



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Noord-Beveland

Datum onderzoek: 11 december 2025
Datum rapport: 10 februari 2026



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	5
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	7
3. Synchroniciteit LV WOZ	12
4. Objectkenmerken.....	16
5. Woningen	20
6. Niet-woningen.....	23
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	29
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	31
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	33



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 **goed** verloopt.

Eindoordeel

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

* Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel



Toelichting per proces

Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden.

Bezwaarhandeling

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

Landelijke voorziening WOZ

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

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

- de WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%) en de verblijfsobjecten (norm > 99%)

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:

- er is langer dan 3 jaar geleden onderzoek gedaan naar de juistheid van de typering van de ongebouwde uitgezondere percelen

Aansluiting WOZ op het HR

De WOZ is 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 5 sterren.

Aandachtspunten / afspraken

- de afstemming van de WOZ met de BAG
- de afstemming van de WOZ met de BRK

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



1. Tijdigheid verzenden beschikkingen

Inleiding

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024), 2024 (waardepeildatum 1 januari 2023) en 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden.

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni van hetzelfde kalenderjaar verstuurd moet zijn.

Bevindingen

Actuele aantallen

WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2024	Woningen	0	0,00%
	Niet-woningen	0	
2023	Woningen	2	0,07%
	Niet-woningen	3	
2022	Woningen	1	0,01%
	Niet-woningen	0	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid 2025 / wpd 2024	Goed	-
Oordeel tijdigheid 2024 / wpd 2023	Goed	-
Oordeel tijdigheid 2023 / wpd 2022	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan tijdige verzending van de beschikkingen, bijv. met een jaarplanning.	Goed	-
Er is een overzicht van het aantal te verzenden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Goed	-
Er is een overzicht van het aantal verzonden WOZ-beschikkingen, per belastingjaar	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De kwaliteit van de management-informatie kan worden verbeterd.
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	Goed	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen aan belanghebbenden	De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden	Goed
De tijdigheid van de levering van de beschikkingen aan de LV WOZ en daarmee aan de afnemers*	De beschikkingen inclusief WOZ-waarden worden tijdig geleverd aan de LV WOZ	Goed

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming

Wat gaat goed	Wat kan beter
- nagenoeg alle beschikkingen worden tijdig verzonden - de monitoring op de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen middels een dashboard	de inzet van voormeldingen bij objecten die een grote waardesprong maken



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	78	54,5%*
	Niet-woningen	6	
2023	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	
2022	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	

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

Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2024 – 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	%	In aantal
Woningen (totaal)	145	2,2%*	139	2,1%*	6
waarvan woningen ncnp	64	44,1%**	61	43,9%**	3
Niet-woningen (totaal)	9	1,3%*	5	0,7%*	4
waarvan niet- woningen ncnp	2	22,2%**	1	20,0%**	1

* percentage objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2023

Een gehonoreerd bezwaarschrift is een signaal dat er in de kwaliteitscontroles mogelijk iets niet goed is gegaan. We beoordelen daarom ook het percentage woningen en niet-woningen waarbij de waarde is veranderd naar aanleiding van een bezwaarschrift ten opzichte van het totaal aantal objecten.

Kengetallen	Eigen opgave	Landelijk beeld
Woningen onder bezwaar	139	
Percentage woningen onder bezwaar	2,1%	4,3%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	1,2%	1,3%
Niet-woningen onder bezwaar	5	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	0,7%	5,9%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen	0,6%	0,9%



Beroepszaken

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

WPD	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2024	Woningen	0	0
	Niet-woningen	0	0
2023	Woningen	0	0
	Niet-woningen	0	0
2022	Woningen	8	4
	Niet-woningen	0	0

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor wpd 2024 tijdig.	Goed	Ten tijde van het onderzoek moeten er nog 15 uitspraken worden verstuurd.
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2023. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor wpd 2022. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt.	Goed	-
De status van de objecten onder bezwaar is tijdig geleverd aan de LV WOZ (en daarmee aan de afnemers)*	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Door het opsparen van het verwerken van de uitspraken voor de afnemers worden de afnemers niet altijd tijdig op de hoogte gebracht.

* oordeel is gebaseerd op een deelwaarneming



Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (1,3%).	Goed	-
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar naar wpd 2023 t.o.v. het landelijk beeld (0,9%).	Goed	-
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Goed	-
De organisatie heeft een (aantonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaaraandeling van wpd 2023.	Goed	De organisatie heeft na het onderzoek een evaluatie van de bezwaaraandeling belastingjaar 2025 aangeleverd.
De organisatie handelt de bezwaarschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Goed	Goed

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige aandeling van bezwaarschriften.	Goed	-
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaaraandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Goed	De organisatie heeft na het onderzoek een evaluatie van de bezwaaraandeling belastingjaar 2025 aangeleverd.
Bij het aandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Goed	-
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Goed	-



Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Tijdigheid van de bezwaarafhandeling	De uitspraken op bezwaar zijn tijdig aan de belanghebbenden bekend gemaakt	Goed
Kwaliteit van de bezwaarafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt goed. De bezwaren worden op een zorgvuldige wijze afgehandeld.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld - de wijze waarop de bezwaarafhandeling is geëvalueerd - de wijze waarop de organisatie probeert het bezwarentraject laagdrempelig te houden door de mogelijkheid te bieden van persoonlijk contact (ook wel het informele bezwarentraject genoemd)	er is sprake van een lange doorlooptijd tussen het verzenden van de uitspraak aan belanghebbende en de aanlevering van de status en / of afhandeling van de bezwaarschriften aan de afnemers



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	6.565	n.v.t.	6.578	n.v.t.	0
	N-won	681		668		

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	6.565	100,00%	6.578	100,0%	0
	N-won	681		668		



WPD	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2024	Won	0	0,00%	0	0,0%	0
	N-won	0		0		
2023	Won	2	0,07%	2	0,1%	0
	N-won	3		3		
2022	Won	1	0,01%	1	0,0%	0
	N-won	0		0		

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	%	Verschil
Won	Informeel	0	2,2%	134	2,0%	11
	Formeel	145				
Niet-won	Informeel	0	1,3%	8	1,2%	1
	Formeel	9				

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2024	Won	78	54,5%*	87	64,8%*	8
	N-won	6		5		
2023	Won	0	0,0%*	1	0,7%*	1
	N-won	0		0		
2022	Won	0	0,0%*	1	0,6%*	2
	N-won	0		1		

* percentage nog af te handelen objecten onder bezwaar



Status informeel en formeel bezwaarschrift

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor informeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De waardes worden ambtshalve verminderd indien van toepassing.
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Voldoende	De organisatie registreert geen informeel bezwaar. Wij hebben begrip voor de keuze om informele bezwaren niet als zodanig te registreren.
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Goed	-
De afnemers worden tijdig op de hoogte gesteld van ingekomen bezwaarschriften en de uitkomsten van de bezwaarafhandeling.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De tijdigheid kan worden verbeterd.

Status beroepschriften

WPD	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	0	0	0
	N-won	0	0	
2022	Won	8	7	1
	N-won	0	0	

WPD	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Verschil
2023	Won	0	0	0
	N-won	0	0	
2022	Won	4	4	0
	N-won	0	0	



Status beroepschrift

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	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 goed.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de actuele foutmeldingen worden opgelost - de wijze waarop de oudere foutmeldingen worden opgelost - de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt	hoewel de synchronisatie goed verloopt kan de tijdigheid van het leveren van de resultaten van de bezwaarafhandeling aan de afnemers worden verbeterd



4. Objectkenmerken

Inleiding

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie. Hierbij maken wij onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Wij verwachten dat er tenminste jaarlijks aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

Het onderzoek wordt bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken uitgevoerd. Vervolgens verwachten we dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken en op basis van deze uitkomsten conclusies trekken en eventuele maatregelen nemen. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen

Ook verwachten we dat alle objecten (woningen én niet-woningen) elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium".

Bevindingen

Hieronder staan onze bevindingen op basis van de door de organisatie zelf opgegeven kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) tijdens het onderzoek.

Proces bijhouding objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Alle woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	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	De organisatie heeft na het onderzoek een onderzoek naar de objectkenmerken uitgevoerd.



Kwaliteit objectkenmerken

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Goed	Er zijn relatief weinig aanpassingen in de primaire kenmerken.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.	Voldoende	Uit het onderzoek is gebleken dat de kwaliteit verbeterd kan worden. Bij 2 op de 5 objecten vindt er een wijziging plaats. Er worden maatregelen genomen.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	De objectkenmerken worden bijgehouden vanuit de reguliere processen. Wij verwachten dat het onderzoek naar de objectkenmerken wordt uitgebreid naar de niet-woningen.
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is.		
De organisatie registreert en analyseert de invloed van het energielabel op de WOZ-waarde (van kantoren).	Niet gecontroleerd	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen en niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Er wordt jaarlijks 20% gecontroleerd. Dit gebeurt echter niet aan de hand van een plan van aanpak.
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	De vergelijking vindt plaats aan de hand van luchtfoto, BAG-extract en STUF-tax in VGI.
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
- de wijze waarop de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken kan worden aangetoond - de wijze waarop de objectkenmerken worden bijgehouden tijdens de reguliere werkprocessen - de organisatie voert een luchtfotovergelijking uit. Hierdoor is vergunningsvrije bouw voldoende in beeld	het uitbreiden van het onderzoek naar de objectkenmerken voor de niet-woningen



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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	Er kan meer aandacht worden besteedt aan het monitoren van de wijzigingen na aankoop.

Modelmatige waardebepaling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	-
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Goed	-
De werking van het taxatiemodel wordt periodiek beoordeeld en indien nodig, wordt de inrichting aangepast.	Goed	-

Eindcontrole van de woningtaxaties

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering (of heeft deze in de taxatieapplicatie).	Goed	-
Verkochte objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verkochte objecten.	Goed	-



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - 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 van wijzigingen na aankoop. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht aan. - de borging van de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen.



6. Niet-woningen

Courante niet-woningen

Inleiding

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

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

Permanente marktanalyse (PMA)

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

Modelmatige waardebepaling

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

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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



Bevindingen

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

Permanente marktanalyse

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om huurgegevens te achterhalen.	Goed	-
De organisatie heeft inzicht in de werkelijke leegstand per waardegebied en per categorie objecten	Goed	-
De marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Goed	-

Modelmatige 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.	Goed	-
Verhuurde objecten worden op een zelfde wijze getaxeerd als niet verhuurde objecten.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	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 borging van de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen.



Agrarische objecten

Inleiding

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarische objecten. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierenwelzijnseisen. Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebeoordeling; en
- eindcontrole van de taxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor agrarische objecten is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Er is meer markt-informatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. In veel gevallen zal er daarom ook een akte worden opgevraagd bij een transactie.

Modelmatige 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 marktanalyse wordt op een juiste wijze, volledig en tijdig uitgevoerd.	Goed	-
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen of vraagt (leverings)akten op.	Goed	-

Modelmatige waardebepaling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	-
De organisatie taxeert agrarische bedrijfswoningen op gebruiksoppervlakte.	Goed	-

Eindcontrole van de taxatie agrarische objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering (of heeft deze in de taxatieapplicatie).	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Goed	-
Alle werkprocessen zijn ingebed in een workflow omgeving. Dit borgt de volledige en tijdige verwerking.	Goed	-
Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van agrarische objecten wordt gebruik gemaakt van een vier-ogen-principe.	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 agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd	de borging van de kwaliteitscontroles van de taxaties van niet-woningen.



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	96,0%	99,0%
PND in BAG én WOZ	90,0%	92,4%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Voldoende	-
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Voldoende	-

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	-
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ.	Goed	-
De organisatie doet bij verschillen een terugmelding naar de afdeling BAG.	Goed	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De afstemming BAG-WOZ	De WOZ is deels afgestemd op de BAG. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
- er is aantoonbaar onderzoek uitgevoerd naar de afstemming tussen de BAG en de WOZ - de consistentie tussen de bouwjaren in de BAG en de bouwjaren in de WOZ - de consistentie tussen de oppervlakte van het VBO in de BAG en de oppervlakte van de WOZ-deelobjecten in de WOZ	- het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is kleiner dan 99% - het percentage gekoppelde panden zonder verblijfsobject is kleiner dan 95%

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Na het onderzoek heeft de organisatie het aantal te koppelen verblijfsobjecten inzichtelijk gemaakt. Voor de panden was dit reeds gebeurd. De organisatie heeft daarmee inzicht in de werkzaamheden die moeten worden verricht. De werkzaamheden zijn ingepland voor de eerste helft van 2026.



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	99,979%	99,509%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	121.587.764 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	121.580.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers	24.606.220 m ²	0,8%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers	96.057.038 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers	120.663.258 m ²	0,8%

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	-



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.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Dit gebeurt nu nog niet.
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	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt	de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier te weinig aandacht dan wel kan niet aantonen dat dit gebeurt



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	-

Interne beheersing

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



Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- er zijn weinig verschillen tussen de geregistreerde niet-natuurlijke personen in de WOZ-administratie en de geregistreerde niet-natuurlijk personen in het Handelsregister - de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt - er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten	er zijn geen verbeterpunten geconstateerd met betrekking tot dit onderwerp

Waarderingskamer

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

