



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente SED Organisatie

Datum onderzoek: 10 juli 2025
Datum conceptrapport: 22 juli 2025
Datum definitief rapport: 4 september 2025



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	5
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	9
3. Synchroniciteit LV WOZ	13
4. Objectkenmerken.....	17
5. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	21
6. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	23
7. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	25
8. Vakbekwaamheid	27



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 **op onderdelen verbeterd moet worden**.

Toelichting

Op 10 januari 2025 heeft er een onderzoek kwaliteit taxaties voor Stede Broec plaatsgevonden. Voor de woningen en niet-woningen nemen we het oordeel van dit onderzoek over.

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 oordeel is gebaseerd op het Onderzoek kwaliteit taxaties van 10-01-2025

** Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden niet tijdig verzonden

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” 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 de oudere jaren is hoger dan 0,1%. Hiermee voldoet u niet aan onze norm

Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt

Landelijke voorziening WOZ

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

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” 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 en de oudere jaren zijn groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende en afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar en voor de oudere jaren

Objectkenmerken

De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd.

De reden dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld, is:

- De juistheid van de primaire objectkenmerken

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd, maar kunnen worden geoptimaliseerd.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is volledig afgestemd op de BAG



Aansluiting WOZ op de BRK

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

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is volledig afgestemd op het HR.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

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

Aandachtspunten / afspraken

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2022, 2023 en 2024
- de synchronisatie met de LV WOZ
- een plan voor verbetering van de (primaire) objectkenmerken; met name consistentie gebruiksoppervlakte van homogene bouw
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- de beheersbaarheid van de diverse koppelingen tussen de verschillende software applicaties onderling en buiten de eigen organisatie (LV WOZ en andere basisregistraties) bij de aanstaande in gebruik name van nieuwe belastingsoftware

We gaan ervan uit dat u een plan opstelt met een concreet tijdspad waarin u de bovengenoemde punten oppakt.

Na het onderzoek heeft SED direct de lopende acties aangevuld en uitgebreid. Er is actie ondernomen ten aanzien van het aantal nog te beschikken objecten, de aansluiting LV WOZ en er is opdracht gegeven voor een onderzoek naar de consistentie bij repeterende bouw.



Actuele situatie

De afgelopen periode hebben er meerdere personele wisselingen plaatsgevonden in diverse teams bij SED. Dit geldt ook voor de aansturing. Recent is een nieuw interim hoofd belastingen gestart.

Vorig jaar heeft SED een nieuwe externe dienstverlener in de arm genomen voor onder andere de marktanalyse, herwaardering en bezwaarafhandeling. Hier zijn diverse stappen gezet in procesoptimalisaties en kwaliteitsverbetering van het werk.

Ook zijn er een aantal metingen uitgevoerd op het gebied van volledigheid en consistentie van WOZ-deelobjecten in de administratie.

In september 2025 zal de migratie naar de nieuwe belastingapplicatie uitgevoerd worden, de oplevering en in gebruik name staat gepland voor medio oktober 2025.



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	145	0,89%
	Niet-woningen	130	
2023	Woningen	182	0,85%
	Niet-woningen	69	
2022	Woningen	114	0,56%
	Niet-woningen	53	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Moet op onderdelen worden verbeterd	Het is de bedoeling dat er in juli en augustus nog veel objecten beschikt gaan worden, zoveel mogelijk voordat de conversie start in september.
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Moet op onderdelen worden verbeterd	
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Moet op onderdelen worden verbeterd	



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	SED heeft recent een overzicht gemaakt van alle objecten die nog beschikt moeten worden over meerdere belastingjaren. SED gaat een plan maken om voor iedere gemeente nog kohieren in juli en augustus te versturen, nog voor de conversie.
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar		
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar		
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.		

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 tijdig verzonden	Moet op onderdelen verbeterd worden
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	Moet op onderdelen verbeterd worden

* oordeel is gebaseerd op de achterstanden t.a.v. verzenden beschikkingen

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd, SED heeft inmiddels een plan gemaakt om op korte termijn veel objecten te beschikken 	<ul style="list-style-type: none"> er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen er zijn relatief veel onterecht actieve objecten (o.a. vrijgestelde objecten en heffingsobjecten etc.)



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De nog te beschikken niet woningen worden na gelopen voor eind juli. De woningen (43 garageboxen, 17 appartementen in 1 complex, 13 recreatiewoningen op één complex) worden naar verwachting ook in juli beschikt. Het restant wordt na de conversie beschikt.

Opvolgende op het recente onderzoek heeft SED diverse acties in gang gezet en een toelichting per email verzonden. *"Vrijwel alle objecten uit de lijst zijn bekeken. De verwachting is dat in augustus alles (99,99%) beschikt zal zijn. Dit betreft wpd 2022, 2023 en 2024"*.



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	359	50,6%*
	Niet-woningen	45	
2023	Woningen	2	0,2%*
	Niet-woningen	0	
2022	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2024 – 2023

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



WPD	2024		2023		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	741	2,7%*	1058	3,8%*	-317
waarvan woningen ncnp	514	69,4%**	588	55,6%**	-74
Niet-woningen (totaal)	57	1,8%*	110	3,5%*	-53
waarvan niet- woningen ncnp	5	8,8%**	6	5,5%**	-1

* 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	1017	
Percentage woningen onder bezwaar	3,7%	4,3%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	0,6%	1,3%
Niet-woningen onder bezwaar	79	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	2,5%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	1,4%	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	23	19
	Niet-woningen	1	1
2022	Woningen	80	37
	Niet-woningen	0	0

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2024 tijdig.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2023. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Goed	-
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Goed	-

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

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 bezwaarafhandeling van wpd 2023.	Goed	-
De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften.	Goed	-
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Goed	-
Bij het afhandelen 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 goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd 	<ul style="list-style-type: none"> er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



3. Synchroniciteit LV WOZ

Inleiding

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

Bevindingen

Volledigheid WOZ-objecten

WPD	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2024	Won	27788	n.v.t.	27802	n.v.t.	281
	N-won	2960		3227		

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	Vanuit historie zijn een aantal fouten ontstaan, SED zal een plan maken om dit stapsgewijs op te lossen.

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2024	Won	27643	99,11%	27434	95,6%	811
	N-won	2830		2228		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	145	0,89%	372	4,4%	1099
	N-won	130		1002		
2023	Won	182	0,85%	524	2,5%	525
	N-won	69		252		
2022	Won	114	0,56%	174	1,2%	188
	N-won	53		181		

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	De verschillen zijn groter dan de norm (0,1%)

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2024	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	0	2,7%	762	2,8%	21
	Formeel	741				
Niet-won	Informeel	0	1,8%	77	3,5%	20
	Formeel	57				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	359	50,6%*	647	82,2%*	286
	N-won	45		43		
2023	Won	2	0,2%*	92	9,0%*	103
	N-won	0		13		
2022	Won	0	0,0%*	4	0,3%*	7
	N-won	0		3		

* 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%.	Geen oordeel	Nieuwe statussen zijn per volgend jaar beschikbaar
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Geen oordeel	
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	De verschillen zijn groter dan de norm (0,1%)
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Moet op onderdelen worden verbeterd	

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	23	15	9
	N-won	1	0	
2022	Won	80	56	24
	N-won	0	0	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	19	13	7
	N-won	1	0	
2022	Won	37	46	9
	N-won	0	0	

Status beroepschrift

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



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	SED is nog bezig met het opwerken van diverse uitvallijsten. Sommige foutmeldingen kan men zelf oplossen maar er zijn er ook waarbij inzet van de software leverancier vereist is. Voor de in gebruik name van de nieuwe software hoopt men nog een aantal verschillen weg te werken. Tegelijkertijd is er de hoop dat de nieuwe software een aantal problemen in de uitwisseling oplost.
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 synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt nog niet goed.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> SED heeft inmiddels een plan gereed op welke wijze de verschillen opgelost gaan worden. Inmiddels zijn er al een aantal opgelost. 	<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de foutmeldingen worden opgelost de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt



4. Objectkenmerken

Inleiding

Juiste primaire en secundaire objectkenmerken zijn essentieel om te komen tot een goede modelmatige waardebeoordeling. Onder primaire kenmerken verstaan we het adres / de buurt, de grootte (gebruiksoppervlakte, perceel grootte, etc.), het bouwjaar, het type / soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, etc.). Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij ten minste: de kwaliteit, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). De primaire en secundaire gegevens worden aan belanghebbenden getoond op het taxatieverslag en vormen hiermee een belangrijke bouwsteen voor het vertrouwen in de WOZ-waarde. De Waarderingskamer verwacht dat deze kenmerken een goede weergave zijn van de "straatwerkelijkheid".

Dit onderzoek beoordeelt de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken van woningen.

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de op 4 juli 2025 uitgevoerde veldcontrole.

Opzet onderzoek

Bij deze controle hebben we ons met name grondgebonden woningen. We hebben hiervoor een risicogerichte steekproef uitgevoerd binnen deze categorie, waarbij we hebben gelet op een goede spreiding binnen de gemeente.

Bij de controle is gebruik gemaakt van zowel bevindingen ter plaatse als van diverse gegevensbronnen waaronder:

- gemeentelijke gegevens uit de WOZ-administratie (naar waardepeildatum 1-1-2024);
- gegevens uit iWOZ tot en met de uitvoeringsdatum van het onderzoek;
- een geometrie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- een geografisch informatiesysteem (GIS) en een 3D-tool.



Bevindingen gecontroleerde straten

Tijdens onze veldcontrole hebben we de volgende straten gecontroleerd:

- De Roos,
- Gemaal,
- Hoofdstraat,
- Kastanjelaan,
- Snoekstraat,
- Trechter,
- Zesstedenweg.

In deze straten hebben we een aantal bevindingen gedaan. Hieronder treft u de belangrijkste aan:

- De primaire kenmerken zijn niet consistent geregistreerd. Na de overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte is de geregistreerde oppervlakte in onderdeel 1100 bij gelijke woningen (Homogene / seriematige bouw) regelmatig onterecht verschillend..

Bevindingen onder- en bovengemiddelde woningen in de WOZ-administratie

Naast hele straten hebben we ook een aantal onder- en bovengemiddelde woningen gecontroleerd. Hierbij hebben we gecontroleerd of deze woningen terecht als dusdanig zijn geregistreerd in de WOZ-administratie. Dit hebben we gedaan aan de hand van een aantal deelwaarneming. Onze conclusie op basis van deze controle is:

- De onder- en bovengemiddelde woningen zijn goed in beeld in deze gemeente

Conclusies per gecontroleerd onderdeel

Beoordeeld	Bevinding	Bijzonderheden	Oordeel
Soortobjectcode	De Soortobjectcode is een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Bouwjaar	Het bouwjaar is een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte is een onvoldoende	De gebruiksoppervlakte van 'gelijke' woningen is te regelmatig ongelijk	Moet op onderdelen verbeterd



	weergave van de straatwerkelijkheid		worden
Bijgebouwen	We hebben dit onderdeel niet specifiek of onvoldoende gecontroleerd om hier een oordeel over te geven	-	Niet gecontroleerd
Ligging	De ligging is een voldoende weergave van de feitelijke situatie, er is ruimte voor verbetering mogelijk	Bebouwing die in latere fases is gerealiseerd aan doorgaande wegen met oudere bebouwing zijn onvoldoende in beeld	Voldoende
Secundaire kenmerken bij verkochte woningen	De secundaire kenmerken van verkochte woningen zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Secundaire kenmerken algemeen	De secundaire kenmerken van niet verkochte woningen zijn een goede weergave van de straatwerkelijkheid	-	Goed
Onderlinge waardeverhoudingen	De onderlinge waardeverhoudingen zijn een onvoldoende weergave van de feitelijke situatie	Dit is het gevolg van de inconsistenties in gebruiksoppervlakte	Moet op onderdelen verbeterd worden
Afstemming BAG-WOZ	De BAG- en WOZ-administratie zijn nagenoeg volledig op elkaar afgestemd	-	Goed

* Als wij straatnamen of adressen noemen in de kolom "Bijzonderheden", is dit bedoeld als voorbeeld ter verduidelijking van onze bevinding. U controleert zelf of de genoemde situatie zich vaker voordoet en optimaliseert, indien nodig, ook de objectkenmerken van deze woningen.



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 gebruiksoppervlakte van woningen is niet consistent geregistreerd bij seriematige / homogene bouw	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> de wijze waarop de secundaire objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen 	<ul style="list-style-type: none"> de juistheid van de primaire objectkenmerken de wijze waarop de secundaire objectkenmerken worden bijgehouden naast de reguliere werkprocessen

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

SED heeft inmiddels opdracht gegeven om de consistentie bij repeterende bouw te controleren. Dit is een start voor verdere analyse. In Enkhuizen is vorig jaar al een controle uitgevoerd dus daar zouden we dan minder verschillen verwachten.



5. 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	98,0%	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 bouwjaar in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	Volgens eigen opgave 95%, BAG en WOZ zijn met elkaar in gesprek om verwerkingen van terugmeldingen beter met elkaar af te stemmen.
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	Volgens eigen opgave 95%, Team heeft verschillen in kaart gebracht en aan verdere opwerking wordt gewerkt.



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 volledig afgestemd op de BAG	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



6. 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	99,081%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	213205141 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	213210000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	71940605 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	141264536 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	213205141 m ²	0,0%

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.	Voldoende	Gemeente is bezig met project om alle containers opnieuw in te richten en voert controle uit over alle ongebouwde objecten.
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 volledig afgestemd op de actuele gegevens in de BRK	Goed

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



7. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

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

Interne beheersing

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



Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none">er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister	<ul style="list-style-type: none">er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



8. 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.

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

