



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Midden-Delfland

Datum onderzoek: 6 juni 2025  
Datum rapport: 18 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.....                                               | 26 |
| 7.   Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ..... | 34 |
| 8.   Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....             | 36 |
| 9.   Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....       | 38 |



## 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 **voldoende** 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                                   | Geen oordeel                        |           |      |
| 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 niet (altijd) tijdig verzonden.

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

- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor dit jaar ten tijde van het onderzoek is hoger dan 0,1% . Hiermee voldoet u niet aan onze norm.
- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor belastingjaar 2024 is hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm.

### Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt

De reden(en) dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- er heeft geen aantoonbare evaluatie plaatsgevonden naar de resultaten van de bezwaarafhandeling van de afgelopen herwaardering

### Landelijke voorziening WOZ

De organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, deze is nog niet afgerond. Om deze reden hebben wij ons onthouden van een oordeel.

### Objectkenmerken

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

De reden dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen.

### Woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

De reden dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- de kwaliteitscontroles en het vier-ogen-principe zijn onvoldoende geborgd.

### Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

De reden dat we dit onderdeel als "voldoende" hebben beoordeeld, is:

- de kwaliteitscontroles en het vier-ogen-principe zijn onvoldoende geborgd.

### Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG.



---

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

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK.

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

De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren. De reden dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, is:

- het proces rondom de afstemming HR-WOZ is op onderdelen onvoldoende geborgd

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

De bevindingen uit deze beoordeling zijn strijdig met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 5 sterren.

### **Aandachtspunten / afspraken**

Wij zullen in een vervolgonderzoek in de eerste helft van 2026 nagaan of er in voldoende mate sprake is van verbetering. Aandachtspunten hierbij zijn in ieder geval:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2024
- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2023
- de synchronisatie met de LV WOZ
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling
- de kwaliteitscontroles op de taxaties van de woningen
- de kwaliteitscontroles op de taxaties van de niet-woningen
- de afstemming met het Handelsregister

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



---

## Actuele situatie

In 2024/2025 zijn twee collega's vertrokken die gezamenlijk de WOZ-processen beheerden. Daarnaast werkt de gemeente met ingang van 2025 met een nieuwe belastingapplicatie. Beide factoren hebben ervoor gezorgd dat de WOZ-processen niet optimaal konden doorlopen.

Er staat een vacature uit voor WOZ-beleidsmedewerker en een vacature voor WOZ-gegevensbeheerder. Door middel van inhuur zijn deze posities nu wel ingevuld. Hierdoor en door de achtergrond van de teamleider is er wel sprake van continuïteit. De gemeente is momenteel bezig met het verkrijgen van inzicht en het maken van rapportages en controle-overzichten.

De reguliere processen lopen wel door. Er is echter op dit moment in mindere mate aandacht voor kwaliteitszorg.



# 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      | 48                             | 1,68% |
|      | Niet-woningen | 106                            |       |
| 2023 | Woningen      | 21                             | 0,56% |
|      | Niet-woningen | 29                             |       |
| 2022 | Woningen      | 0                              | 0,04% |
|      | Niet-woningen | 4                              |       |

### Tijdigheid verzending beschikkingen

| Beoordeeld                         | Oordeel                             | Toelichting                            |
|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024 | Moet op onderdelen worden verbeterd | Er moet meer dan 1% worden beschikt.   |
| Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023 | Voldoende                           | Er moet meer dan 0,1% worden beschikt. |
| Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022 | Goed                                | -                                      |



### 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 niet (altijd) tijdig verzonden                                 | Voldoende |
| De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers* | De beschikkingen nieuwe WOZ-waarden worden niet (altijd) tijdig geleverd aan de LV WOZ | Voldoende |

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

| Wat gaat goed                                                                                                                                 | Wat kan beter                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen</li> </ul> |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Na het onderzoek is het aantal te verzenden beschikkingen teruggelopen en per 1 augustus is de stand als volgt:

- belastingjaar 2025: 113 beschikkingen;
- belastingjaar 2024: 43 beschikkingen;
- belastingjaar 2023: 0 beschikkingen.



## 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      | 100                                       | 59,3%* |
|      | Niet-woningen | 18                                        |        |
| 2023 | Woningen      | 5                                         | 2,1%*  |
|      | Niet-woningen | 0                                         |        |
| 2022 | Woningen      | 13                                        | 7,3%*  |
|      | Niet-woningen | 1                                         |        |

\* 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)              | 145    | 1,8%*   | 221    | 2,7%*   | -76          |
| waarvan<br>woningen<br>ncnp       | 104    | 71,7%** | 158    | 71,5%** | -54          |
| Niet-woningen<br>(totaal)         | 54     | 5,6%*   | 19     | 2,1%*   | 35           |
| waarvan niet-<br>woningen<br>ncnp | 4      | 7,4%**  | 10     | 52,6%** | -6           |

\* 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                                                                                              | 221          |                 |
| Percentage woningen onder bezwaar                                                                                   | 2,7%         | 4,3%            |
| Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen           | 0,3%         | 1,3%            |
| Niet-woningen onder bezwaar                                                                                         | 19           |                 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar                                                                              | 2,1%         | 5,9%            |
| Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen | 0,7%         | 0,9%            |



## 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      | 4         | 2                  |
|      | Niet-woningen | 1         | 1                  |
| 2022 | Woningen      | 19        | 1                  |
|      | Niet-woningen | 1         | 1                  |

## 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    | Deze zijn ontvangen in 2025 |
| 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)* | Goed    | -                           |

\* 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 (1,3%).      | Goed                                  | -                                                                                                   |
| Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (0,9%). | Goed                                  | -                                                                                                   |
| 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.   | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | In tegenstelling tot andere jaren is deze er nu niet. Wij verwachten dat u dit weer gaat uitvoeren. |
| 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | In tegenstelling tot andere jaren is deze er nu niet. Wij verwachten dat u dit weer gaat uitvoeren. |
| 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 zorgvuldig, maar er is geen evaluatie uitgevoerd. | Voldoende |

| 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> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling plaatsgevonden</li> </ul> |



### 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 | %      | Vershil |
| 2024 | Won       | 8.215           | n.v.t. | 8.220  | n.v.t. | 15      |
|      | N-won     | 949             |        | 959    |        |         |

##### Volledigheid WOZ-objecten

| Beoordeeld                                                                                      | Oordeel   | Toelichting                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%. | Voldoende | Het verschil ligt tussen 0,1 en 0,2% |

##### Volledigheid WOZ-waarden

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |        |        |       |         |
|------|-----------|-------------------------------------------------------|--------|--------|-------|---------|
|      |           | Eigen opgave                                          | %      | LV WOZ | %     | Vershil |
| 2024 | Won       | 8167                                                  | 98,32% | 8161   | 98,0% | 17      |
|      | N-won     | 843                                                   |        | 832    |       |         |



| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |       |        |      |         |
|------|-----------|--------------------------------|-------|--------|------|---------|
|      |           | Eigen opgave                   | %     | LV WOZ | %    | Vershil |
| 2024 | Won       | 48                             | 1,68% | 59     | 2,0% | 33      |
|      | N-won     | 106                            |       | 128    |      |         |
| 2023 | Won       | 21                             | 0,56% | 154    | 2,5% | 174     |
|      | N-won     | 29                             |       | 70     |      |         |
| 2022 | Won       | 0                              | 0,04% | 4      | 0,2% | 12      |
|      | N-won     | 4                              |       | 12     |      |         |

### Volledigheid WOZ-waarden

| Beoordeeld                                                                                                         | Oordeel                             | Toelichting                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%. | Moet op onderdelen worden verbeterd | Er is sprake van grote verschillen |

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

| WPD 2024 | Categorie | Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend |      |        |      |         |
|----------|-----------|---------------------------------------------------|------|--------|------|---------|
|          |           | Eigen opgave                                      | %    | LV WOZ | %    | Vershil |
| Won      | Informeel | 11                                                | 1,8% | 141    | 1,7% | 4       |
|          | Formeel   | 134                                               |      |        |      |         |
| Niet-won | Informeel | 22                                                | 5,6% | 36     | 4,3% | 18      |
|          | Formeel   | 32                                                |      |        |      |         |

| WPD  | Categorie | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |        |        |         |
|------|-----------|-------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|
|      |           | Eigen opgave                              | %      | LV WOZ | %      | Vershil |
| 2024 | Won       | 100                                       | 59,3%* | 105    | 76,8%* | 18      |
|      | N-won     | 18                                        |        | 31     |        |         |
| 2023 | Won       | 5                                         | 2,1%*  | 28     | 17,8%* | 33      |
|      | N-won     | 0                                         |        | 10     |        |         |
| 2022 | Won       | 13                                        | 7,3%*  | 2      | 0,5%*  | 12      |
|      | N-won     | 1                                         |        | 0      |        |         |

\* 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%. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente maakt nog geen gebruik van de nieuwe status. |
| De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.                                 | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente maakt nog geen gebruik van de nieuwe status. |
| De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.   | Moet op onderdelen worden verbeterd   | Er zijn grote verschillen                                |
| De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.            | Moet op onderdelen worden verbeterd   | Er zijn grote verschillen                                |

### Status beroepschriften

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend |        |          |
|------|-----------|--------------------------------------------------|--------|----------|
|      |           | Eigen opgave                                     | LV WOZ | Verschil |
| 2023 | Won       | 4                                                | 3      | 2        |
|      | N-won     | 1                                                | 0      |          |
| 2022 | Won       | 19                                               | 19     | 0        |
|      | N-won     | 1                                                | 1      |          |

| WPD  | Categorie | Nog af te handelen objecten onder beroep |        |          |
|------|-----------|------------------------------------------|--------|----------|
|      |           | Eigen opgave                             | LV WOZ | Verschil |
| 2023 | Won       | 2                                        | 3      | 0        |
|      | N-won     | 1                                        | 0      |          |
| 2022 | Won       | 1                                        | 13     | 12       |
|      | N-won     | 1                                        | 1      |          |



### 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. | Voldoende | In de LV staan meer beroepen open dan in de eigen administratie. |

### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                                                                                | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.                                                                      | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente beschikt recent pas over confrontatie-software. Wij verwachten dat u hiermee aan de slag gaat. |
| 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |                                                                                                            |
| 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.              | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |                                                                                                            |



## 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 organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, deze is nog niet afgerond. | Geen oordeel |

## Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente Midden-Delfland werkt sinds een halfjaar met een nieuwe belastingapplicatie en beschikt recent pas over vergelijkingssoftware. De gemeente is bezig om de verschillen inzichtelijk te maken en op te lossen. De verschillen vallen op dit moment voor zowel beschikkingen, bezwaren als beroepen buiten de normen. We willen de gemeente in de gelegenheid stellen de borging op orde te krijgen en onthouden ons daarom nu van een oordeel.



## 4. Objectkenmerken

### Inleiding

Bij een modelmatige waardebeoordeling 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 heeft dat dit jaar niet gedaan. Wij verwachten dat u dat weer oppakt. |



### 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 | Er is veel aandacht voor de objectkenmerken. De controles naar de secundaire kenmerken vinden veelal aan de buitenzijde plaats. Er is ruimte voor verbetering om objectkenmerken aan de binnenzijde middels bijvoorbeeld voormeldingen te controleren. |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is    | Goed      | -                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is. | Voldoende | De controles naar de secundaire kenmerken vinden veelal aan de buitenzijde plaats. Er is ruimte voor verbetering om objectkenmerken aan de binnenzijde middels bijvoorbeeld voormeldingen te controleren.                                              |
| De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).                                                                | Goed      | -                                                                                                                                                                                                                                                      |



### 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er wordt veel gecontroleerd. Er is echter geen onderzoek. |
| De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.                                         | Goed                                  | -                                                         |
| 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>er is een plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden. Eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd</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 juistheid van de secundaire objectkenmerken</li> </ul> |



## 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.      | Goed    | -           |
| Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.                                      | Goed    | -           |
| 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). | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente controleert a-select het bestand. Er is geen beoordelingsprotocol ingevuld. |
| Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.                                                           | Goed                                  | Verkopen worden op kenmerken gecontroleerd. Individueel wordt de waarde niet aangepast. |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                               | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                           | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Nee, er wordt nog gekeken of het beoordelings-protocol vorig jaar is ingevuld. De gemeente gaat dit weer oppakken. |
| De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.                | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Nee, er wordt nog gekeken of het beoordelings-protocol vorig jaar is ingevuld. De gemeente gaat dit weer oppakken. |
| Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.  | Goed                                  | Ja                                                                                                                 |
| Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. De gemeente gaat de gehele controle weer oppakken.                                  |



## 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 voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Wat kan beter                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd</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>De wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan.</li> <li>Het niet toepassen van het vier-ogenprincipe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen.</li> </ul> |



## 6. Niet-woningen

### Courante niet-woningen

#### Inleiding

De waardebeoordeling 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 waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen van courante niet-woningen.

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling 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 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 organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.                                       | Goed    | -           |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen. | Goed    | -           |
| 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. | Goed    | -           |

### Eindcontrole van de taxaties courante niet-woningen

| Beoordeeld                                                                                             | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit weer oppakt. |
| 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.                                         | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit weer oppakt. |
| De organisatie voert kwaliteitscontroles uit naar de aansluiting op marktniveau.                                       | Goed                                  | -                                                                                                             |
| 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit oppakt.      |



## 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, maar kunnen worden geoptimaliseerd. | 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 koop- en huurinlichtingen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan</li></ul> |



## Agrarische objecten

### Inleiding

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch 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 waardebepaling; en
- eindcontrole van de taxaties.

#### *Permanente marktanalyse (PMA)*

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling 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 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 marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.                                                                     | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente controleert of inlichtingenformulieren worden verstuurd. Er is binnen de gemeente veel aandacht voor agrarische objecten waardoor de gemeente goed op de hoogte is. |
| De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt |                                                                                                                                                                                 |

### 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). | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit weer oppakt. |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                                           | Oordeel                               | Toelichting                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.                                       | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit weer oppakt. |
| 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Er worden steekproeven gedaan. Er vindt geen integrale controle plaats. Wij verwachten dat u dit weer oppakt. |



## 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, maar wel afspraken gemaakt |

| Wat gaat goed                                                                                                           | Wat kan beter                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>de wijze waarop binnen de gemeente de agrarische objecten in beeld zijn</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan</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 | 99,4%              | 99,0%           |
| PND in BAG én WOZ | 99,6%              | 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.    | Voldoende | Het betreft 88% |
| Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject. | Voldoende | Het betreft 75% |



### Interne beheersing

| Beoordeeld                                                                                              | Oordeel                               | Toelichting                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | De gemeente is bezig om dit inzicht weer te krijgen. |
| 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 zonder verblijfsobject is hoger dan 95%</li> <li>de werkinstructie waarin de afstemming tussen de BAG en de WOZ wordt geborgd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <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> |



## 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 | 99,272%            | 99,509%         |

| Controles                                                         | Eigen opgave            | Verschil t.o.v. GKS |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem   | 49347117 m <sup>2</sup> | n.v.t.              |
| Totale oppervlakte volgens het CBS                                | 49380000 m <sup>2</sup> | 0,1%                |
| Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers                  | 30816292 m <sup>2</sup> | 0,5%                |
| Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers             | 18300548 m <sup>2</sup> |                     |
| Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers | 49116840 m <sup>2</sup> | 0,5%                |

| 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.                                              | Goed    | -           |
| 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 nagenoeg volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK | Goed    |

| Wat gaat goed                                                                                                                                                                                                                                                    | Wat kan beter                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt</li> <li>de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt</li> <li>de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</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. | Voldoende | Er had al een koppeling moeten zijn, hiervoor is de gemeente afhankelijk van de leverancier. |

#### 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. | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Dit staat op de planning voorafgaand aan de realisatie van de koppeling.                  |
| De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.                                                                                  | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Niet direct aan het Handelsregister. Via de betreffende onderneming wordt dat wel gedaan. |



|                                                                                                                                             |                                       |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.           | Voldoende, maar wel afspraken gemaakt | Dit staat op de planning voorafgaand aan de realisatie van de koppeling. |
| 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 deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren. | Voldoende |

| Wat gaat goed                                                                                       | Wat kan beter                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>dit onderdeel heeft onvoldoende aandacht gekregen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>er is geen koppeling met het HR</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt. Er gebeurt nu nog veel handmatig</li> </ul> |

**Waarderingskamer**

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

