



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam

Datum onderzoek: 14 en 15 juli 2025  
Datum rapport: 17 juli 2025 (eerste versie)  
18 september 2025  
(tweede versie na hermeting)



---

## Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	5
<b>1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Synchroniciteit LV WOZ .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Objectkenmerken .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Woningen .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....</b>	<b>30</b>
<b>8. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Vakbekwaamheid .....</b>	<b>34</b>



## 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.

### Toelichting

Er is sprake van een achterstand bij het waarderen en het verzenden van de WOZ-beschikkingen bij de niet-woningen (voor ruim 6.500 niet-woningen over de verschillende belastingjaren moet nog een beschikking worden verzonden). Dit staat het oordeel "goed" in de weg. Als de gemeente een plan van aanpak kan overleggen waarin aannemelijk wordt gemaakt dat zij de juiste maatregelen neemt om deze achterstanden binnen afzienbare tijd weg te werken dan zullen wij ons oordeel herzien.

### Eindoordeel

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

\* dit onderwerp hebben we tijdens dit onderzoek niet behandeld. Ons oordeel is gebaseerd op het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties dat we in februari 2025 hebben uitgevoerd

\*\* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



---

## Toelichting per proces

### Beschikkingen

De beschikkingen worden niet tijdig verzonden. Dit geldt voor de niet-woningen.

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

- het aantal nog te verzenden beschikkingen voor de niet-woningen voor dit jaar en de belastingjaren 2023 en 2024 ten tijde van het onderzoek is hoger dan 0,1% . Hiermee voldoet u niet aan onze norm.

### Bezwaarhandeling

De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt, bij een aantal niet-woningen is dat niet gebeurd.

### Landelijke voorziening WOZ

De organisatie is bezig met de synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ, deze is nog niet afgerond.

### Objectkenmerken

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

### Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.

### 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 nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

### 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

Aandachtspunten daarbij zijn:

- het tijdig verzenden van de resterende beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2022, 2023 en 2024
- de synchronisatie met de LV WOZ

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



---

## Actuele situatie

De gemeente heeft de laatste tijd veel geïnvesteerd in de borging van de verschillende processen. De borging van veel processen kon de gemeente laten zien tijdens het uitgevoerde onderzoek. Zo kon er een onderzoek getoond worden naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire kenmerken van woningen en een evaluatie van de bezwaarafhandeling uit het vorige belastingjaar.

Er zijn de laatste jaren veel jongere mensen in dienst getreden bij de gemeente. Deze verjonging heeft een kwaliteitsimpuls gegeven aan de uitvoering van de WOZ. Te denken valt daarbij aan de wijze waarop over modelmatig waarderen wordt gedacht.

Tevens hebben we met genoeg vastgesteld dat er veel aandacht is voor de data-kwaliteit. Een mooi voorbeeld hiervan is dat de gemeente een groot project is opgestart om de gebruiksoppervlakte te optimaliseren.

Er zijn ook zaken die de afgelopen periode minder goed zijn gegaan. Zo heeft de koppeling met de LV WOZ er een aantal maanden uitgelegd waardoor er verschillen zijn ontstaan tussen de gegevens in de eigen WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ. De gemeente is druk bezig deze verschillen op te lossen, maar ten tijde van het onderzoek waren deze er nog wel. Met peildatum 1 september is een hermeting uitgevoerd. Daaruit bleek dat de verschillen zijn teruggebracht, maar dat er met name in het aantal verzonden beschikkingen en ontvangen bezwaarschriften nog grote verschillen bestaan. Deze gaat de gemeente verder oplossen.

Meer problematisch is onze ogen zijn de achterstanden bij het waarderen en het daarna verzenden van de WOZ-beschikkingen bij de niet-woningen. Over de belastingjaren 2023, 2024 en 2025 moet nog voor ruim 6.500 niet-woningen een beschikking worden verzonden.

Op 30 september is het concept-rapport besproken. De gemeente werkt continu aan het opwerken van de verschillen tussen de eigen administratie en de LV WOZ. Ten aanzien van het verzenden van de beschikkingen kiest de gemeente voor kwaliteit boven tijdigheid. Wij hebben begrip voor deze keuze. Echter, zolang deze achterstanden blijven bestaan kan de gemeente niet in aanmerking komen voor het oordeel "goed".

Wij hebben afgesproken dat wij in maart 2026 terugkomen voor een nieuwe beoordeling en hermeting van de onderwerpen "Beschikkingen" en "LV WOZ". Op basis hiervan zullen wij ons oordeel heroverwegen.



# 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	1.672	1,50%
	Niet-woningen	3.721	
2023	Woningen	104	0,64%
	Niet-woningen	2.131	
2022	Woningen	46	0,22%
	Niet-woningen	730	

### Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er is sprake van een achterstand bij de niet-woningen
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Moet op onderdelen worden verbeterd	
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Voldoende	



## Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Goed	Er is veel inzet voor het tijdig beschikken. Echter is er een achterstand van de waarderingen van niet-woningen.
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 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 inclusief WOZ-waarden worden tijdig geleverd aan de LV WOZ	Goed

\* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>De wijze waarop het verzenden van de beschikkingen wordt bewaakt</li> <li>De tijdigheid van het verzenden van beschikkingen voor de woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen bij de niet-woningen</li> <li>er is sprake van een kwetsbare situatie bij het verzenden van de beschikkingen</li> </ul>



---

## **Toelichting en eventueel gemaakte afspraken**

### **Waardepeildatum 2024**

De woningen die moeten worden beschikt zijn met name de woningen in aanbouw. Het betreft meer dan 1.100 woningen in aanbouw.

### **Algemeen**

We verwachten een plan van aanpak met in ieder geval een overzicht, analyse en planning voor het beschikken van de niet-woningen voor de jaren 2023, 2024 en 2025. Dit zijn in totaal 6.582 niet-woningen voor alle jaren bij elkaar.



## 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	4.633	74,6%*
	Niet-woningen	855	
2023	Woningen	65	3,9%*
	Niet-woningen	375	
2022	Woningen	12	0,9%*
	Niet-woningen	125	

\* 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)	6.360	1,9%*	10.261	3,1%*	-3.901
waarvan woningen ncnp	2.650	41,7%**	4.621	45,0%**	-1.971
Niet-woningen (totaal)	994	4,5%*	1.052	4,7%*	-58
waarvan niet-woningen ncnp	217	21,8%**	183	17,4%**	34

\* 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	10.267	
Percentage woningen onder bezwaar	3,1%	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	1.092	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	4,8%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	0,3%	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	Niet gevraagd	Niet gevraagd
	Niet-woningen	Niet gevraagd	Niet gevraagd
2023	Woningen	300	289
	Niet-woningen	26	23
2022	Woningen	642	325
	Niet-woningen	77	25

## 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	Bezwaren worden niet altijd tijdig afgehandeld
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Voldoende	
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Voldoende	Er is sprake van een achterstand bij de niet-woningen
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 beroepenafhandeling

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.	Voldoende	De gemeente is bezig met de leesbaarheid van de uitspraken te verbeteren.
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	Er worden steekproeven gedaan
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Goed	Grote verminderingen moeten met de senior worden besproken



## 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 goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard</li> <li>• de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd</li> <li>• de inzet van slimme virtuele assistent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er is sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling bij de niet-woningen</li> <li>• de leesbaarheid van de uitspraken</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	337.582	n.v.t.	336.148	n.v.t.	1.597
	N-won	22.463		22.300		

##### 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 0,45%

##### Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden**				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	336.087	98,56%	334.770	98,6%	1.511
	N-won	18.779		18.585		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen**				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	1.495	1,44%	1.378	1,4%	85
	N-won	3.684		3.716		
2023	Won	101	0,58%	252	0,6%	237
	N-won	1.922		2.008		
2022	Won	47	0,22%	198	0,3%	247
	N-won	716		812		

### Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldoende	Er zijn nog te veel verschillen in het aantal verzonden beschikkingen. De synchronisatie van het aantal te verzenden beschikkingen verloopt goed.

### Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2024	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend**				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	0	1,9%	7.590	2,3%	1.217
	Formeel	6.373				
Niet-won	Informeel	0	5,4%	1.605	8,6%	596
	Formeel	1.009				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar**				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	4.594	71,6%*	4.656	58,5%*	87
	N-won	694		719		
2023	Won	66	2,4%*	211	4,6%*	329
	N-won	211		395		
2022	Won	14	0,9%*	145	2,0%*	231
	N-won	128		228		



- \* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar  
 \*\* deze aantallen betreft de stand per 1 augustus

### 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	De gemeente registreert de informele bezwaren nog niet als dusdanig
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Geen oordeel	De gemeente registreert de informele bezwaren nog niet als dusdanig
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 te groot, namelijk 0,51%
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	Vershil
2023	Won	334	333	11
	N-won	38	28	
2022	Won	642	643	21
	N-won	77	55	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep**		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2023	Won	316	315	11
	N-won	35	25	
2022	Won	325	447	140
	N-won	25	43	

**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	Wel vragen wij nog aandacht voor de verschillen van belastingjaar 2023.



### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Goed	De laatste keer is dit uitgevoerd voor het invullen van de aprilinventarisatie. Uit deze vergelijking kwam een verschil van 48.
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	Vorig jaar heeft de gemeente twee keer een vergelijking gemaakt op de totale waarde. Uit deze analyse kwam een klein verschil naar voren.
De organisatie maakt (tenminste 4x per jaar) een overzicht van de foutmeldingen vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze correct zijn afgehandeld.	Goed	Deze hebben met name betrekking op de subjecten. De oude fouten kunnen niet worden opgelost. Er zijn 241 dubbele subjecten die kunnen niet worden opgelost. Er staan nog circa 2.200 foutmeldingen open.



## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost</li> <li>de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn teveel verschillen tussen het aantal WOZ-objecten, het aantal verzonden beschikkingen en het aantal ingediende bezwaren</li> </ul>

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

- De gemeente gaat de juistheid van de opgegeven aantallen na en levert deze na. Daarna zal de Waarderingskamer een oordeel geven over de synchroniciteit met de LV WOZ op 1 juli 2025.
- Doordat de koppeling met de LV WOZ er een aantal maanden uit heeft gelegen zijn er geen berichten meer naar de LV WOZ gegaan. Hierdoor zijn er verschillen ontstaan. De gemeente is momenteel druk bezig om deze verschillen op te lossen. Daarom hebben we afgesproken dat we op 1 augustus 2025 wederom een nieuwe vergelijking maken.
- De vergelijking per 1 augustus laat zien dat de synchroniciteit is verbeterd. Er zijn voor zowel het aantal verzonden beschikkingen als het aantal geregistreerde bezwaren te veel afwijkingen. De afwijking in het aantallen te verzenden beschikkingen en af te handelen bezwaren tussen de eigen administratie en de LV WOZ vallen binnen de norm.



## 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".	Goed	-



## Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente gaat van alle woningen de gebruiksoppervlakte opnieuw inmeten
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Uit een zeer beperkte deelwaarneming is naar voren gekomen dat de secundaire kenmerken op onderdelen verbeterd kunnen worden. Dit komt overeen met de conclusie die de gemeente zelf ook al heeft getrokken.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Goed	-
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreeerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.	Niet uitgevoerd	-
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.	Goed	-
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 goed.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond</li> <li>• de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen</li> <li>• de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden naast 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> <li>• de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de gebruiksoppervlakte moet nog worden geoptimaliseerd.</li> <li>• dashboard niet-woningen moet nog worden opgezet.</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).	Goed	-
Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Goed	-

### Interne beheersing

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



## Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>de 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 maatregelen die de gemeente heeft genomen, zoals het verfijnen van de soortobjectcodes voor vrijstaande woningen, moeten deels nog tot uitdrukking komen in de nieuwe waardering</li> </ul>

## Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

We hebben bij dit oordeel rekening gehouden met onze bevindingen uit het laatst uitgevoerde onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties én de reeds genomen maatregelen na dit laatste onderzoek.



## 6. 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	96,0%	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 bouwjaeren 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.	Voldoende	De gemeente is nu bezig met de optimalisatie van de gebruiksoppervlakte. Er is budget vrijgekomen



		om alle oppervlaktes te optimaliseren. Er zijn 5 FTE begonnen om dit project de komende 1,5 jaar af te ronden.
--	--	--

### Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Goed	De gemeente heeft geconstateerd dat er nog wel verschillen zijn tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ. De verschillen worden na de zomer opgelost.
De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.	Goed	-



## Eindoordeel

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

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

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



## 7. 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 geregistreeerde 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	99,645%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Vershil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	323943378 m <sup>2</sup>	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	324160000 m <sup>2</sup>	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	101137886 m <sup>2</sup>	0,1%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	222789176 m <sup>2</sup>	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	323927062 m <sup>2</sup>	0,1%

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	De gemeente gaat dat project nu draaien.
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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt.</li> </ul>



## 8. 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, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente is bezig met het realiseren van de koppeling.

#### 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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De gemeente gaat uit van de feitelijke situatie. Het Handelsregister is dan niet leidend.
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Goed	-
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Goed	-



## Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
<ul style="list-style-type: none"> <li>er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister</li> <li>de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>er is geen koppeling met het HR</li> <li>er worden geen terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten</li> <li>er wordt nog heel veel handmatig gedaan. Delen kunnen worden geautomatiseerd.</li> </ul>



## 9. 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• medewerkers krijgen de gelegenheid om de kwalificatie WOZ- taxateur of WOZ- gegevensbeheerder te halen</li> <li>• medewerkers volgen actualiteitendagen (of kennis-sessies over specifieke onderwerpen) om het kennisniveau op peil te houden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd</li> </ul>

### 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](http://www.waarderingskamer.nl)

