschriften zijn er t/m 15 april 2016 ontvangen tegen 1 of meer beschikkingen?
Hoeveel bezwaarschriften zijn er inmiddels afgehandeld?
Voor hoeveel WOZ-objecten zijn er t/m 15 april 2016 1 of meerdere bezwaarschriften ontvangen?
Hoeveel bezwaren zijn er ingediend door NCNP-bureaus?
Voor hoeveel WOZ-objecten is er een bezwaar ingediend door een NCNP-bureau?
Bij hoeveel objecten is er sprake geweest van interactie met belanghebbende na het versturen van de beschikking en voor het indienen van een bezwaarschrift?
Wat is n.a.v. wijzigingen door bezwaar de totale afname van de som van de WOZ-waarde?
Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde ambtshalve gewijzigd n.a.v. informele reactie of domino-effect?
Voor hoeveel WOZ-objecten is de waarde verhoogd na bezwaar?
Wat is, de vorige volledig afgeronde bezwaarfase, het totale bedrag aan vergoedingen dat is uitgekeerd aan NCNP-bureaus?
BEROEPSZAKEN
Hoeveel beroepszaken zijn n.a.v. de beschikkingen in 2015 afgehandeld?
Hoeveel beroepszaken zijn er n.a.v. de beschikkingen in 2015 ingediend door NCNP-bureaus?
Welk bedrag is n.a.v. beroepszaken op beschikkingen uit 2015 uitgekeerd aan proceskosten?
MARKTANALYSE WONINGEN

Tot welke datum is de marktanalyse woningen afgerond?
Wat is de verwachting voor de gemiddelde procentuele verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2016 en 1 januari 2017 van woningen die in de periode 1 januari 2016 en 30 juni 2016 bij een verkoop betrokken waren?
Hoe is deze procentuele verandering gesplitst naar objectsoorten?
Heeft er n.a.v. de marktanalyse in 2016 en de afgehandelde bezwaarschriften een evaluatie plaatsgevonden van het gebruikte taxatiemodel? Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
Zijn er n.a.v. deze evaluatie wijzigingen doorgevoerd in het taxatiemodel voor de waardering naar waardepeildatum 1-1-2017? Zo ja, kan u deze wijzigingen omschrijven?
Heeft er n.a.v. de marktanalyse in 2016 en de afgehandelde bezwaarschriften een evaluatie plaatsgevonden over de gebruikte primaire en secundaire objectkenmerken? Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
Zijn er n.a.v. deze evaluatie wijzigingen doorgevoerd in het taxatiemodel voor de waardering naar waardepeildatum 1-1-2017? Zo ja, kan u deze wijzigingen omschrijven?

MARKTANALYSE NIET-WONINGEN
Tot welke datum is de marktanalyse niet-woningen afgerond?
Is er een overzicht vanuit de marktanalyse beschikbaar waarin per categorie niet-woningen bandbreedtes berekend zijn voor huurwaarden en kapitalisatiefactoren?
Wat is de verwachting voor de gemiddelde procentuele verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2016 en 1 januari 2017 van niet-woningen die in de periode 1 januari 2016 en 30 juni 2016 bij een verkoop betrokken waren?
Hoe is deze procentuele verandering gesplitst naar onderstaande categorieën niet-woningen?
Is er een overzicht aanwezig van grondtransacties en uitgifteprijzen?
Is er een overzicht aanwezig van stichtingskosten bij nieuwe objecten?
Is er een overzicht aanwezig waarin is opgenomen wat het geobjectieerde leegstandsrisico is per categorie en per waardegebied voor kansarme, kanshebbende en kansrijke objecten?
Is er een overzicht aanwezig van objecten binnen de gemeente die op basis van de discounted-cashflow methode worden getaxeerd (zoals hotels, motor-brandstofverkooppunten en recreatieterreinen)?
Is er een overzicht van de agrarische objecten die de afgelopen jaren zijn verkocht en van de koopinlichtingenformulieren die naar aanleiding hiervan zijn ontvangen?
Is er een controlelijst met objecten waarbij een functionele afschrijving wordt toegepast groter dan 20%?
Is er een controlelijst met objecten waarbij de gehanteerde kengetallen buiten de bandbreedten van de taxatiewijzers vallen?
Is er een overzicht van gehanteerde grondwaarden?

--

SYSTEMEN
Zijn er resultaten van een audit beschikbaar waarin wordt beoordeeld in hoeverre de WOZ-systemen binnen de gemeente/samenwerkingsverband voldoen aan de Tactische Baseline Informatiebeveiliging Nederlandse Gemeenten (BIG)?
Zijn er resultaten van een periodieke audit beschikbaar waarin de data-integriteit wordt beoordeeld?
Is er een risicoanalyse aanwezig in het geval er systeemwijzigingen (waaronder dataconversies en de installatie van nieuwe releases) worden doorgevoerd?
Zijn er resultaten van een periodieke audit beschikbaar waarin de interoperabiliteit tussen de systemen die een rol spelen bij de WOZ-uitvoering wordt beoordeeld?
Is er een actueel architectuurschema, applicatielandschap (of een document met vergelijkbare informatie aanwezig?
KADASTRALE AFBAKENING
Tot en met welke maand zijn de kadastrale mutaties volledig verwerkt?
Wat is de totale kadastrale oppervlakte van de gemeente volgens het gemeentelijk kadastraal systeem (GKS)?
Wat is de totale grondoppervlakte van alle WOZ-objecten die aan de afnemers worden geleverd?
Wat is de totale kadastrale oppervlakte van de percelen/ WOZ-objecten die niet aan de afnemers worden geleverd (ongebouwd uitgezonderde percelen)?
Wat is de totale oppervlakte van de gemeente of per gemeente in een samenwerkingsverband (bijvoorbeeld gemeten in een kaart of volgens het CBS)?
Is er een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit de Basisregistratie Kadaster?
Is er een (minimaal) jaarlijkse volledigheidstoets gericht op de koppeling van alle actuele kadastrale objecten (percelen en appartementen) uit de Basisregistratie Kadaster aan één of meer actuele WOZ-objecten?
Is er een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte?
Is er een (minimaal) jaarlijkse controle waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object?
Wat is het aantal actuele belanghebbende natuurlijke personen in de WOZ-administratie zonder BSN?
Wat is het aantal actuele belanghebbende niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie zonder RSIN?
Is er een jaarlijks onderzoek of de gegevens in de WOZ-administratie voldoende aansluiten (Burgerservicenummer, tenaamstelling en adressering) op de gegevens van natuurlijke personen in de Basisregistratie Personen. Deze eis geldt in ieder geval voor alle natuurlijke personen met een woonplaats in Nederland?
Is er een jaarlijks onderzoek of de gegevens in de WOZ-administratie voldoende aansluiten (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer of Vestigingsnummer, tenaamstelling en adressering) op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en

vestigingen in het Handelsregister (dit geldt in ieder geval voor alle niet-natuurlijke personen met een vestiging in Nederland)?
Hoeveel foutmeldingen heeft u de afgelopen drie maanden ontvangen uit de LV WOZ en hoeveel hiervan zijn nog niet afgehandeld door een aanlevering van verbeterde gegevens?
Bij welk percentage van de BAG-panden is het bouwjaar van het gekoppelde WOZ-deelobject/ de gekoppelde WOZ-deelobjecten gelijk aan het bouwjaar van het gekoppelde pand?
Bij welk percentage van de verblijfsobjecten is de grootte van het gekoppelde WOZ-deelobject/de gekoppelde WOZ-deelobjecten gelijk aan of overeenkomend met de BAG-gebruiksoppervlakte?
Is er een jaarlijks onderzoek of de objecten (verblijfsobjecten, ligplaatsen, standplaatsen en panden zonder verblijfsobject) die voorkomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ook gekoppeld zijn aan tenminste één WOZ-deelobject?
Is er een jaarlijks onderzoek of de attributen van de gekoppelde objecten (gebruiksoppervlakte van verblijfsobjecten, bouwjaar van panden) consistent zijn met de attributen van de WOZ-deelobjecten waaraan ze gekoppeld zijn?
Is er een jaarlijks onderzoek of de wijzigingen van de kadastrale gegevens juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening?
Is er een periodiek onderzoek of voor WOZ-objecten die zijn aangemerkt als uitgezonderd object, een reden voor deze uitzondering bekend is en of deze reden bijvoorbeeld in relatie tot de laatste mutatie van het object nog valide is?
Is er een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie met de datum waarop de gegevens uit de Basisregistratie Kadaster zijn geleverd en de datum waarop de objectkenmerken van het WOZ-object zijn vastgelegd?
Is er een overzicht van recent opgevoerde WOZ-objecten die ontstaan zijn door een wijziging van de objectafbakening die is veroorzaakt door een gebruikersmutatie met de datum van constatering van de gebruikersmutatie en de datum waarop de objectkenmerken zijn vastgelegd?
Is er een overzicht van verleende omgevingsvergunningen met de datum van vergunningverlening, de datum van gereed melding en de datum waarop de (wijziging van de) objectkenmerken zijn vastgelegd?
Is er een overzicht van wijzigingen van objectkenmerken die worden veroorzaakt door verbouwingen en andere mutaties waarbij geen sprake is van een verleende vergunning met de datum van wijziging in de werkelijkheid en de datum van registratie van de wijziging?
LV WOZ
Heeft er een volledigheidstoets plaatsgevonden van de beschikbaarheid van alle WOZ-objecten in de LV WOZ?
Heeft er een controle plaatsgevonden of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ?

Is er een overzicht van de foutmeldingen en de synchronisatieverzoeken vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze meldingen en verzoeken correct zijn afgehandeld?
OBJECTKENMERKEN
Bij hoeveel objecten zijn de primaire en/of secundaire objectkenmerken gecontroleerd het laatste jaar?
Is er een overzicht waaruit blijkt dat de (primaire en secundaire) objectkenmerken die relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing bij alle relevante WOZ-objecten zijn geregistreerd?
Is er een overzicht waaruit blijkt wanneer voor elk object de (primaire en secundaire) objectkenmerken het laatste zijn gecontroleerd en op welke wijze (bijvoorbeeld opname ter plaatse, in pandige opname, beoordeling van recente luchtfoto's, van recente obliekfoto's of van recente foto's vanaf straat, vergelijking met onafhankelijke actuele, betrouwbare bron van objectkenmerken, expliciete bevestiging door belanghebbende)?
Is er een jaarlijks uitgevoerde systematische meting naar de mate waarin de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid ter plaatse?
Wat was volgens deze laatste beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer primaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?
Wat was volgens deze laatste beoordeling het percentage WOZ-objecten, waarbij één of meer secundaire objectkenmerken niet of niet juist was geregistreerd?
Aantal objecten (ongeveer) waarvoor op grond van mutatie/fysieke wijziging/controle aanpassingen hebben plaatsgevonden?