



Plan van aanpak ten behoeve van de kwaliteit van de WOZ

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering	4
3. Uitwerking aandachtspunten	5
4. Woningen	6
4.1 Werkinstructie primaire en secundaire objectkenmerken	7
4.2 Opdracht.....	8
4.3 Uitwerking	10
4.4 KOUDV(L)-Factoren.	11
4.5 Opdracht.....	14
4.6 Uitwerking	14
5. Niet-Woningen	16
5.1 Consistentie.....	17
5.2 Opdracht.....	17
5.3 Uitwerking	17
6. Samenvatting.....	17
Bijlage 1. Overzicht 20% controle komende vijf jaar.	19





1. Inleiding

Dit plan van aanpak is bedoeld om de kwaliteit van de WOZ te verbeteren. Naar aanleiding van een intern onderzoek en door het externe onderzoek van de Waarderingskamer is naar voren gekomen dat er op een aantal vlakken een inhaalslag nodig is. De nieuwe gemeente Land van Cuijk is per 1 januari 2022 ontstaan uit een samenvoeging van de vijf gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill & Sint Hubert, Grave en Sint Anthonis. Voor alle onderdelen binnen deze nieuwe gemeente was het afgelopen jaar bijzonder en natuurlijk ook hectisch.

Ook voor het cluster Belastingen als onderdeel van het team Juridische zaken en Belastingen. Afgelopen jaren heeft de formatie een nieuwe bezetting gekregen. Enerzijds door het bij elkaar brengen van ambtenaren uit bovengenoemde gemeenten, op Sint Anthonis na. Deze gemeente had de belastinguitvoering namelijk ondergebracht bij het samenwerkingsverband BSOB. Anderzijds door nieuwe mensen aan te trekken.

Met de fusie van de vijf gemeenten is Land van Cuijk een grotere gemeente geworden met nu ruim 91.000 inwoners en vooral een bijzonder grote oppervlakte van 351km².

Op dat moment is ook voor een nieuw WOZ/Belastingen systeem VRiS gekozen. Door de conversie/overgang op de nieuwe waarderings- en belastingapplicatie VRiS, zijn de knelpunten beter inzichtelijk te maken en geeft het systeem ook meer mogelijkheden om deze op te lossen. In VRiS zijn meerdere controlelijsten standaard aanwezig.

Bij het opmaken van dit plan van aanpak zal de Waarderingskamer en hun inspecteurs worden betrokken, temeer omdat uit het onderzoeksrapport naar de kwaliteit van de taxaties diverse punten naar voren zijn gekomen.





2. Afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering

Hieronder worden de afspraken en adviezen voor de volgende herwaardering genoemd. Per aandachtspunt zal er een nadere uitwerking plaatsvinden. Ze zijn verdeeld in woningen en niet-woningen.

De Waarderingskamer verwacht:

Woningen:

- Dat we onderzoek gedaan hebben naar de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- Dat we een plan van aanpak hebben voor de 20% controle zodat eens in de 5 jaar alle woningen zijn gecontroleerd;

Niet-Woningen:

De Waarderingskamer verwacht:

- Dat we onderzoek hebben gedaan naar de juistheid van de primaire objectkenmerken.
- Dat we een plan van aanpak opstellen voor de controle van de niet-woningen (CNW's, incourant en agrarisch), zodat alles eens in de 5 jaar wordt gecontroleerd.
- Dat we meer aandacht besteden aan de modelmatige waardering van de CNW's. Er is nu een te grote spreiding in de kapitalisatiefactoren en de m2-(huur)prijzen.
- Dat we meer aandacht besteden aan de toepassing van artikel 16d van de wet WOZ;
- Dat we meer aandacht besteden aan de registratie van de huurcijfers;



3. Uitwerking aandachtspunten

- **Woningen**
 - Werkinstructie primaire en secundaire objectkenmerken
 - Werkinstructie 20% controle

- **Niet-Woningen**
 - Werkinstructie CNW's primaire kenmerken
 - Werkinstructie incourant primaire kenmerken
 - Werkinstructie agrarisch primaire kenmerken
 - Werkinstructie oplossen te grote spreiding kapitalisatiefactoren en m2-(huur)prijzen.
 - Werkinstructie toepassing artikel 16d wet WOZ en opvragen inlichtingen grond bij agrarische objecten
 - CNW's huurcijfers



4. Woningen





4.1 Werkinstructie primaire en secundaire objectkenmerken

Doelstelling

- **Primaire objectkenmerken**

Dit zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente. Onder primaire objectkenmerken verstaan wij: de grootte (gebruiksoppervlakte, perceel grootte, etc.), het bouwjaar, het adres/ de buurt), het type/ soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.).

- **Secundaire objectkenmerken**

Deze bevatten een oordeel over het WOZ-object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief/subjectief karakter. Ze worden bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij tenminste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). Daarnaast kunnen ook andere secundaire objectkenmerken worden geregistreerd. De WOZ-taxaties zijn alleen van goede kwaliteit en voldoende overtuigend, als de onderliggende objectkenmerken van goede kwaliteit zijn. Daarom is van belang dat we zelf volgens een vaste routine de kwaliteit van de objectkenmerken onderzoeken en eventueel maatregelen nemen om verbeteringen te realiseren

Voor het optimaliseren van de objectkenmerken is het belangrijk de signalen te gebruiken, die voortkomen uit de bezwaarafhandeling, de permanente marktanalyse en bouwmutaties. Daarnaast dient er gecontroleerd te worden of er vergunningsvrije of illegale bouw heeft plaatsgevonden.

Bij de gemeente Land van Cuijk is team Belastingen verantwoordelijk voor de primaire en secundaire kenmerken in samenwerking met team Vergunningen, GEO informatie en de BAG.



4.2 Opdracht

De waarderingskamer splitst haar beoordeling van de objectkenmerken op in de volgende onderdelen, te weten:

- **Een aantoonbaar onderzoek naar de primaire en secundaire objectkenmerken door de gemeente zelf.**

De gemeente moet aantonen, dat er een onderzoek wordt gedaan naar de objectkenmerken en moet uit dat onderzoek conclusies trekken en de maatregelen daarop afstemmen. Dit komt er in het kort op neer dat de gemeente van objecten de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie vergelijkt met informatie uit een andere bron. Vaak kunnen de objecten worden genomen die het meest recent te koop zijn aangeboden op bijvoorbeeld Funda of iWOZ. Maar ook kunnen bijvoorbeeld de objecten worden betrokken die de gemeente in het kader van bezwaar heeft gecontroleerd. Bij het vergelijken van de gegevens in de WOZ-administratie met de andere bron zijn er in het protocol enige toleranties opgenomen (bouwjaar hoeft niet altijd exact gelijk te zijn). Het betreft de volgende gegevens:

- adres;
- soortobject;
- bouwjaar (tolerantie 3 jaar afwijking anders fout);
- gebruiksoppervlakte (tolerantie 5% afwijking);
- de bijgebouwen;
- de secundaire objectkenmerken.

Vervolgens berekent de gemeente het aantal afwijkingen binnen deze steekproef. Daaruit trekt men de conclusie over het aantal verwachte afwijkingen in de gehele WOZ-administratie en neemt eventuele maatregelen.

- **De bijhouding van de objectkenmerken.**

De waarderingskamer verwacht dat de gemeente één keer in de 5 jaar het hele bestand heeft gecontroleerd (verwoord in een norm van circa 20% per jaar). Hiervoor dient de gemeente in ieder geval tijdens de processen (PMA, bezwaren en bouwmutaties) de objectkenmerken te controleren. Dit kan niet alleen administratief, maar moet ook ter plaatse of in pandig gebeuren.



Om tot dit percentage te komen moeten er echter extra werkzaamheden bovenop de controles in het kader van PMA en bezwaar verricht worden. De gemeente is vrij in de manier op hoe dit uitgevoerd moet worden.

- **PMA:**
Bij de analyse van de verkoopcijfers worden de primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd. Bij iedere wijziging wordt er een aantekening in de taxatiekaart gemaakt en een record 25 aangemaakt. Indien nodig wordt er een terugmelding naar de BAG gedaan.
- **Bezwaarafhandeling:**
Bij de bezwarenafhandeling geldt hetzelfde als bij de analyse van verkoopcijfers.
- **Bureau controles:**
Wij hebben de beschikking over de GIS kaart. Met deze tool is veel vanachter het bureau te controleren.
- **Voormeldingen**
Wij willen vanaf 2024 gebruik gaan maken van voormeldingen. Gegevens over de binnenkant van de woningen kunnen ontbreken of verouderd zijn. Is er sprake van een nieuwe badkamer of keuken? Is er sprake van achterstallig onderhoud? Vanaf 2024 willen we, via voormeldingen, de belastingplichtige dit gemakkelijk zelf door laten geven. Dit zorgt voor volledige, juiste en actuele informatie om een juiste waarde te bepalen.

Met een voormelding maak je gegevens die van invloed zijn op de waardebepaling inzichtelijk en controleerbaar voor woningeigenaren. In de komende vijf jaar willen we iedereen met een woonhuis benaderen en alle toetsbare onderdelen voorleggen.



4.3 Uitwerking

Voor het tijdvak 2025 met als waardepeildatum 1-1-2024 moet 20% van alle woningen gecontroleerd zijn op de primaire objectkenmerken. In bijgevoegd excel overzicht geven we aan welke groepen woningen als volgt worden gecontroleerd, voor de belastingjaren 2025 t/m 2029.

- **PMA:**

Bij de analyse van de verkoopcijfers worden de primaire en secundaire objectkenmerken gecontroleerd. Bij iedere wijziging wordt er een aantekening in de taxatiekaart gemaakt en een record 25 aangemaakt.

- **Bezwaarafhandeling:**

Bij de bezwarenafhandeling geldt hetzelfde als bij de analyse van verkoopcijfers.

- **Bureau controles:**

Binnen de gemeente Land van Cuijk hebben wij de beschikking over de GIS-Viewer. Met deze viewer is veel vanachter het bureau te controleren.

- **Veld controles:**

Het is een noodzaak dat er meer veldcontroles worden gedaan, achter het bureau is veel te doen, maar niet alles. Daarbij is het belangrijk dat de taxateur een gevoel heeft en houdt met de omgeving. Veldcontroles zullen, wanneer mogelijk, structureel worden ingepland, maar kunnen ook uit reacties van de voormeldingen voortkomen.

- **Voormeldingen**

Bij de voormeldingen, wat digitaal gebeurt met behulp van de voormeldingstool van VRiS, kunnen de objectkenmerken worden getoond. De belanghebbende kan hierbij aangeven wat er niet klopt en eventueel relevante foto's aanleveren van bijvoorbeeld een gedateerde keuken, badkamer of woonkamer.



4.4 KOUDV(L)-Factoren.

Doelstelling

Voor het bepalen van de WOZ-waarde van woningen wordt gebruikt gemaakt van de volgende secundaire objectkenmerken:

- Ligging
- Kwaliteit
- Onderhoud
- Uitstraling
- Doelmatigheid
- Voorzieningen

Ligging

Hiermee wordt bedoeld, de unieke ligging van het perceel/object ten opzichte van andere objecten in de omgeving. Hierbij moet gedacht worden aan; grenzend aan het water, uitzicht weiland, park etc. Maar het is natuurlijk ook mogelijk dat er negatieve aspecten zijn, hierbij moet gedacht worden aan; grenzend aan een bedrijfsmatig perceel, drukke weg etc.

- 1: zeer slecht (op een industrieterrein of een woning die overlast ondervindt van meerdere liggingsfactoren)
- 2: slecht (aantoonbare overlast van aangrenzende percelen)
- 3: voldoende (gemiddeld woon-/leefklimaat)
- 4: goed (aan open vaarwater of vrij uitzicht over weiland, park o.i.d.)
- 5: zeer goed (aan open vaarwater met vrij uitzicht of tuin grenzend aan het water)

Naast de unieke ligging is ook de vorm/efficiëntie van de kavel van belang. Gaat het om een hele smalle/diepe kavel? Of is de kavel aan de voorzijde smal en loopt deze aan de achterzijde achter de grond van de burens? Dan wordt de doelmatigheid van het onderdeel grond aangepast.



Kwaliteit

Met kwaliteit wordt bedoeld de kwaliteit van de gebruikte materialen ten opzichte van gelijksoortige woningen. Er is dus duidelijk sprake van een afwijkende kwaliteit van de gebruikte materialen of er is sprake van constructieve gebreken aan een pand.

- 1: zeer slecht (inferieure materialen of een constructief gebrek)
- 2: slecht (materialen met beperkte duurzaamheid)
- 3: voldoende (standaardmaterialen)
- 4: goed (duurzame materialen)
- 5: zeer goed (zeer hoogwaardige materialen)

Onderhoud

Dit betreft de algehele indruk van de woning, waarbij zaken als toestand dak, gevels en kozijnen moeten worden beoordeeld maar ook de afwerking aan de binnenzijde van de woning.

- 1: zeer slecht (per direct omvangrijk onderhoud nodig)
- 2: slecht (op korte termijn onderhoud nodig)
- 3: voldoende (geen direct onderhoud nodig, normaal)
- 4: goed (alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd)
- 5: zeer goed (alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden zijn hoogwaardig uitgevoerd)

Uitstraling

De uitstraling van een woning geeft een object specifieke uitstraling ten opzichte van andere objecten aan. Hierbij valt te denken aan architectonische interieur- en exterieure eigenschappen.

- 1: zeer slecht (de uitstraling is zeer slecht)
- 2: slecht (de uitstraling is slecht)
- 3: voldoende (de uitstraling is voldoende, normaal)
- 4: goed (de uitstraling is goed)
- 5: zeer goed (de uitstraling is zeer goed)



Doelmatigheid

De doelmatigheid geeft aan in hoeverre een onderdeel wel of niet doelmatig is voor de functie die hij voor het object vervult. Hoewel we deze factoren voor het merendeel bij de niet-woningen gebruiken, komt deze correctiefactor wel degelijk voor bij de woningen. Hierbij kan je denken aan bedrijfsruimtes die bewoond worden of woningdelen die als bedrijfsruimte worden gebruikt. Of een woning die niet meer dusdanig als woning gebruikt kan worden. Maar ook “hokkerige” woningen, zeer kleine of grote woningen in relatie tot de andere woningen in de groep kunnen op doelmatigheid worden gecorrigeerd.

- 1: zeer slecht (onderdeel is in zijn geheel niet doelmatig)
- 2: slecht (onderdeel is grotendeels ondoelmatig)
- 3: voldoende (onderdeel is doelmatig, normaal)
- 4: goed (onderdeel is zeer doelmatig)
- 5: zeer goed (gebouw is uitermate doelmatig)

Voorzieningen

Onder voorzieningen wordt verstaan: in pandige zaken die een duidelijk meerwaarde hebben tijdens de verkoop, hierbij moet gedacht worden aan zaken als een keuken/badkamer, afwerking binnenzijde en andere luxe zaken.

- 1: zeer slecht (ontbreken van elk comfort)
- 2: slecht (minimaal comfort)
- 3: voldoende (standaardcomfort)
- 4: goed (voorzieningen van hoog niveau)
- 5: zeer goed (uitzonderlijk hoog voorzieningenniveau)

Met dit plan van aanpak willen we de kwaliteit van de KOUDV(L) op peil houden en daar waar nodig verbeteren. Tevens hebben we een werkinstructie KOUDVL factoren geschreven voor de interpretatie en de verwerking van deze factoren.



4.5 Opdracht

Uit het laatste onderzoek van de Waarderingskamer, is naar voren gekomen dat er onderzoek moet worden gedaan naar de juistheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen.

We moeten een vastomlijnd plan maken hoe de objectkenmerken (naast de processen) gecontroleerd gaan worden, zodat eens in de vijf jaar alle objecten zijn gecontroleerd.

4.6 Uitwerking

We hebben een vastomlijnd plan gemaakt hoe de objectkenmerken (naast de processen) gecontroleerd gaan worden, zodat eens in de vijf jaar alle objecten zijn gecontroleerd.

Aan de hand van bijgevoegd excel overzicht wordt jaarlijks 20% van de woningen via een voormelding aangeschreven. Hierop kan belastingplichtige reageren en eventueel foto's aanleveren. Daar waar nodig wordt een in pandige opname uitgevoerd.

Mutaties van secundaire objectkenmerken

Voor elke afwijking in de secundaire objectkenmerken wordt er een verklaring gegeven in het aantekeningen veld van het onderdeel.

De secundaire objectkenmerken kunnen door een aantal oorzaken wijzigen:

- Bij het screenen van de verkoopcijfers
- Bij het controleren van vraagprijgegevens
- Bij het verwerken van de KIF formulieren
- Bij het afhandelen van de bezwaren
- Bij wijziging in de objectafbakening
- Bij bouwmutaties
- Bij veldcontrole
- Als een object door een woningbouwvereniging wordt verkocht en de secundaire objectkenmerken (voorzieningen) wijzigen niet.
- Bij reacties op voormeldingen



Bij het muteren van de secundaire objectkenmerken maken we altijd gebruik van het record 25 controlekenmerkenveld van het betreffende object.

Het terugbrengen van de secundaire objectkenmerken naar hun oorspronkelijk niveau

Ligging (vaste indicator)

Omdat de ligging van percelen nauwelijks verandert, worden deze niet na een bepaalde periode aangepast. Wel controleren de taxateurs periodiek de liggingsfactoren op juistheid en consistentie aan de hand van de actuele GIS-kaart.

Kwaliteit (vaste indicator)

- Woningen met een indicator 1, 2, 3, 4 of 5 worden tijdens de 5-jaarlijkse controle gecontroleerd.

Onderhoud (dynamische indicator)

- Woningen met een indicator 1, 2, 3, 4 of 5 worden tijdens de 5-jaarlijkse controle gecontroleerd.

Uitstraling (vaste indicator)

- Woningen met een indicator 1, 2, 3, 4 of 5 worden tijdens de 5-jaarlijkse controle gecontroleerd.

Doelmatigheid (vaste indicator)

- Woningen met een indicator 1, 2, 3, 4 of 5 worden tijdens de 5-jaarlijkse controle gecontroleerd.

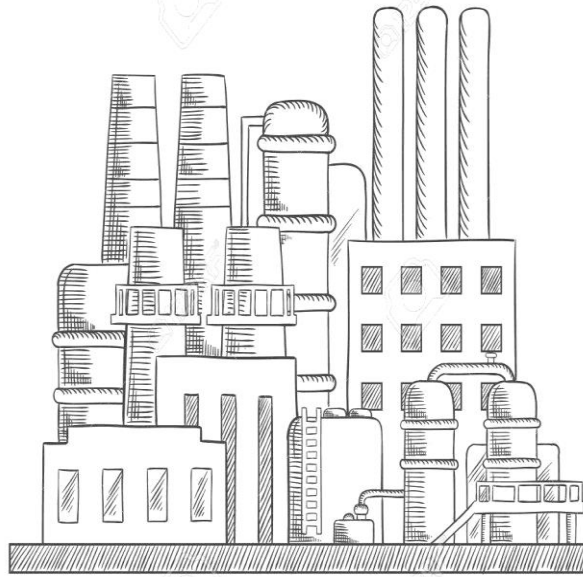
Voorzieningen (dynamische indicator)

- Woningen met een indicator 1, 2, 3, 4 of 5 worden tijdens de 5-jaarlijkse controle gecontroleerd.

Voor de controle van de KOUDV verwijzen we naar het excel overzicht van de KOUDV factoren per woonplaats. Bij de 20% controle geven we voorrang aan de woonkernen waar de meeste afwijkingen zijn.



5. Niet-Woningen





5.1 Consistentie

Het is van groot belang dat er meer aandacht wordt besteed aan de modelmatige waardering van de CNW's. Er is nu sprake van een te grote spreiding in de gebruikte kapitalisatiefactor en de gehanteerde m2-(huur)prijzen. Bij zeer sterk vergelijkbare objecten moet er consistentie zijn in de gehanteerde huurwaarde en kapitalisatiefactor (primaire objectkenmerken). Het bestand moet in VRiS verder worden opgewerkt.

Tevens heeft de Waarderingskamer aangegeven dat de toepassing van artikel 16d van de Wet WOZ in de werkstructuur moet worden ingebed. Gebruikersmutaties en eigendomsmutaties leiden regelmatig tot wijzigingen. Bij iedere mutatie moet de afbakening worden gecontroleerd op artikel 16d Wet WOZ (samenstel). Ook moeten we de huurcijfers op een correcte wijze in VRiS gaan registreren.

5.2 Opdracht

We gaan starten met het controleren van de primaire objectkenmerken van alle niet-woningen, zodat ze eens in de 5 jaar allemaal gecontroleerd zijn. We moeten meer aandacht besteden aan de modelmatige waardering van de CNW's, omdat er sprake is van een te grote spreiding in de gebruikte kapitalisatiefactor en de gehanteerde m2-(huur)prijzen. Soortgelijke objecten mogen geen afwijkende huurwaarde of kapitalisatiefactor hebben.

5.3 Uitwerking

Medio 2024 wordt gestart met een uitgebreide controle van alle primaire objectkenmerken van de CNW's. Tegelijkertijd met deze controle worden ook de kapitalisatiefactor en de gehanteerde m2-(huur)prijzen in lijn gebracht. Deze controles moeten voor het belastingjaar 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024) gereed zijn. Medio 2024 pakken we ook het berekenen van de GBO van 211 agrarische objecten op.

Na de controles van de CNW's starten we vanaf medio 2025 met de controles van de agrarische objecten. Ook hier richten we ons op de controles van de primaire objectkenmerken. Deze controles zijn afgerond voor het belastingjaar 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025).

Medio 2026 starten we met de controles van alle primaire objectkenmerken van de incurante objecten. Deze groep moet voor het belastingjaar 2027 (waardepeildatum 1 januari 2026) volledig zijn afgerond.

6. Samenvatting

Met dit plan van aanpak in combinatie met de waarderingsapplicatie VRiS van XXLLNC, denken wij een consistent plan te hebben gemaakt op het gebied van



de kwaliteit. We willen op korte termijn gaan werken met “voormeldingen” via ons belastingloket.

De komende jaren gaan we op basis van dit plan van aanpak jaarlijks 20% van alle woningen en niet-woningen controleren en bepalen of de consistentie van de primaire en secundaire objectkenmerken nog van voldoende kwaliteit is en/of de WOZ-waarde moet worden bijgesteld. Wat hierbij een belangrijk punt is, is de personele bezetting. Er zal geïnvesteerd moeten worden in uitbreiding van vakbekwame taxateurs die binnen de gemeente Land van Cuijk actief zijn.



Bijlage 1. Overzicht 20% controle komende vijf jaar.

Controle jaar			2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijven	Klasse	aantal					
CNW	20,21,22,23,14	2312	2312				
Agrarisch	35,36	1432	211	1081	351		
Incourant	24,25,26,27,30,33,34,37,99	613			613		
in aanbouw niet woningen	17	10	10				
in aanbouw woningen	18	412	412				
Ongebouwd	0,16	315				315	
Bouwterrein	0,16	314	314				
Land van cuijk		5408	3048	1081	964	315	

Controle jaar			2024	2025	2026	2027	2028
Woonplaats	aantal	bouwjaar >2015					
Beers NB	699	49					699
Beugen	698	91				607	91
Boxmeer	6132	655	5477				655
Cuijk	8857	909		7948			909
Escharen	483	52					483
Gassel	482	26				456	26
Grave	4355	202			4153		202
Groeningen	160	18			142		18
Haps	1158	76					1158
Holthees	211	29				182	29
Katwijk NB	191	26				165	26
Landhorst	243	28				215	28
Langenboom	919	86					919
Ledeacker	263	21			242		21
Linden	197	105				92	105
Maashees	446	33			413		33
Mill	2712	228				2484	228
Oeffelt	939	57					939
Oploo	591	44				547	44
Overloon	1843	241			1602		241
Rijkevoort	653	35				618	35
Rijkevoort-De Walsert	12	1				11	1
Sambeek	714	135				579	135
Sint Agatha	206	19				187	19
Sint Anthonis	1808	146			1662		146
Sint Hubert	596	43				553	43
Stevensbeek	290	49				241	49
Velp	373	15				358	15
Vianen NB	507	29				478	29
Vierlingsbeek	1063	60					1063
Vortum-Mullem	257	48				209	48
Wanroij	1123	113					1123
Westerbeek	226	23				203	23
Wilbertoord	417	42				375	42
Gemeente land van cuijk	39824	3734	5477	7948	8214	8560	9625
Aantal 20% woningen	7964,8						
20 totaal bestand land van cuijk	9046,4	9142	8525	9029	9178	8875	9625