



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Tilburg

Datum onderzoek: 5 en 19 juni 2025
Datum rapport: 8 juli 2025



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	14
4. Objectkenmerken.....	19
5. Woningen	23
6. Niet-woningen.....	26
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	35
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	37
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	40
10. Vakbekwaamheid.....	42



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		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*			
Eindoordeel			X	

* 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, bij een aantal objecten is dat niet gebeurd.

De reden 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 synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.

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

- het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige belastingjaar zijn groter dan onze norm van 0,1%

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
- er is geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.



Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd. De redenen dat we dit onderdeel als “voldoende” hebben beoordeeld, zijn:

- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. Deze kan worden verbeterd door ook aandacht te besteden aan het verzamelen van koopinlichtingen
- de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht
- er worden geen inlichtingenformulieren verstuurd om informatie over incurante objecten te achterhalen
- afwijkingen van bandbreedten of hoge functionele correcties dienen verklaard te kunnen worden

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. Hoewel het langer dan 3 jaar geleden is dat er onderzoek is gedaan naar de juistheid van de typering van de ongebouwde uitgezondere percelen, heeft de gemeente inmiddels maatregelen genomen om het onderzoek in 2025 weer te gaan uitvoeren. Hiermee is het proces goed geborgd.

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 ontbreken van een koppeling met het Handelsregister. Hoewel de gemeente veel energie steekt in handmatige mutaties kan er geen geautomatiseerde vergelijking gemaakt worden. Wellicht wordt er nu vertrouwd op onjuiste of onvolledige gegevens die door belastingplichtige niet worden gecorrigeerd of waarop de gemeente geen reactie krijgt.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren.



Aandachtspunten / afspraken

- het verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2023 en 1 januari 2022
- het ontbreken van een evaluatie van de bezwaarafhandeling naar waardepeildatum 1 januari 2023
- het (relatief) hoge percentage gehonoreerde bezwaarschriften van niet-woningen naar waardepeildatum 1 januari 2023
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen en niet-woningen
- het ontbreken van een plan van aanpak dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd
- de synchronisatie met de LV WOZ
- de afstemming van de WOZ met het HR

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



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	387	0,46%
	Niet-woningen	176	
2023	Woningen	121	0,14%
	Niet-woningen	42	
2022	Woningen	56	0,07%
	Niet-woningen	32	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Goed	-
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Goed	deel van de objecten heeft waarschijnlijk onterecht de status "actief". Het gaat om ca. 61 woningen en 39 niet-



		woningen. De gemeente is hier actief mee bezig. In het onderzoek is er rekening mee gehouden dat deze objecten geen beschikking krijgen.
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 (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
• nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden • een groot deel van de objecten wordt met het eerste kohier, eind februari, beschikt • de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard • indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd • de inzet van voormeldingen bij niet-woningen die een grote waardesprong maken • bij automatische incasso (AIC) is de belastingplichtige vrij in het bepalen van het moment van betalen en is dit niet standaard bepaald op bijv. de laatste dag van de maand	• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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	2.373	75,8%*
	Niet-woningen	275	
2023	Woningen	38	1,4%*
	Niet-woningen	20	
2022	Woningen	18	0,3%*
	Niet-woningen	6	

* 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 aantal
Woningen (totaal)	3.123	2,7%*	3.834	3,4%*	-711
waarvan woningen ncnp	1.645	52,7%**	2.310	60,3%**	-665
Niet-woningen (totaal)	456	5,9%*	332	4,4%*	124
waarvan niet- woningen ncnp	188	41,2%**	142	42,8%**	46

* 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	3.834	
Percentage woningen onder bezwaar	3,4%	4,3%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	0,8%	1,3%
Niet-woningen onder bezwaar	332	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,4%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	1,6%	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	nog geen beroepszaken ontvangen	
	Niet-woningen		
2023	Woningen	37	37
	Niet-woningen	1	1
2022	Woningen	230	228
	Niet-woningen	2	2

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.	Voldoende	er is een lichte achterstand in de afhandeling van bezwaren voor wpd 2023
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldoende	18 van de nog openstaande bezwaren zijn ingediend in 2023, 2 in 2024 en 6 in 2025. Mogelijk zijn deze objecten aangehouden vanwege beroep uit 2022
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%).	Voldoende	het percentage ligt op 1,6%
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	
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	de evaluatie over de bezwaaraftandeling van 2024 is nog niet (volledig) uitgevoerd. Dit geldt ook voor 2023
Bij het aftandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Goed	ja, tussen de taxateur en de juridisch medewerker
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Goed	bij grotere niet-woningen vindt er wel een collegiale toetsing van de taxatie plaats



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, bij een aantal objecten is dat niet gebeurd	Voldoende
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt voldoende. Dit geldt zowel voor de kwaliteit als de zorgvuldigheid. Er is echter geen evaluatie uitgevoerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld - de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard - indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd - 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) - de toepassing van het vier-ogen-principe bij de bezwarenafhandeling - de gemeente geeft aan dat de uitspraakbrieven op bezwaar inhoudelijk jaarlijks opnieuw worden beoordeeld	- er heeft geen (aantoonbare) evaluatie van de bezwaarafhandeling plaatsgevonden - er zijn nog openstaande bezwaren over 2024 en 2023, mogelijk door een openstaande beroepzaak van daarvoor - de gemeente geeft aan dat de uitspraakbrieven op bezwaar kunnen worden beoordeeld op het gebruik van "heldere taal". Er wordt nu wellicht teveel vaktaal of juridische taal gebruikt



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	114.297	n.v.t.	114.057	n.v.t.	240
	N-won	7.305		7.785		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Het verschil is 0,2%

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	113.910	99,5%	113.609	99,5%	173
	N-won	7.129		7.603		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	387	0,5%	463	0,5%	98
	N-won	176		198		
2023	Won	121	0,1%	74	0,1%	55
	N-won	42		34		
2022	Won	56	0,1%	30	0,0%	44
	N-won	32		14		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Goed	De verschillen voor 2025 zijn voldoende (0,1 – 0,2%) en voor 2024 en 2024 goed (verschil kleiner dan 0,1%)

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2024	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	96	2,7%	3.043	2,7%	80
	Formeel	3.027				
Niet-won	Informeel	12	5,9%	496	6,5%	40
	Formeel	444				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	2.101	66,0%	2.363	74,8%	291
	N-won	247		283		
2023	Won	38	1,4%	14	0,9%	21
	N-won	20		23		
2022	Won	18	0,3%	33	0,5%	16
	N-won	6		7		



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	een informeel bezwaar waar niet tot een overeenstemming wordt gekomen, wordt als formeel bezwaar ingeboekt
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%.	Goed	-
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Goed	-

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	40	40	2
	N-won	3	1	
2022	Won	231	228	4
	N-won	3	2	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	40	40	2
	N-won	3	1	
2022	Won	228	226	3
	N-won	3	2	



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.	Voldoende	Ondanks de controle is er sprake van verschillen tussen de eigen administratie en de LV WOZ

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 voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
• de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost • de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost • de wijze waarop de vergelijkingstool wordt gebruikt om de verschillen op te lossen	• de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt: het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1% en de verschillen tussen het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden en nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor 2025 zijn groter dan onze norm van 0,1%



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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente werkt nog niet aan de hand van een plan van aanpak
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	
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 veel aandacht voor de object-



		kenmerken, maar heeft nog geen aantoonbaar onderzoek gedaan
--	--	---

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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente heeft veel aandacht voor de objectkenmerken, maar heeft nog geen aantoonbaar onderzoek gedaan
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.		
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Goed	de invloed op de WOZ-waarde kan nog niet volledig uit de marktanalyse gehaald worden. Voor de lagere labels (D of >) is een aftrek toegepast. Er is door de gemeente wel aangeschreven als het energielabel niet voldoet.



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente heeft veel aandacht voor de object-kenmerken, maar werkt hierbij niet aan de hand van een plan van aanpak
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de object-kenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente heeft veel aandacht voor de object-kenmerken, maar heeft nog geen aantoonbaar onderzoek gedaan
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	wordt (vrijwel) jaarlijks uitgevoerd, wel wat achterstand in de verwerking
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Goed	tijdig, voor zover de afdeling zicht heeft op de doorgestuurde vergunningen. Er is nog geen zicht op alle verleende vergunningen, omdat dit bij een andere afdeling ligt.



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
- de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen - de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld	- 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 - er is geen 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) - de juistheid van de primaire objectkenmerken - de juistheid van de secundaire 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 marktanalyse is uitgevoerd t/m maart - april 2025
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	vraagprijsccontrole ligt bij object-registratie voor de primaire kenmerken. De secundaire kenmerken worden t.t.v. een transacties door een taxateur beoordeeld en de primaire kenmerken met een schuin oog.
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).	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
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de toepassing van het vier-ogenprincipe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen - 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	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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 (KIF) om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Voldoende	de gemeente raadpleegt wel akten bij verkoop, maar verstuurt geen KIF omdat de respons erg laag is en de ingevulde informatie vaak summier. Ook wordt de huursituatie beoordeeld, als er sprake is van een verkoop
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren (HIF) om huurgegevens te achterhalen.	Goed	in april en september wordt er een formulier verstuurd naar alle nieuwe gebruikers die maximaal 1 jaar ergens gevestigd zijn. Heffen schrijft ook alle gebruikers van niet-woningen aan



		om te controleren of de situatie nog actueel is, incl. leegstand. Ca. 6,5% van de objecten heeft een actueel huurcijfer. Alleen als het echt moet, worden er oudere huurcijfers opgevraagd. Bij bezwaren worden er vaak wel gegevens opgevraagd
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente had dit inzicht in het verleden vanuit de belasting-applicatie, maar heeft dit inzicht nu niet meer. De gemeente wil dit wel gaan oppakken, want ze zien de meerwaarde van een leegstands-analyse
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en	Voldoende,	er is ruimte



tijdig uitgevoerd.	maar wel afspraken gemaakt	voor verbetering in de markt-analyse, bijv. door ook leegstands-analyses te doen
--------------------	----------------------------	--

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-woning

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	de taxateur let hierop bij controles. Er is een CNW-model ingericht
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	-
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	Er is veel samenwerking tussen de taxateurs. Een vier-ogen-principe op



		objecten met waarde boven € 5 miljoen wordt ingevoerd
--	--	---

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
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van <u>huur</u>inlichtingen - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - vooroverleg met diverse partijen (zoals ziekenhuis waar veel mutaties zijn, maar ook als er meerdere objecten in eigendom zijn bij één partij) - de soortobjectcodes en deelobjecten worden vergeleken met de landelijke sets	- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt te weinig aandacht aan het verzamelen van <u>koop</u>inlichtingen - de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht. Er wordt te weinig aandacht besteed aan de leegstandsanalyse

Toelichting

Gelet op het aantal courante en incurante niet-woningen in de gemeente Tilburg zijn die soorten objecten meegenomen in het onderzoek en zijn de agrarische objecten buiten beschouwing gelaten.



Incourante 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. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incourante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele correctie en toepassing van de taxatiewijzers. Alleen bij uitzondering kan bijvoorbeeld op basis van eigen verkoopcijfers of stichtingskosten worden afgeweken. Het spreekt voor zich dat daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken essentieel is.

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties.

Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Het geautomatiseerd waarderen met TIOX voorziet niet in het vaststellen van de restwaarde, de resterende levensduur en het vaststellen van de juiste functionele correctie omdat deze betrekking hebben op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de organisatie zelf per object te beoordelen en te bepalen.

Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast en de correctie "grootte" automatisch kan worden doorgevoerd. Belangrijk is om de uitkomsten van TIOX te controleren.

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.

Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur.	Goed	de taxateur is ervan op de hoogte hoe met renovatie omgegaan wordt in de module, als alleen het renovatiejaar wordt gevuld. Er wordt per situatie kritisch gekeken naar de uitgangspunten
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	er is intern contact met het vastgoedbedrijf van de gemeente, maar er worden geen inlichtingenformulieren verstuurd
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	waarschijnlijk kan niet iedere afwijking verklaard worden, maar is er wel veel vastgelegd



Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd, bijv. door gebruik te maken van TIOX.	Goed	-
Afwijkingen van de bandbreedte in TIOX kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	waarschijnlijk kan niet iedere afwijking verklaard worden, maar is er wel veel vastgelegd

Eindcontrole van de taxaties incurante niet-woning

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Goed	-
Er is veel aandacht voor de taxatie van meer complexe incurante objecten.	Goed	ook de kleinere objecten worden regelmatig beoordeeld

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Goed	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van incurante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Goed	de procesbeheerder doet controles voor de taxaties incurant en er is een extern taxateur voor grotere objecten



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 incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld	- de wijze waarop de functionele correctie wordt bepaald. De organisatie heeft hier de afgelopen periode onvoldoende aandacht aan besteedt - afwijkingen van de bandbreedte moeten verklaard kunnen worden

Toelichting

Gelet op het aantal courante en incurante niet-woningen in de gemeente Tilburg zijn die soorten objecten meegenomen in het onderzoek en zijn de agrarische objecten buiten beschouwing gelaten.



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	99,5%	99,0%
PND in BAG én WOZ	95,8%	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	-
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Goed	-
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
- het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99% - het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95% - er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ - de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ - de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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	99,9%	99,5%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	128.350.000 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	128.460.000 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	59.460.000 m ²	0,2%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	68.780.000 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	128.240.000 m ²	0,2%

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, maar wel afspraken gemaakt	het beoordelen van de (ongebouwde) uitgezonderde objecten is door het vertrek van een collega, afgelopen jaar niet uitgevoerd. Inmiddels is deze vacature weer ingevuld en wordt deze controle dit jaar uitgevoerd
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Goed	tijdens de reguliere processen is hier veel aandacht voor



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. De gemeente heeft inmiddels maatregelen genomen. Hiermee is het proces goed geborgd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt - de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd	de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie heeft hier afgelopen periode door personele wisselingen te weinig aandacht aan besteed, maar heeft inmiddels maatregelen genomen om dit weer op te pakken.



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	de gemeente heeft nog geen koppeling met het Handelsregister. Technisch gezien is het niet mogelijk om een koppeling te leggen. Zie ook de toelichting hieronder.

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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	deze lijst wordt door de gemeente nog niet verwerkt, doordat er geen koppeling is met het Handelsregister. Hierdoor zouden de mutaties op tenaamstellingen handmatig verwerkt moeten worden.
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Goed	de gemeente controleert hier actief op, vanuit de eigen applicatie.

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
- de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt - er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten	er is geen koppeling met het HR, waardoor er nog veel handmatig wordt gecontroleerd

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente schrijft alle niet-woningen aan middels een brief (ca. 2.400), waarvan 500 herinnerd worden. Van ca. 200-300 objecten op jaarbasis is geen actuele informatie bekend. Dan wordt uitgegaan van de reeds bekende informatie.



10. Vakbekwaamheid

Inleiding

Het stimuleren van de vakbekwaamheid van medewerkers die bij gemeenten en bedrijven die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren, is een belangrijk speerpunt van de Waarderingskamer. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vakbekwaamheid van de mensen die voor hen werken. De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat uitvoeringsorganisaties de vakbekwaamheid van hun medewerkers kunnen bewaken.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de informatie die de organisatie tijdens het onderzoek heeft verstrekt.

Wat gaat goed	Wat kan beter
- medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halen - medewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden	de gemeente heeft de intentie-verklaring vakbekwaamheid WOZ- medewerkers nog niet ondertekend

Oordeel

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers wel besproken tijdens dit onderzoek. Echter dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel.

Waarderingskamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 31 10 555
www.waarderingskamer.nl

