



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Bladel

Datum onderzoek: 23 april 2025

Datum concept: 18 juni 2025

Datum rapport: 17 juli 2025



## Inhoud

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting.....                                                     | 2  |
| Actuele situatie.....                                                 | 5  |
| 1.   Tijdigheid verzenden beschikkingen.....                          | 6  |
| 2.   Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....                    | 8  |
| 3.   Synchroniciteit LV WOZ .....                                     | 13 |
| 4.   Objectkenmerken .....                                            | 18 |
| 5.   Woningen .....                                                   | 22 |
| 6.   Niet-woningen.....                                               | 25 |
| 7.   Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ..... | 31 |
| 8.   Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....             | 33 |
| 9.   Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....       | 35 |



## Samenvatting

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

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen **goed** is.

### Eindoordeel

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

\* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



---

## Toelichting per proces

### Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden.

### Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt. De kwaliteit van de bezwaarafhandeling is voldoende. Na het verzenden van het concept-rapport heeft de gemeente een evaluatie uitgevoerd. Hierdoor wordt het oordeel op dit onderwerp "goed". Wij verwachten dat u nog wel aandacht besteedt aan:

- de gegevens rondom de bezwaren en de bezwaarafhandeling zijn niet tijdig aan de afnemers geleverd (via de LV WOZ).
- voor relatief veel objecten is het bezwaar gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde.

### Landelijke voorziening WOZ

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed.

### Objectkenmerken

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

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

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen
- de juistheid en volledigheid van de secundaire objectkenmerken is op onderdelen niet op orde

### Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

### Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG.



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

De WOZ is deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, zijn:

- het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten in volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is hoger dan 1%
- er is langer dan 3 jaar geleden onderzoek gedaan naar de juistheid van de typering van de ongebouwde uitgezondere percelen

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

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren. Het oordeel wordt aangepast naar 4 sterren.

## **Aandachtspunten / afspraken**

Aandachtspunten daarbij zijn:

- de afstemming van de WOZ met de BRK
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2023

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



---

## Actuele situatie

Tijdens de vorige inspecties van 24 juli 2023 en 20 november 2023 is het volgende geconstateerd:

- de synchronisatie met de LV WOZ is voldoende. De gemeente heeft in juli nog werkzaamheden verricht om de synchronisatie met de LV WOZ verder op te werken;
- de afstemming van de WOZ met het HR dient nog verbeterd te worden;
- er is onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- uit het laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken is een realistisch percentage geconstateerde fouten naar voren gekomen;
- een evaluatie van de bezwaarafhandeling naar wpd 2021 ontbreekt;
- de afstemming van de WOZ met de BAG verbeterd moet worden.

De gemeente is aan de slag gegaan met bovenstaande aandachtspunten en de aandachtspunten uit het onderzoek naar de kwaliteit taxaties. Tijdens het onderzoek zijn hier gedeeltelijk de resultaten van teruggezien.



# 1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

## Inleiding

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024), 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) en 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden.

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

## Bevindingen

### Actuele aantallen

| WPD  | Categorie     | Nog te verzenden beschikkingen |       |
|------|---------------|--------------------------------|-------|
|      |               | Aantal                         | %     |
| 2024 | Woningen      | 10                             | 0,20% |
|      | Niet-woningen | 13                             |       |
| 2023 | Woningen      | 0                              | 0,00% |
|      | Niet-woningen | 0                              |       |
| 2022 | Woningen      | 0                              | 0,04% |
|      | Niet-woningen | 4                              |       |

### Tijdigheid verzending beschikkingen

| Beoordeeld                         | Oordeel | Toelichting                                             |
|------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|
| Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024 | Goed    | -                                                       |
| Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023 | Goed    | -                                                       |
| Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022 | Goed    | Dit betreffen objecten welke moeten worden vrijgesteld. |



### Interne beheersing

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

### Eindoordeel

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

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

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                              | Wat kan beter                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden</li> <li>de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de inzet van voormeldingen bij objecten die een grote waardesprong maken</li> </ul> |



## 2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen

### Inleiding

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

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

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Categorie     | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |
|------|---------------|-------------------------------------------|--------|
|      |               | Aantal                                    | %      |
| 2024 | Woningen      | 157                                       | 42,8%* |
|      | Niet-woningen | 7                                         |        |
| 2023 | Woningen      | 0                                         | 0,1%*  |
|      | Niet-woningen | 1                                         |        |
| 2022 | Woningen      | 0                                         | 0,0%*  |
|      | Niet-woningen | 0                                         |        |

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten onder bezwaar.

### Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2024 – 2023

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2024 en de herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2023 met elkaar vergeleken.



| WPD                               | 2024   |         | 2023   |         | Vershil      |
|-----------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------------|
|                                   | Aantal | %       | Aantal | %       | In<br>aantal |
| Woningen<br>(totaal)              | 341    | 3,5%*   | 928    | 9,6%*   | -587         |
| waarvan<br>woningen<br>ncnp       | 63     | 18,5%** | 345    | 37,2%** | -282         |
| Niet-woningen<br>(totaal)         | 42     | 3,1%*   | 66     | 4,5%*   | -24          |
| waarvan niet-<br>woningen<br>ncnp | 1      | 2,4%**  | 13     | 19,7%** | -12          |

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

\*\* percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

### Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2023

Een gehonoreerd bezwaarschrift is een signaal dat er in de kwaliteitscontroles mogelijk iets niet goed is gegaan. We beoordelen daarom ook het percentage woningen en niet-woningen waarbij de waarde is veranderd naar aanleiding van een bezwaarschrift ten opzichte van het totaal aantal objecten.

| Kengetallen                                                            | Eigen opgave | Landelijk beeld |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Woningen onder bezwaar                                                 | 928          |                 |
| Percentage woningen onder bezwaar                                      | 9,6%         | 8,1%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van<br>totaal aantal woningen      | 3,8%         | 2,5%            |
| Niet-woningen onder bezwaar                                            | 66           |                 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar                                 | 4,5%         | 7,2%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van<br>totaal aantal niet-woningen | 2,8%         | 1,0%            |



## Beroepszaken

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

| WPD  | Categorie     | Ontvangen | Nog af te handelen |
|------|---------------|-----------|--------------------|
| 2024 | Woningen      | 0         | 0                  |
|      | Niet-woningen | 0         | 0                  |
| 2023 | Woningen      | 9         | 5                  |
|      | Niet-woningen | 1         | 0                  |
| 2022 | Woningen      | 37        | 7                  |
|      | Niet-woningen | 0         | 0                  |

## Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

| Beoordeeld                                                                                             | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2024 tijdig.                                  | Goed                                  | -                                                                                                                                           |
| Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2023. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.    | Goed                                  | -                                                                                                                                           |
| Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.    | Goed                                  | -                                                                                                                                           |
| De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.                            | Goed                                  | -                                                                                                                                           |
| De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)* | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente boekt bezwaarschriften niet binnen twee weken in en heeft ten tijde van het onderzoek nog geen NCNP-bezwaarschriften ingeboekt. |

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming



### Kwaliteit bezwaar- en beroepenaftandeling

| Beoordeeld                                                                                             | Oordeel                             | Toelichting                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (2,5%).      | Voldoende                           | Zie toelichting onderaan pagina 12.       |
| Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (1,0%). | Moet op onderdelen worden verbeterd | Zie toelichting onderaan pagina 12.       |
| De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.                | Goed                                | -                                         |
| De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaaraftandeling van wpd 2023.   | Goed                                | Deze is verstrekt na het concept-rapport. |
| De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.                     | Goed                                | -                                         |

### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                       | Oordeel | Toelichting                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|
| Medewerkers werken systematisch aan de tijdige aftandeling van bezwaarschriften.                                 | Goed    | -                                         |
| De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaaraftandeling en neemt, indien nodig, maatregelen. | Goed    | Deze is verstrekt na het concept-rapport. |
| Bij het aftandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.                      | Goed    | -                                         |
| Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.               | Goed    | -                                         |



## Eindoordeel

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

| Beoordeeld                           | Bevinding                                                                                                      | Oordeel |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tijdigheid van de bezwaarafhandeling | De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt                                     | Goed    |
| Kwaliteit van de bezwaarafhandeling  | De bezwaarafhandeling verloopt voldoende. De afhandeling verloopt tijdig maar er is geen evaluatie uitgevoerd. | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Wat kan beter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de organisatie probeert het bezwarentraject laagdrempelig te houden door de mogelijkheid te bieden van persoonlijk contact (ook wel het informele bezwarentraject genoemd)</li> <li>de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de bezwarenafhandeling</li> <li>de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een achterstand in de aanlevering van de status en / of afhandeling van de bezwaarschriften aan de afnemers</li> <li>voor relatief veel woningen is het bezwaar gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde</li> <li>voor relatief veel niet-woningen is het bezwaar gehonoreerd. Voor deze beoordeling hebben we een vergelijking gemaakt met het landelijk gemiddelde</li> </ul> |

## Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er zijn relatief veel bezwaren gehonoreerd. Dit geldt voor zowel de woningen (anderhalf keer zoveel als het landelijk gemiddelde) als de niet-woningen (drie keer zoveel als het landelijk gemiddelde). Er heeft na het verzenden van het concept-rapport een evaluatie naar de bezwaarafhandeling plaatsgevonden. Wij verwachten dat u deze jaarlijks zal gaan uitvoeren.



### 3. Synchroniciteit LV WOZ

#### Inleiding

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers, zoals de Belastingdienst en het Waterschap, mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Door een hoge kwaliteit van de basisregistraties wordt de dienstverlening van de overheid beter en efficiënter. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn en afgestemd zijn op andere basisregistraties. Daarnaast borgt een goede aansluiting op deze basisregistraties ook de volledigheid van de WOZ-administratie.

#### Bevindingen

##### Volledigheid WOZ-objecten

| WPD  | Categorie | Aantal objecten |        |        |        |          |
|------|-----------|-----------------|--------|--------|--------|----------|
|      |           | Eigen opgave    | %      | LV WOZ | %      | Verschil |
| 2024 | Won       | 9864            | n.v.t. | 9861   | n.v.t. | 6        |
|      | N-won     | 1374            |        | 1371   |        |          |

##### Volledigheid WOZ-objecten

| Beoordeeld                                                                                      | Oordeel | Toelichting |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%. | Goed    | -           |

##### Volledigheid WOZ-waarden

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |        |        |       |          |
|------|-----------|-------------------------------------------------------|--------|--------|-------|----------|
|      |           | Eigen opgave                                          | %      | LV WOZ | %     | Verschil |
| 2024 | Won       | 9854                                                  | 99,80% | 9854   | 99,8% | 0        |
|      | N-won     | 1361                                                  |        | 1361   |       |          |



| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |       |        |      |         |
|------|-----------|--------------------------------|-------|--------|------|---------|
|      |           | Eigen opgave                   | %     | LV WOZ | %    | Vershil |
| 2024 | Won       | 10                             | 0,20% | 7      | 0,2% | 5       |
|      | N-won     | 13                             |       | 11     |      |         |
| 2023 | Won       | 0                              | 0,00% | 0      | 0,0% | 0       |
|      | N-won     | 0                              |       | 0      |      |         |
| 2022 | Won       | 0                              | 0,04% | 0      | 0,0% | 0       |
|      | N-won     | 0                              |       | 4      |      |         |

### Volledigheid WOZ-waarden

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

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

| WPD 2024 | Categorie | Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend |      |        |      |         |
|----------|-----------|---------------------------------------------------|------|--------|------|---------|
|          |           | Eigen opgave                                      | %    | LV WOZ | %    | Vershil |
| Won      | Informeel | 184                                               | 3,5% | 275    | 2,8% | 66      |
|          | Formeel   | 157                                               |      |        |      |         |
| Niet-won | Informeel | 35                                                | 3,1% | 39     | 2,9% | 3       |
|          | Formeel   | 7                                                 |      |        |      |         |

| WPD  | Categorie | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |        |        |         |
|------|-----------|-------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave                              | %      | LV WOZ | %      | Vershil |
| 2024 | Won       | 157                                       | 42,8%* | 125    | 42,7%* | 30      |
|      | N-won     | 7                                         |        | 9      |        |         |
| 2023 | Won       | 0                                         | 0,1%*  | 0      | 0,1%*  | 0       |
|      | N-won     | 1                                         |        | 1      |        |         |
| 2022 | Won       | 0                                         | 0,0%*  | 0      | 0,1%*  | 1       |
|      | N-won     | 0                                         |        | 1      |        |         |

\* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar



### Status informeel en formeel bezwaarschrift

| Beoordeeld                                                                                                                           | Oordeel      | Toelichting                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%. | Goed         | -                                                                                                                                                               |
| De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.                                 | Goed         | -                                                                                                                                                               |
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.   | Geen oordeel | Alleen voor het huidige jaar wijkt het aantal af. Dit wordt verklaard doordat de gemeente nog niet bij is met inboeken. Op 1 juni zullen wij dit opnieuw meten. |
| De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.            | Voldoende    | De informele bezwaren zijn tijdig ingeboekt. De formele bezwaren zijn niet tijdig ingeboekt voor het huidige belastingjaar                                      |

### Status beroepschriften

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend |        |         |
|------|-----------|--------------------------------------------------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave                                     | LV WOZ | Vershil |
| 2023 | Won       | 9                                                | 5      | 5       |
|      | N-won     | 1                                                | 0      |         |
| 2022 | Won       | 37                                               | 37     | 0       |
|      | N-won     | 0                                                | 0      |         |



| WPD  | Categorie | Nog af te handelen objecten onder beroep |        |         |
|------|-----------|------------------------------------------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave                             | LV WOZ | Vershil |
| 2023 | Won       | 5                                        | 5      | 0       |
|      | N-won     | 0                                        | 0      |         |
| 2022 | Won       | 7                                        | 7      | 0       |
|      | N-won     | 0                                        | 0      |         |

### Status beroepschrift

| Beoordeeld                                                                                                                              | Oordeel | Toelichting |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.               | Goed    | -           |
| De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift. | Goed    | -           |

### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                                                                | Oordeel | Toelichting |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.                                                                      | Goed    | -           |
| De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een controle of de totale waarde van de WOZ-objecten in de LV WOZ aansluit op de totale waarde volgens de Basisregistratie WOZ. | Goed    | -           |
| De organisatie maakt (tenminste 4x per jaar) een overzicht van de foutmeldingen vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze correct zijn afgehandeld.              | Goed    | -           |

## Eindoordeel

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

| Beoordeeld                   | Bevinding                                                                               | Oordeel |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Synchronisatie met de LV WOZ | De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed. | Goed    |



| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                | Wat kan beter                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost</li><li>• de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• De tijdigheid van de registratie van bezwaren zodat de afnemers tijdig op de hoogte worden gesteld.</li></ul> |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Bij een actuele opgave van de bezwaren per 1 juni in de gemeentelijke administratie zal er opnieuw vergeleken worden met de LV WOZ per 1 juni.



## 4. Objectkenmerken

### Inleiding

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

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

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

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

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

### Bevindingen

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

#### Proces bijhouding objectkenmerken

| Beoordeeld                                                                                                                                               | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.                                                                        | Goed                                  | -                                                                                                                  |
| Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.                                                                   | Goed                                  | -                                                                                                                  |
| De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat". | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente controleert 20% per jaar maar heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de objectkenmerken |



### Kwaliteit objectkenmerken

| Beoordeeld                                                                                                                                                               | Oordeel            | Toelichting                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.        | Goed               | -                                                                                                                |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.      | Voldoende          | In de deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en gegevens in de WOZ-administratie. |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is    | Geen oordeel       | Zie toelichting onderaan pagina 20.                                                                              |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is. | Geen oordeel       | Zie toelichting onderaan pagina 20.                                                                              |
| De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).                                                                | Niet gecontroleerd | -                                                                                                                |

### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                             | Oordeel                             | Toelichting           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.                                   | Goed                                | -                     |
| De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen. | Moet op onderdelen worden verbeterd | Er is geen onderzoek. |
| De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.                                         | Geen oordeel                        | -                     |
| De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.                              | Goed                                | -                     |
| Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.                                                                  | Goed                                | -                     |



### Afbakening niet-woningen

Wij controleren of artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt voor de energiebelasting.

| Beoordeeld                                                  | Oordeel | Toelichting |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ is naar behoren. | Goed    | -           |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld                                                                          | Bevinding                                                                        | Oordeel   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken | De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is voldoende. | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                | Wat kan beter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen</li> <li>de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de organisatie kan geen onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen en kan daardoor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken niet aantonen</li> <li>de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen</li> </ul> |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de juistheid van de objectkenmerken van woningen en niet-woningen. Uit onze deelwaarneming van de woningen kwam naar voren dat de secundaire kenmerken in de helft van de gevallen niet in beeld zijn. Er is wel een plan van aanpak dat voorziet in een controle van 20% per jaar. Ook wordt er de komende tijd veel aandacht besteedt aan de niet-woningen. De



---

agrarische objecten zullen worden gecontroleerd qua primaire kenmerken en bestemming. Daarnaast zullen dit jaar inlichtingenformulieren worden verstuurd voor de incurante objecten. Voor een deel van de CNW's zijn reeds huurinlichtingen opgevraagd en voor een deel worden deze nog opgevraagd. Wij verwachten dat u de volgende keer wel beschikt over een onderzoek naar de objectkenmerken.



## 5. Woningen

### Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Het belangrijkste doel van de PMA is om te beoordelen in hoeverre de gerealiseerde verkoopcijfers van woningen bruikbaar zijn voor modelmatige waardebeoordeling. Daarnaast dient uit de marktanalyse te worden afgeleid welke objectkenmerken relevant zijn voor de waarde van woningen. In dit onderzoek toetsen wij de wijze van analyseren en de voortgang van de verwerking van de PMA.

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens heel belangrijk. Ten slotte is de goede inrichting van het taxatiemodel en controle op de werking ervan, nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. In dit onderzoek toetsen wij deze borging.

#### *Eindcontrole van de woningtaxaties*

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd. In dit onderzoek doen we geen inhoudelijke beoordeling van de kwaliteitscontroles, maar beoordelen we het proces rondom de kwaliteitscontroles. Inhoudelijke controles voeren we uit bij een "onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties".

### Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.



### Permanente marktanalyse

| Beoordeeld                                                                                              | Oordeel | Toelichting |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.                               | Goed    | -           |
| De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.                               | Goed    | -           |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop. | Goed    | -           |

### Modelmatige waardebeoordeling

| Beoordeeld                                                                                                 | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er is vooral aandacht voor gelijkheid op straatniveau. Er kunnen hierdoor verschillen ontstaan tussen woningen in andere straten die gelijk zijn. |
| Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.                                      | Voldoende                             | Het aantal correcties is ongeveer 25%. Dit is inherent aan de werkwijze van het taxatiebureau.                                                    |
| De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast. | Goed                                  | -                                                                                                                                                 |

### Eindcontrole van de woningtaxaties

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



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                               | Oordeel | Toelichting |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                           | Goed    | -           |
| De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.                | Goed    | -           |
| Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.  | Goed    | -           |
| Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe. | Goed    | -           |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld        | Bevinding                                    | Oordeel |
|-------------------|----------------------------------------------|---------|
| Taxaties woningen | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd. | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wat kan beter                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> <li>de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen</li> <li>de werking van het taxatiemodel is het afgelopen jaar geëvalueerd, bijvoorbeeld aan de hand van de resultaten uit de marktanalyse, beoordeling grondstaffels, bijgebouwmodel en/of indexatie verkoopcijfers</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.</li> </ul> |



## 6. Niet-woningen

### Courante niet-woningen

#### Inleiding

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch objecten. Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; en
- eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen van courante niet-woningen.

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Er is meer markt-informatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huur- en verkoopgegevens.

#### *Modelmatige waardebepaling*

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebepaling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen.

#### *Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen*

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.



## Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

### Permanente marktanalyse

| Beoordeeld                                                                                                      | Oordeel   | Toelichting                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|
| De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.                                       | Goed      | -                                                     |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen. | Voldoende | De gemeente gebruikt geen koopinlichtingenformulieren |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.                                 | Goed      | -                                                     |
| De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten              | Goed      | -                                                     |
| De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.                                       | Goed      | -                                                     |

### Modelmatige waardebeoordeling

| Beoordeeld                                                                                            | Oordeel   | Toelichting                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd. | Voldoende | De secundaire kenmerken spelen geen rol bij de modelmatige waardebeoordeling. |

### Eindcontrole van de taxaties courante niet-woningen

| Beoordeeld                                                                                             | Oordeel | Toelichting |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering. | Goed    | -           |
| Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet-verkochte objecten.                   | Goed    | -           |
| Verhuurde objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet-verhuurde objecten.                   | Goed    | -           |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                             | Oordeel | Toelichting |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                                         | Goed    | -           |
| De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.                                       | Goed    | -           |
| Beoordeeld                                                                                                             | Oordeel | Toelichting |
| Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.                | Goed    | -           |
| Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe. | Goed    | -           |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld                      | Bevinding                                                                     | Oordeel   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Taxaties courante niet-woningen | De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd. Er is verbetering mogelijk. | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                       | Wat kan beter                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen</li> <li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>De wijze waarop verschillen tussen gemiddelde en boven- en ondergemiddelde objecten in beeld worden gebracht.</li> </ul> |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente is bezig met een optimalisatie van de objectkenmerken van de niet-woningen, waarna er ook aandacht zal zijn voor de taxaties van de niet-woningen.



## Agrarische objecten

### Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarische objecten. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties.

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor agrarische objecten is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Er is meer markt-informatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. In veel gevallen zal er daarom ook een akte worden opgevraagd bij een transactie.

#### *Modelmatige waardebeoordeling*

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen.

#### *Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen*

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.



## Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de toelichting door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

### Permanente marktanalyse

| Beoordeeld                                                                                                                                    | Oordeel | Toelichting |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.                                                                     | Goed    | -           |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op. | Goed    | -           |

### Modelmatige waardebeoordeling

| Beoordeeld                                                                                            | Oordeel | Toelichting |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd. | Goed    | -           |
| De organisatie taxeert agrarische bedrijfswoningen op gebruiksoppervlakte.                            | Goed    | -           |

### Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

| Beoordeeld                                                                                                                                     | Oordeel | Toelichting |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering (of heeft deze in de taxatieapplicatie). | Goed    | -           |

### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                           | Oordeel | Toelichting |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                                       | Goed    | -           |
| Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.              | Goed    | -           |
| Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van agrarische objecten wordt gebruik gemaakt van een vier-ogen-principe. | Goed    | -           |



## Eindoordeel

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

| Beoordeeld                   | Bevinding                                                                             | Oordeel   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Taxaties agrarische objecten | De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                            | Wat kan beter                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>de gemeente is bezig met een optimalisatie van de objectkenmerken</li></ul> |



## 7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

### Inleiding

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

### Bevindingen

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

#### Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

| Controles         | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| VBO in BAG én WOZ | 99,9%              | 99,0%           |
| PND in BAG én WOZ | 95,9%              | 89,7%           |

| Beoordeeld                                                                                       | Oordeel | Toelichting |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.             | Goed    | -           |
| Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject. | Goed    | -           |

#### Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

| Beoordeeld                                                                                           | Oordeel | Toelichting |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Ten minste 90% van de bouwjaren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.    | Goed    | Ja, 94%     |
| Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject. | Goed    | Ja, 94%     |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                              | Oordeel | Toelichting                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|
| Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ. | Goed    | De gemeente controleert dit ten minste drie keer per jaar. |
| De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.                              | Goed    | -                                                          |

### Eindoordeel

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben beoordeeld.

| Beoordeeld            | Bevinding                                       | Oordeel |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---------|
| De afstemming BAG-WOZ | De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wat kan beter                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99%</li> <li>het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95%</li> <li>er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ</li> <li>de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ</li> <li>de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |



## 8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)

### Inleiding

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

### Bevindingen

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

#### Volledigheid van de aansluiting tussen de BRK en de WOZ

| Controles                                    | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|----------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| WOZ-object met kadastrale relatie en actueel | 99,6%              | 99,509%         |

| Controles                                                         | Eigen opgave            | Verschil t.o.v. GKS |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem   | 76982882 m <sup>2</sup> | n.v.t.              |
| Totale oppervlakte volgens het CBS                                | 75620000 m <sup>2</sup> | -1,8%               |
| Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers                  | 31005115 m <sup>2</sup> | 0,4%                |
| Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers             | 44340090 m <sup>2</sup> |                     |
| Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers | 75345205 m <sup>2</sup> | 0,4%                |

| Beoordeeld                                                                                                                                    | Oordeel | Toelichting |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Het verschil tussen de totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers en de oppervlakte volgens het CBS is kleiner dan 1%. | Goed    | -           |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                                                     | Oordeel                             | Toelichting                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Er wordt (minimaal jaarlijks) een volledigheidstoets gedaan op de koppeling van alle WOZ-objecten aan één of meer actuele kadastrale onroerende zaken uit BRK. | Goed                                | -                                                        |
| Er wordt (minimaal jaarlijks) gecontroleerd of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten aansluit op de totale kadastrale oppervlakte.                         | Goed                                | -                                                        |
| Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.                                              | Moet op onderdelen worden verbeterd | Dit gebeurt niet. De gemeente gaat hier mee aan de slag. |
| Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.                                     | Goed                                | -                                                        |

### Eindoordeel

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

| Beoordeeld            | Bevinding                                                                                                                                                                 | Oordeel   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| De afstemming BRK-WOZ | De WOZ is deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                            | Wat kan beter                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt</li> </ul> |



## 9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

### Inleiding

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

### Bevindingen

We zijn bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR uitgegaan van de door de gemeente gegeven toelichting.

#### Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

| Beoordeeld                                   | Oordeel | Toelichting |
|----------------------------------------------|---------|-------------|
| Er is een koppeling met het Handelsregister. | Goed    | -           |

#### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                                                        | Oordeel | Toelichting |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het HR en de WOZ. | Goed    | -           |
| De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.                                                                                  | Goed    | -           |
| De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.                                 | Goed    | -           |
| De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.                       | Goed    | -           |



## Eindoordeel

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

| Beoordeeld           | Bevinding                                        | Oordeel |
|----------------------|--------------------------------------------------|---------|
| De afstemming HR-WOZ | De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR. | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Wat kan beter                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt</li> <li>er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul> |

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 555  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

