



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Amsterdam

Datum onderzoek: 17 september 2025
Datum rapport: 24 oktober 2025



Inhoud

Samenvatting.....	2
Actuele situatie.....	6
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	7
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	10
3. Synchroniciteit LV WOZ	15
4. Objectkenmerken.....	19
5. Woningen	22
6. Niet-woningen.....	25
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	32
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	34
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	37
10. Vakbekwaamheid.....	39



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

De afgelopen periode is er een vervolg gegeven aan diverse procesverbeteringen. Zichtbaar is dat de procesbeheersing en de terugkoppeling met kengetallen over de processen is verbeterd. De synchroniciteit met de LV WOZ is verbeterd. Op het onderdeel bezwaar en beroep moet dit echter nog wel verder verbeterd worden. Afnemers zijn hierdoor soms niet tijdig op de hoogte van resultaten uit bezwaar- en beroepsprocedures. Voor de controle en optimalisering van primaire objectkenmerken is er een start gemaakt met een pilot in één stadsdeel. Er zijn nog geen specifieke acties gestart ten aanzien van de secundaire kenmerken. De controle en optimalisering van de objectkenmerken moet op korte termijn worden uitgebreid.

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 niet (altijd) tijdig verzonden

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

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

Bezwaarhandeling

De bezwaarafhandeling verloopt voldoende. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld. De uitspraken op bezwaar zijn soms niet tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.

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

- Er is sprake van een (mogelijke) achterstand bij de bezwaarafhandeling voor het huidige belastingjaar
- Er is sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling voor oudere belastingjaren

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:

- 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
- Het verschil tussen het aantal afgehandelde objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal nog af te handelen objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van de oudere jaren

Objectkenmerken

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

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” 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
- Er is de laatste tijd onvoldoende aandacht besteed aan de optimalisatie van de secundaire objectkenmerken

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

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

- Het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten in volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is hoger dan 1%

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

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

- Er worden geen / onvoldoende terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten

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 2024
- Het tijdig afhandelen van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2024
- Het tijdig afhandelen van de bezwaarschriften naar waardepeildatum 1 januari 2023
- Het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken
- Het ontbreken van een plan dat erin voorziet dat eens per vijf jaar alle objectkenmerken worden gecontroleerd (de primaire en de secundaire objectkenmerken moeten actueel worden gehouden)
- De optimalisatie van de secundaire objectkenmerken
- De synchronisatie met de LV WOZ (bezwaren en beroepen)

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



Actuele situatie

De gemeente heeft de afgelopen periode de teams vastgoed en waarderen meer bij elkaar gebracht op medewerker niveau. De interne samenwerking is sterk verbeterd. Er is veel meer direct contact tussen taxateurs en gegevensbeheerders, de onderlinge afstemming is hierdoor veel beter. Het is de bedoeling dat op termijn dit één team wordt. Er is een apart team opgezet (Bureau vooroverleg) dat zich richt op vooroverleg met inwoners en bedrijven over de waarde en geregistreerde objectkenmerken, hierin zijn forse stappen gezet.

Over het algemeen is er de afgelopen periode veel aandacht geweest voor procesontwikkeling en procesverbetering. Zichtbaar is dat de procesbeheersing en de terugkoppeling met kengetallen over de processen is verbeterd. Tegelijkertijd zijn er in de wijze waarop dit gebeurt nog verbeteringen mogelijk. Om deze borging te realiseren wordt er nog gewerkt aan de beschikbaarheid van meer dashboards met betere actuele procesinformatie om sneller bij te sturen met passende maatregelen daar waar dit nodig is.

Ten aanzien van de optimalisatie en beheer van de kwaliteit van primaire en secundaire objectkenmerken is een eerste stap gezet, dit moet nog veel verder worden uitgebreid. Dit geldt met name voor de secundaire objectkenmerken.



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	4985	1,81%
	Niet-woningen	4881	
2023	Woningen	387	0,19%
	Niet-woningen	633	
2022	Woningen	152	0,07%
	Niet-woningen	206	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Moet op onderdelen worden verbeterd	De norm is 0,1%
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De norm is 0,1%
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	Gemeente maakt gebruik van een medewerkers kohier vooraf aan verzenden van een groot / algemene kohier. Dit om te testen of e.e.a. goed gaat. Maandelijks wordt er beschikt voor het lopende jaar, oudere jaren worden om de 3 maanden beschikt tenzij er een urgente reden is om dit eerder te doen.
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldoende	De gemeente weet het aantal objecten, maar door het ontbreken van goede dashboards is het onvoldoende geborgd.
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldoende	
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	Voldoende	

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen aan belanghebbenden	De beschikkingen worden niet (altijd) tijdig verzonden	Voldoende
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ	De beschikkingen nieuwe WOZ-waarden worden niet (altijd)	Voldoende



en daarmee aan de afnemers*	tijdig geleverd aan de LV WOZ	
-----------------------------	-------------------------------	--

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de inzet van voormeldingen bij objecten die een grote waarde sprong - de onderlinge samenwerking van betrokken teams	- er is sprake van een achterstand bij het verzenden van de beschikkingen - de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De integratie en betere samenwerking van de teams vastgoed en waarden zorgt ervoor dat de interne doorlooptijden veel efficiënter en korter zijn geworden. De achterstanden zijn sterk verminderd maar nog niet volledig ingehaald. Bij nieuwbouw ontstaat er soms nog vertraging.

Bij niet-woningen is met name het vooroverleg met 'kantoren' over o.a. afbakening en 'zorg' van invloed op het aantal nog te beschikken objecten. Sommigen moeten ook nog opgelegd worden voor een ouder jaar.

Daarnaast is er sprake van een stukje erfenis vanuit belastingjaar 2023, toen zijn de niet-woningen later beschikt. Dit werkt nog door.



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	10920	61,8%*
	Niet-woningen	2297	
2023	Woningen	1074	8,8%*
	Niet-woningen	547	
2022	Woningen	295	1,2%*
	Niet-woningen	227	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2024 – 2025

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	%	aantal
Woningen (totaal)	18652	3,7%*	15359	3,1%*	3293
waarvan woningen ncnp	1156	6,2%**	6391	41,6%**	-5235
Niet-woningen (totaal)	2828	7,5%*	3153	8,4%*	-325
waarvan niet-woningen ncnp	25	0,9%**	196	6,2%**	-171

* 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	15359	
Percentage woningen onder bezwaar	3,1%	4,3%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	0,7%	1,3%
Niet-woningen onder bezwaar	3153	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	8,4%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	0,7%	0,9%



Beroepszaken

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

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2024	Woningen	35	35
	Niet-woningen	0	0
2023	Woningen	533	418
	Niet-woningen	62	59
2022	Woningen	1240	717
	Niet-woningen	158	126

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2024 tijdig.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Norm 70% afgehandeld
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2023. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Moet op onderdelen worden verbeterd	(norm: 99,9 % wordt afgehandeld binnen belastingjaar, bezwaren ingediend na 15 november van een belastingjaar worden binnen 6 weken afgehandeld.)
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Moet op onderdelen worden verbeterd	
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Bij de monitoring van de voortgang ligt de focus op het instroommoment. Voor een tijdige afhandeling voor de afnemers (inwoners, bedrijven, belastingdienst en waterschap) is meer sturing per belastingjaar gewenst.
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Niet gecontroleerd	

* 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.	Goed	Gemeente heeft in 2024 en 2025 alle tekstblokken opnieuw juridisch beoordeeld en herschreven naar B1 niveau.
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling van wpd 2023.	Goed	De uitgebreide evaluatie is na het onderzoek ter beschikking gesteld.
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.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er worden nog te veel bezwaren buiten het betreffende belastingjaar afgehandeld
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Voldoende	De uitgebreide evaluatie is na het onderzoek ter beschikking gesteld. Onbekend is in hoeverre de aanbevelingen uit het rapport inmiddels zijn opgepakt.
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-	Goed	-



ogenprincipe.		
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 soms niet tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt	Moet op onderdelen verbeterd worden
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd	er is sprake van een achterstand bij de bezwaarafhandeling

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is een start gemaakt met de registratie van outbound bellen en de registratie van informele bezwaren. Hiervoor geldt eerst registreren en daarna is analyse mogelijk.



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	507924	n.v.t.	507894	n.v.t.	22
	N-won	37489		37541		

Volledigheid WOZ-objecten

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

Volledigheid WOZ-waarden

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	502939	98,19%	502831	98,3%	468
	N-won	32608		33184		

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	4985	1,81%	5069	1,7%	430
	N-won	4881		4367		
2023	Won	387	0,19%	638	0,3%	421



	N-won	633		803		
2022	Won	152	0,07%	305	0,1%	168
	N-won	206		221		

Volledigheid WOZ-waarden

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

Status informeel en formeel bezwaarschrift

WPD 2024	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
Won	Informeel	2477	3,7%	15585	3,1%	3067
	Formeel	16175				
Niet-won	Informeel	154	7,5%	2579	7,8%	249
	Formeel	2674				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2024	Won	10920	61,8%*	10518	68,4%*	818
	N-won	2297		1905		
2023	Won	1074	8,8%*	1482	11,3%*	438
	N-won	547		577		
2022	Won	295	1,2%*	1161	3,8%*	1072
	N-won	227		433		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar

Status informeel en formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldoende	Over het huidige belastingjaar zijn de verschillen met de LV WOZ (te) groot
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Door de verschillen tussen de LV WOZ en de gemeentelijke administratie worden afnemers soms te laat



		geïnformeerd.
--	--	---------------

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	533	539	1
	N-won	62	57	
2022	Won	1240	1211	53
	N-won	158	134	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	418	398	24
	N-won	59	55	
2022	Won	717	713	27
	N-won	126	103	

Status beroepschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor beroep is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldoende	-
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen beroepschriften en de uitkomsten van de afhandeling van het beroepschrift.	Moet op onderdelen worden verbeterd	De verschillen tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ zijn te groot

Interne beheersing

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



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt 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 synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt, dit geldt met name voor de ingediende en afgehandelde bezwaren en beroepen



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.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Vanuit reguliere processen vinden diverse controles plaats maar dit is niet voldoende. Er is nog geen plan dat erin voorziet dat eens per vijf jaar alle objectkenmerken worden gecontroleerd
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Moet op onderdelen worden verbeterd	
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een	Moet op onderdelen worden verbeterd	Gemeente heeft een eerste aanzet tot een eigen



goede weergave zijn van "wat op straat staat".		onderzoek naar de (primaire) objectkenmerken na de onderzoeksdag geleverd. Hierin zijn nog geen conclusies getrokken en maatregelen beschreven. Ook zijn de secundaire kenmerken nog niet beoordeeld.
--	--	---

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Vanuit reguliere processen worden er controles uitgevoerd. Er is nog geen plan dat erin voorziet dat eens per vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de object- kenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er is nog geen volledig eigen onderzoek en plan voor optimalisering van de primaire- en secundaire kenmerken
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Geen oordeel	Er is nog geen volledig onderzoek uitgevoerd
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Voldoende	-



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 moet op onderdelen worden verbeterd.	Moet op onderdelen verbeterd worden

Wat gaat goed	Wat kan beter
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 erin voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken actueel worden gehouden (eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd) - De optimalisatie van de secundaire objectkenmerken

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De gemeente heeft zich de afgelopen periode gericht op procesoptimalisatie ten aanzien van verbetering en beheer van primaire objectkenmerken. Waarbij binnen de processen volledigheid, juistheid en tijdigheid belangrijk zijn. Ook de signalering en verwerking van informatie over nieuwbouw is verbeterd. Met maandelijkse collegetours en soms masterclasses is de onderlinge afstemming verbeterd en heeft het interne kennisniveau een boost gekregen.



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	Als onderdeel van de herschatting van het model voor de woningen zijn alle handmatige correcties verwijderd. Tijdens nacontroles zijn individuele aanpassingen in veel beperktere mate teruggekeerd.
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Goed	In 2025 heeft er een nieuwe modelschatting plaats gevonden, als onderdeel hiervan is o.a. de buurtindeling, het kavelmodel en het bijgebouwenmodel geoptimaliseerd.

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	Er wordt o.a. gebruik gemaakt van de MWMC-controles in de waarderingsapplicatie.
Verkochte objecten worden op eenzelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Goed	Er loopt nog een verbetertraject voor toegekende oppervlakte.
De ratiocontroles maken (standaard) onderdeel uit van de uitgevoerde kwaliteitscontroles.	Voldoende	Ratio's zijn aan de lage kant, een extra analyse hieromtrent is gewenst
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 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	Het onderzoeken naar wijzigingen na aankoop. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Geen bijzonderheden



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

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

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

Permanente marktanalyse (PMA)

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

Modelmatige waardebeoordeling

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

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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



Bevindingen

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

Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.	Goed	De gemeente gebruikt bij voorkeur huurcijfers uit 2022, 2023 en 2024, maar heeft ook nog veel oudere cijfers
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Goed	-
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Goed	-

Modelmatige waardebepaling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	-

Eindcontrole van de taxaties courante niet-woningen

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



wijze getaxeerd als niet verhuurde objecten.		
--	--	--

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	-

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 goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- De wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen - De wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - De wijze waarop de leegstand wordt onderzocht	Er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Geen bijzonderheden



Incourante 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. Een zorgvuldige modelmatige waardebepaling 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 waardebepaling; 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 waardebepaling

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 organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incourante objecten te achterhalen.	Goed	-
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Doordat bij grotere objecten regelmatig gebruik wordt gemaakt van een eigen rekensheet is het niet (altijd) inzichtelijk of er sprake is van een afwijking van de bandbreedte in TIOX of van een hoge (functionele) correctie

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd, bijv. door gebruik te maken van TIOX.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	m.n. voor grotere objecten maakt de gemeente niet altijd gebruik van TIOX maar van een eigen rekensheet. Daarnaast worden onderdelen soms als "opstal" opgevoerd i.p.v. met de juiste coderingen.
Afwijkingen van de bandbreedte in TIOX kunnen door de taxateur worden verklaard.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Doordat bij grotere objecten regelmatig gebruik wordt



		gemaakt van een eigen rekensheet is het niet altijd inzichtelijk of er sprake is van een afwijking van de bandbreedte in TIOX. De gegevens die wél in TIOX staan, worden namelijk niet altijd bijgewerkt. Soms gaat de gemeente uit van een pragmatische werkwijze.
--	--	---

Eindcontrole van de taxaties incurante niet-woningen

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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	m.n. voor grotere objecten maakt de gemeente niet altijd gebruik van TIOX maar van een eigen rekensheet. Daarnaast worden onderdelen soms als "opstal" opgevoerd i.p.v. met de juiste coderingen. Hierdoor bestaat het risico dat er (onbedoeld) wordt afgeweken van de landelijke kengetallen. Wij adviseren de gemeente om deze pragmatische werkwijze en het gebruik van eigen



		reken sheets af te gaan bouwen
--	--	--------------------------------

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	-

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 goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- De wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - De wijze waarop de resterende levensduur is bepaald bij (reguliere) objecten. Er zijn nog slechts enkele objecten die ten onrechte een korte, resterende levensduur hebben	- De wijze waarop (grootschalige) renovaties worden geregistreerd en hiermee rekening wordt gehouden in de taxaties, m.n. als de resterende levensduur van de afbouw en installaties opnieuw is ingeschat - De registratie van bouwkosten van incurante objecten - De consistente registratie van objectkenmerken. Er zijn m.n. een aantal voorbeelden besproken bij ongebouwde (deel)objecten, waarbij objectkenmerken op verschillende wijze werden geregistreerd en daardoor ook op verschillende wijze zijn getaxeerd

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Geen bijzonderheden



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	98,9%	99,0%
PND in BAG én WOZ	85,0%	92,4%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Goed	Huidige opgave is 99,5 %.
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Belastingen is nog in gesprek met de BAG om ca. 13.000 pandverschillen op te lossen.

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	Eigen opgave is 95%, er zijn meer dan 10.000 deelobject correcties uitgevoerd



		gevonden
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Eigen opgave 65%; Bij mutaties ontstaan er nagenoeg geen verschillen meer sinds 2020. Er wordt gewerkt aan een plan om de verschillen te gaan opwerken

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% - Er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ - De consistentie tussen de bouwjaar in de BAG en de bouwjaar in de WOZ	- Het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95% - De consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

We hebben bij dit oordeel de stappen die reeds zijn gezet, sterk meegewogen. De samenwerking met de BAG is de afgelopen periode sterk geïntensiveerd. O.a. wordt samen met de BAG de mutatie detectie projectmatig opgepakt.



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	99,521%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	243527900 m ²	-
Totale oppervlakte volgens het CBS	243650000 m ²	0,1%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	65863300 m ²	-
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	170894200 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	236757500 m ²	2,8%

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	Vooruitlopend op ieder belastingkohier wordt deze controle uitgevoerd.



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.	Voldoende	Er loopt een verbetertraject voor ongebouwde percelen en de sluimerende objecten.
Er wordt (minimaal eens per 3 jaar) gecontroleerd of uitgezonderde, ongebouwde objecten juist geregistreerd zijn.	Goed	-
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Goed	De gemeente heeft een systeem gemaakt om diverse kaartlagen op elkaar te leggen en daarmee een controle uit te voeren. Er wordt ingezet op meer integratie van BRK en BAG bij nieuwbouw, zodat bouwterreinen sneller worden herkend en opgevoerd.

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	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
De wijze waarop de registratie van uitgezonderde, ongebouwde objecten wordt bewaakt	Het verschil tussen de geregistreerde oppervlakten in volgens het CBS, het GKS en de WOZ-administratie is hoger dan 1%



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De niet-gekoppelde percelen zijn vrijwel volledig in beeld, gedeeltelijk is dit nog buiten de belastingapplicatie geadministreerd. De gemeente werkt eraan deze koppelingen ook binnen de applicatie zichtbaar te hebben. Van alle ongebouwde percelen is op basis van GIS onderzocht of er een BAG-Pand aanwezig is op het perceel. De ongebouwde percelen zijn gecategoriseerd in als Cultuurgrond; Wegen, Rails, Water en overig. Overige niet gewaardeerde grond staat toegekend bij agrarische objecten, dijkwoningen, of objecten met een grote erfdienstbaarheid. De agrarische objecten worden op dit moment volledig opnieuw geïnventariseerd (inclusief grondafbakening en soort (deel)object. De controle op overlap met BAG-panden zal jaarlijks worden en mogelijk uitgebreid met BGT-objecten. De BGT wordt op dit moment met behulp van beeldherkenning op basis van luchtfoto's geactualiseerd.



9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)

Inleiding

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

Bevindingen

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

Volledigheid van de aansluiting tussen het HR en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is een koppeling met het Handelsregister.	Goed	Sinds 2024 is er een semi-automatische koppeling die dagelijks wordt ververs.

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.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Er worden geen terugmeldingen gedaan
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste tenaamstellingen worden gebruikt om de eigen administratie te controleren.	Niet gecontroleerd	De verantwoordelijk medewerker was niet aanwezig
De door het CBS verstrekte lijst met mogelijk onjuiste of onvolledige RSIN-	Niet gecontroleerd	De verantwoordelijk



nummers wordt gebruikt om de eigen administratie te controleren.		medewerker was niet aanwezig
--	--	------------------------------

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.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- De gemeente doet jaarlijks onderzoek naar de aansluiting tussen het HR en de WOZ - De gemeente heeft een koppeling met het Handelsregister	Er worden geen terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Geen bijzonderheden



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.

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

