



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in LV WOZ gemeente Waterland

Datum onderzoek: 27 mei 2025

Datum rapport: 26 juni 2025



Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
1. Opzet onderzoek	4
2. Volledigheid WOZ-objecten	5
3. Juistheid registratie belanghebbenden in LV WOZ.....	11
4. Volledigheid WOZ-waarden	13
5. Status bezwaar en beroep.....	15
6. Onjuiste status objecten in de LV WOZ.....	20
7. Juistheid registratie waterschap	21
8. Vergelijking LV WOZ en BRK	22
9. Overige aandachtspunten.....	25



Samenvatting

Dit bestandsonderzoek beoordeelt de volledigheid en de consistentie van de gegevens in de Basisregistratie WOZ en Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) mede aan de hand van andere basisregistraties (BRK en BAG). Daarnaast beoordelen we de synchroniciteit met de eigen opgaven.

De Basisregistratie 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 basisregistraties met hoge kwaliteit wordt de dienstverlening van de overheid beter en efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gegevens in de LV WOZ van hoge kwaliteit zijn en afgestemd zijn op andere basisregistraties zoals BRK en BAG. Daarnaast borgt een goede aansluiting op deze basisregistraties ook de volledigheid van de WOZ-administratie.

onderwerp		BEOORDELING onderzoek basisregistraties		
Beoordeeld is de synchroniciteit		Moet verbeterd worden	Voldoende	Goed
1.	Volledigheid WOZ-objecten		X	
2.	Juistheid registratie belanghebbenden		X	
3.	Volledigheid WOZ-waarden	X		
4.	Status bezwaar en beroep	X		
5.	Onjuiste status objecten			X
6.	Juistheid registratie waterschap			X
7.	Oppervlakte vergelijking LV WOZ, BRK en GKS			X
8.	Overige aandachtspunten*			
Eindoordeel			X	

- Deze aandachtspunten zijn niet betrokken in de beoordeling



Toelichting

Er wordt op verschillende onderdelen binnen de norm gescoord. Dit wil niet zeggen dat het in stand laten van de geconstateerde verschillen acceptabel is. De geconstateerde verschillen moeten worden weggewerkt om te zorgen dat zowel afnemers als belanghebbenden beschikken over juiste en actuele gegevens.

Tijdens het onderzoek werd duidelijk dat de signaleringslijsten van Mijn Waarderingskamer voor de gemeente grotendeels nieuw waren. De gemeente was wel op zoek naar de individuele WOZ-objectnummer om verschillen tussen de eigen administratie en de LV WOZ op te lossen. We zijn daarom gezamenlijk gestart met het verkennen van de signaleringslijsten op Mijn Waarderingskamer, zodat de gemeente beter inzicht krijgt in de aangereikte signalen en de opvolging hiervan.

De afdeling die verantwoordelijk is voor de WOZ-administratie bestaat uit drie medewerkers. Het merendeel van de werkzaamheden wordt onderling gedeeld, wat zorgt voor flexibiliteit, maar ook kwetsbaarheid bij piekbelasting of achterstanden. Op de korte termijn hoopt de gemeente een reeds bij de BAG ingehuurd ervaren medewerker beschikbaar te stellen voor de WOZ-werkzaamheden om te ondersteunen bij het wegwerken van achterstanden. Op de langere termijn wordt verwacht dat er een extra medewerker aan het team wordt toegevoegd.

Daarnaast staat de gehele gemeente aan de vooravond van een overgang naar een nieuw leverancier voor het digitale netwerk en ondersteuning. Deze overgang vergt veel tijd en inzet, onder andere vanwege de noodzakelijke training van medewerkers. De overgang staat gepland voor oktober.

Aandachtspunten

Er zijn afspraken gemaakt over de prioritering van het oplossen van de geconstateerde verschillen en problemen. Er is afgesproken dat de grootste geconstateerde verschillen en de verschillen met de meeste impact met prioriteit worden aangepakt. Het gaat hierbij specifiek om de volgende aandachtspunten:

- Juistheid registratie belanghebbende in de LV WOZ
- De volledigheid van de WOZ-waarden
- De status bezwaar en beroep

Met de gemeente is afgesproken dat deze onderdelen als eerste zullen worden opgepakt, zodat de kwaliteit van de gegevens in de LV WOZ en ook de werkzaamheden binnen de gemeente verbeterd kunnen worden.

De resultaten van dit onderzoek worden gecombineerd met beoordelingen uit andere onderzoeken door de Waarderingskamer en op die wijze uiteindelijk meegenomen in ons algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ.



1. Opzet onderzoek

Inleiding

De Landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn. Onvolkomenheden in de gegevens leiden tot onjuistheden in opgelegde aanslagen. De gegevens in de LV WOZ zijn ook deels direct zichtbaar voor belanghebbenden/belastingplichtigen via MijnOverheid en het WOZ-waardeloket.

Doelstelling

Op basis van een bestandsvergelijking beoordelen we de volledigheid en consistentie van de gegevens in de LV WOZ (Landelijke Voorziening WOZ) in relatie tot andere basisregistraties (BRK en BAG). Daarnaast beoordelen we de volledigheid en consistentie van de gegevens in de LV WOZ in relatie tot de eigen opgave van de aprilinventarisatie (april 2025) en de vragenlijst kwaliteit taxaties (KT) (eind 2024).

Werkwijze

Voorafgaand aan het onderzoek is een bestandsvergelijking uitgevoerd. Hierbij zijn gegevens uit de LV WOZ, de BAG en de BRK gebruikt, in combinatie met eerdere eigen opgaven door de gemeente. De kengetallen uit deze bestandsvergelijking zijn voorafgaand aan het onderzoek aan de gemeente toegezonden. Tijdens het onderzoek zijn de bevindingen besproken en zijn afspraken gemaakt over het optimaliseren van de synchroniciteit van de LV WOZ en de tijdige en juiste registratie van gegevens in de Basisregistratie WOZ en de LV WOZ.

Beoordeling

De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), De Catalogus WOZ-gegevens voor afnemers, de [kwaliteitseisen](#) op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.



2. Volledigheid WOZ-objecten

Volledigheid o.b.v. getaxeerde en beschikte objecten

Bevindingen

Verwacht wordt dat alle actieve WOZ-objecten uit de eigen WOZ-administratie ook in de LV WOZ staan.

Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ op basis van vergelijking met de eigen opgaven in de aprilinventarisatie 2025 (April) en de vragenlijst kwaliteit taxaties waardepeildatum 2024 (KT).

We spreken hier over het aantal objecten, maar we tellen hier het aantal te beschikken objecten op 1 januari. WOZ-objecten met gebruikscodes 31 worden in deze vergelijking niet meegeteld, maar staan wel terecht in de LV WOZ.

Cat	Aantal objecten*					
	Eigen opgave April	Eigen opgave KT	Verschil april/KT	LV WOZ (20-4)	LV WOZ (1-5)	Verschil april/LV WOZ
Won	8.370	8.271		8.369	8.369	1 (0,0%)
Niet-won	613	761		625	625	12 (2,0%)
Totaal	8.983	9.032	49 (0,5%)	8.994	8.994	11 (0,1%)

- Norm voor het genoemde verschil april/KT is als KT groter is dan april maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten met een minimum van 10. Norm voor het genoemde verschil april/KT is als KT kleiner is dan april maximaal 5% van het aantal WOZ-objecten.
- Norm voor de genoemde verschillen is maximaal 0,1% van het aantal woningen respectievelijk niet-woningen met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Uit het onderzoek komt naar voren dat de LV WOZ naar verwachting niet exact overeenkomt met de eigen WOZ-administratie.

Bij vergelijking van het aantal WOZ-objecten opgegeven in de aprilinventarisatie met de registratie in de LV WOZ, is een verschil van 12 niet-woningen vastgesteld. Volgens de



gemeente betreft dit WOZ-objecten die inmiddels zijn gesloopt, maar waarbij de sloopdatum technisch niet correct verwerkt kan worden in de LV WOZ. Dit probleem is neergelegd bij de softwareleverancier.

Daarnaast is een verschil van 49 objecten geconstateerd tussen de gemeentelijke registratie opgegeven in de kwaliteit taxatie (KT) en de aprilinventarisatie. Hierbij zijn er in de KT waarschijnlijk te veel objecten opgegeven. Vermoed wordt dat objecten met gebruikscode 31 (vrijgesteld) ten onrechte zijn meegeteld, waardoor de telling niet correct is. Bij de vergelijking tussen de LV WOZ en de KT blijkt dat de LV WOZ een lager aantal objecten bevat. Ook hier is de oorzaak vermoedelijk de ten onrechte meegetelde objecten met gebruikscode 31 (vrijgesteld).

Afgesproken is dat met behulp van de signaleringslijst binnen Mijn Waarderingskamer wordt gecontroleerd of alle WOZ-objecten correct in de LV WOZ staan.

Volledigheid o.b.v. VBO's uit de BAG

Bevindingen

Verwacht wordt dat alle actieve verblijfsobjecten in de BAG in de LV WOZ gekoppeld zijn aan een WOZ-object. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen uit de vergelijking van de gegevens in de LV WOZ met de verblijfsobjecten in de BAG.

Aantal VBO (verblijfsobjecten)*				
Peil-datum	Geldig op	Aantal in LV BAG	Aantal VBO in LV WOZ (isVerbondenMet)	Aantal niet gekoppelde VBO
1-1-2025	1-1-2025	8.566	8.456	110 (1,3%)
1-4-205	1-1-2025	8.566	8.461	105 (1,2%)
1-4-2025	1-4-2025	8.597	8.486	111 (1,3%)

- Norm voor deze koppeling met verblijfsobject is 99%, (1% uitval) voor goed. Tussen 1% en 2% uitval is voldoende. Meer dan 2% is onvoldoende. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie wanneer de norm van 99% gehaald wordt.



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Aan de norm wordt voldaan (norm max 2%). Het resterende verschil is echter van belang voor verder optimalisatie. Met name de VBO's die op 1 januari niet in de LV WOZ waren opgenomen, duiden erop dat er mogelijk nog WOZ-objecten ontbreken in de LV WOZ.

Het is in ieder geval noodzakelijk om na te gaan of deze VBO's wel in de gemeentelijke administratie zijn gekoppeld aan een WOZ-object. Dan is er sprake van een inconsistentie tussen de eigen (basis)registratie WOZ en de kopie in de LV WOZ. Anders is er mogelijk ook in de eigen administratie sprake van onvolledigheid.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de gemeente een achterstand heeft in de verwerking van de gegevens uit de BAG. Bij de BAG is op dit moment een ervaren medewerker ingehuurd om de BAG registratie bij te werken. De betreffende medewerker is voor de duur van een jaar aangesteld met als specifieke taak de BAG processen binnen de gemeente te verbeteren. De verwachting is dat deze medewerker later dit jaar de achterstand tussen de BAG en de WOZ-administratie kan oppakken.

Belangrijk is te vermelden dat het hier vermoedelijk niet gaat om daadwerkelijk gemiste WOZ-objecten, maar om VBO's die administratief nog niet correct zijn gekoppeld. Desondanks blijft het essentieel deze koppeling op orde te brengen, zodat de LV WOZ een compleet en betrouwbaar beeld geeft van de objecten binnen de gemeente.



Volledigheid o.b.v. Panden uit de BAG

Bevindingen

Verwacht wordt dat alle actieve panden waarin volgens de BAG geen verblijfsobject ligt, en die dus niet via dit verblijfsobject gekoppeld zijn aan een WOZ-object, zelf aan een WOZ-object zijn gekoppeld. Tijdens het bestandsonderzoek zijn uit de vergelijking van de gegevens in de LV WOZ met de panden (zonder verblijfsobject) in de BAG, de volgende bevindingen naar voren gekomen.

Aantal panden zonder verblijfsobject*			
Peildatum	Aantal in LV BAG	Aantal panden in LV WOZ (heeftPand)	Aantal niet gekoppelde panden
1-4-2025	5.303	4.058	1.245 (23,5%)

- Norm voor deze koppeling met het aantal actieve panden zonder verblijfsobject is 95%, (5% uitval) voor oordeel goed. Tussen 5% en 10% uitval is voldoende. Meer dan 10% is onvoldoende. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie wanneer de norm van 95% gehaald wordt.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Uit het onderzoek blijkt dat in de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) veel panden ontbreken die geen verblijfsobject (VBO) hebben. Hoewel de kans klein is dat hierdoor volledige WOZ-objecten ontbreken in de LV WOZ, bestaat wel het risico dat bepaalde onderdelen van WOZ-objecten, zogenaamde WOZ-deelobjecten, niet zijn meegenomen in de taxatie-opbouw. Dit kan een directe invloed hebben op de volledigheid en juistheid van de vastgestelde WOZ-waarde.

Volgens de gemeente betreft het hier met name een administratieve achterstand. De betrokken panden zonder VBO zijn volgens de gemeente wel bekend en overzichtelijk in beeld gebracht. De gemeente werkt met een actueel overzicht van deze panden. Er is op dit moment echter geen hoge prioriteit gegeven aan het wegwerken van dit verschil, mede vanwege de omvang en arbeidsintensiteit van de werkzaamheden. Er is voorrang gegeven aan de werkzaamheden rondom het versturen van beschikkingen en het opvangen van de reacties na het verzenden van deze beschikkingen.

De Waarderingskamer ondersteunt dit standpunt, maar benadrukt tegelijkertijd dat het bestaande verschil uiteindelijk wel moet worden opgelost.

De gemeente erkent de noodzaak van herstel, maar heeft op dit moment nog geen concreet plan van aanpak geformuleerd. De verwachting is dat deze werkzaamheden uiterlijk in april 2026 zijn afgerond door de nu tijdelijk aanwezige extra medewerker op de BAG afdeling. Daarnaast zal naar verwachting ook de afdeling waar de WOZ-



werkzaamheden worden uitgevoerd, uitgebreid worden met een nieuwe medewerker om te voorkomen dat er opnieuw achterstanden ontstaan.

Volledigheid appartementsrechten BRK

Bevindingen

Verwacht wordt dat alle (actieve) kadastrale appartementsrechten in de BRK in de LV WOZ gekoppeld zijn aan een WOZ-object. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen naar aanleiding van de koppeling van WOZ-objecten aan kadastrale appartementsrechten.

Aantal appartementsrechten in de BRK*			
Peil-datum	Geldig op	Aantal appartementsrechten in de BRK	Aantal niet gevonden in de LV WOZ
1-1-2025	1-1-2025	891	98 (11,0%)
1-4-2025	1-1-2025	895	87 (9,7%)
1-4-2025	1-4-2025	891	86 (9,7%)

- Norm voor deze koppeling is dat alle appartementsrechten in de LV WOZ staan Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal appartementsrechten met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is niet aan de norm voldaan, op 1 januari 2025 zijn er 98 appartementsrechten welke in de LV WOZ ontbreken.

De gemeente geeft aan dat deze appartementsrechten deel uit maken van een nieuwbouwproject, waarvoor al wel appartementsrechten zijn uitgegeven, maar waarbij de bouw nog niet is gestart.

Deze toekomstige bouwwerken zijn wel geregistreerd in de BAG, maar zijn nog niet opgenomen in de WOZ-administratie. De oorzaak hiervan ligt in het feit dat de gemeente niet werkt met WOZ-objecten met StatusObject 1 'gevormd, niet actief'. Zolang de appartementsrechten nog niet verkocht zijn, kunnen deze eigendommen nog onderdeel zijn van een vrijgesteld WOZ-object of een ander WOZ-object, zodat nog geen afzonderlijke WOZ-waarde aan de orde is.

De gemeente heeft tijdens het onderzoek aangegeven haar werkwijze te willen wijzigen. Waar nu wordt gewacht met het opvoeren van objecten tot het WOZ-object gerealiseerd is, is het voornemen om de WOZ-objecten eerder op te nemen in de WOZ-registratie met in voorkomende gevallen statusObject 1. Het opnemen van WOZ-objecten met



statusObject 1 geeft een betere verdeling van de werkzaamheden in de tijd. En zodra het appartementsrecht verkocht is, kan het WOZ-object “actief gemaakt worden”.

Dit wordt met name relevant in het licht van een grootschalig nieuwbouwproject op het voormalige industrieterrein, waarbij ongeveer 600 woningen gebouwd zullen worden.

In totaal komen we voor het onderdeel volledigheid uit op het oordeel “voldoende”. Het onderdeel volledigheid op basis van verblijfsobjecten scoort duidelijk beter dan het onderdeel volledigheid op basis van appartementsrechten.



3. Juistheid registratie belanghebbenden in LV WOZ

Bevindingen

Verwacht wordt dat de ontvanger van een WOZ-beschikking ook staat geregistreerd als belanghebbende en vice versa. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over de consistentie en actualiteit van de in de LV WOZ geregistreerde belanghebbenden.

Consistentie registratie belanghebbenden in de LV WOZ*				
Cat.	Aantal 1 ^e meting	Aantal meest recente meting	Verschil	Percentage meest recent tov aantal WOZ-objecten
Ontvanger beschikking niet geregistreerd als belanghebbende (WRDSUB niet WOZSUB)	47 (1-3-2025)	40 (18-5-2025)	7 (14,9%)	0,4%
Geregistreerde belanghebbende eigenaar in de LV WOZ heeft geen beschikking gekregen	90 (1-3-2025)	77 (18-5-2025)	13 (14,4%)	0,9%

- Norm voor deze consistentie: er mogen geen verschillen zijn op beide tabbladen. Enige uitzondering is eventuele "vrijgestelde WOZ-objecten" bij de signalering dat de geregistreerde belanghebbende eigenaar in de LV WOZ geen beschikking heeft gekregen.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat beschikkingen niet altijd verzonden worden aan de, in de LV WOZ geregistreerde, belanghebbende eigenaar van het WOZ-object.

Dit is een aandachtspunt, aangezien als de WOZ-beschikking een andere persoon wordt gestuurd, dan de geregistreerde belanghebbende, dit als een potentieel datalek kan worden beschouwd. De persoon die ten onrechte staat geregistreerd als



belanghebbende, heeft dan via MijnOverheid toegang tot gegevens zoals het WOZ-taxatieverslag, terwijl alleen de ontvanger van de WOZ-beschikking deze gegevens mag inzien.

Tijdens het onderzoek bekijken we enkele voorbeelden. Op basis van signaleringslijst 5 binnen MijnWaarderingskamer (ontvanger beschikking niet geregistreerd als belanghebbende) en 6 (belanghebbende eigenaar kreeg geen beschikking) gaat de gemeente de verschillen wegwerken. Bij het bekijken van enkele voorbeelden bleek dat de registratie in de eigen WOZ-administratie wel goed staat. De gemeente gaat in eerste instantie werken met synchronisatieberichten om de verschillen op te lossen.

De gemeente pakt deze verschillen op korte termijn op.



4. Volledigheid WOZ-waarden

Bevindingen

Verwacht wordt dat elk WOZ-object dat op 1 januari van een jaar bestaat, voor dat jaar ook een WOZ-waarde krijgt. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de volledigheid van de in de LV WOZ geregistreerde WOZ-waarden.

WPD	Cat.	Nog te beschikken*				
		Aantal WOZ-objecten (1-5-2025)	Eigen opgave (april inv.)	LV WOZ (20-4-2025)	Verschil	LV WOZ (1-5-2025)
2024	Won	8.369	7	27	20 (0,2%)	27 (0,3%)
	Niet-won	625	6	43	37 (5,9%)	43 (6,9%)
2023	Won	8.364	0	20	20 (0,2%)	20
	Niet-won	627	0	47	47 (7,5%)	47
2022	Won	8.241	0	12	12 (0,1%)	12
	Niet-won	634	0	32	32 (5,0%)	32

- Norm voor deze volledigheid is dat voor alle WOZ-objecten die op 1 januari actief zijn (met uitzondering van "vrijgestelde WOZ-objecten") een waarde in de LV WOZ is geregistreerd, tenzij het object bij de gemeente bekend is als een object waarvoor de waarde nog moet worden vastgesteld. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten met een minimum van 10:

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Uit het onderzoek blijkt dat er verschillen zijn tussen het aantal woningen en niet-woningen waarvoor volgens de aprilinventarisatie in de gemeentelijke administratie WOZ-beschikkingen zijn verstuurd en waarvoor een WOZ-beschikking nog verstuurd moet worden (nog te beschikken), en wat er daadwerkelijk is geregistreerd in de LV WOZ.



Bij met name de niet-woningen valt op dat in meerdere belastingjaren een groep van 12 WOZ-objecten zonder einddatum (zoals eerder bij de volledigheid van de WOZ-objecten is besproken) telkens terugkomt in de verschillen. Voor deze objecten is de oorzaak deels bekend, maar voor overige afwijkingen heeft de gemeente momenteel geen verklaring. Vermoed wordt dat er sprake is van problemen bij de synchronisatie tussen de eigen WOZ-administratie en de LV WOZ.

De gemeente geeft aan dat de objecten in de eigen administratie wel allemaal zijn beschikt. Om de verschillen op te lossen is afgesproken dat de gemeente aan de slag gaat met de signaleringslijsten op Mijn Waarderingskamer. Hiermee kunnen de afwijkingen worden opgespoord en worden hersteld, naar verwachting met behulp van synchronisatieberichten.



5. Status bezwaar en beroep

Bevindingen

Verwacht wordt dat de LV WOZ de actuele status van de vastgestelde waarde, inclusief status van eventuele bezwaarprocedures weergeeft. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de registratie van bezwaren en de status van afhandeling van deze bezwaren.

Volledigheid bezwaren in LV WOZ*						
WPD	Cat.	Eigen opgave (april inv.)	LV WOZ (20-4-2025)	Vershil	LV WOZ (1-5-2025)	Nieuw ingeboekt na 20-4-2025
2024	Won	192	187	5 (2,6%)	187	0
	Informeel	0	0	0 (0,0%)		
	Pro-forma	114	0	114 (100%)		
	Formeel	192	187	5 (2,6%)		
	openstaand				174	
	afgehandeld				13	
	Niet-won	14	12	2 (14,3%)	12	0
	Informeel	0	0	0 (0,0%)		
	Pro-forma	0	0	0 (0,0%)		
	Formeel	14	12	2 (14,3%)		
	openstaand				12	
	afgehandeld				0	

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente ontvangen bezwaren in de LV WOZ geregistreerd worden. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objekten onder bezwaar met een minimum van 10:


Aantal nog openstaande objecten onder bezwaar op (1-1-2025)*

WPD	Cat.	Eigen opgave (april inv.)	LV WOZ	Verschil (t.o.v. aantal ontvangen bezwaren april inv.)
2023	Won	0	19	19 (9,9%)
	Niet-won	0	9	9 (24,3%)

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.

Aantal objecten onder bezwaar

WPD	Cat.	Eigen opgave (april inv.)	LV (20-4-2025)	Verschil (Absoluut)	Aantal openstaande bezwaren LV WOZ (20-4-2025)	Aantal openstaande bezwaren LV WOZ (1-5-2025)
2023	Won	192	188	4 (2,1%)	4	4
	waarvan gehonoreerd	60	55	5		
	Niet-won	37	17	20 (54,1%)	6	6
	waarvan gehonoreerd	7	5	2		

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.



Aantal objecten onder bezwaar						
WPD	Cat.	Aantal LV WOZ (20-4-2025)	Openstaand eigen opgave (april inv.)	Openstaand LV WOZ (20-4-2025)	Verschil openstaand	Openstaand LV WOZ (1-5-2025)
2022	Won	389	0	4	4 (1,0%)	4
	Niet-won	11	0	0	0 (0,0%)	0

- Norm voor deze volledigheid is dat alle door de gemeente afgehandelde bezwaren in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepelddatum een bezwaar is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk bezwaar ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De nieuwe statusBeschikking kunnen nog niet gebruikt worden in de versie van de software die de gemeente op dit moment gebruikt.

De gemeente geeft aan dat de huidige werkwijze goed aansluit bij hun proces, waardoor er tot nu toe weinig behoefte is geweest aan het gebruik van de nieuwe statusBeschikking codes. Bij elk informeel contact waarbij de belanghebbende gelijk heeft, vraagt de gemeente of de belanghebbende een mail wil sturen met daarin het verzoek om de waarde aan te passen. Gevraagd wordt om in de mail het woord 'bezwaar' te gebruiken, zodat de mail afgehandeld wordt als "formeel" bezwaar en daarmee ook elke waarde die aangepast wordt, een afhandeling van een formeel bezwaar is.

De gemeente heeft een hoog aantal pro-forma bezwaren. Dit komt doordat de gemeente bezwaren afkomstig van NCNP-bureaus (no cure no pay bureaus) in eerste instantie in het gemeentelijke systemen standaard als pro-forma bezwaar registreert en niet als formeel bezwaar, wat de cijfers beïnvloedt.

Navraag bij de jurist van de Waarderingskamer leert dat de bezwaarschriften van de NCNP-bureaus direct als formeel bezwaar gezien kunnen worden en ingeboekt moeten worden (ook in de LV WOZ). Het feit dat het bureau aangeeft dat zij voorafgaand aan de hoorzitting het bezwaar nog zullen aanvullen, maakt het geen pro-forma bezwaar. De gemeente neemt het, nu als pro-forma geregistreerde, bezwaar wel zonder nadere aanvulling correct als formeel bezwaar in behandeling. Afgesproken wordt dat in het vervolg de gemeente deze bezwaren wel direct als formeel bezwaar zal inboeken en leveren aan de LV WOZ.



De verschillen tussen de eigen opgave in de aprilinventarisatie en de LV WOZ kunnen worden opgespoord door de signaleringslijst 9 in MijnWaarderingskamer, zodra de terugkoppeling van de aprilinventarisatie is verzonden. De Waarderingskamer plaatst daarnaast maandelijks signaleringslijsten op Mijn Waarderingskamer met daarin een overzicht van 'nog af te handelen bezwaren', voor zowel woningen als niet-woningen en voor verschillende waardepeildata.

Afgesproken is dat deze verschillen worden opgelost zodra de terugkoppeling van de aprilinventarisatie is ontvangen.

Bevindingen

Verwacht wordt dat de LV WOZ de actuele status van de vastgestelde waarde, inclusief status van eventuele beroepsprocedures weergeeft. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de registratie van beroepen en de status van afhandeling van deze beroepen.

Volledigheid beroepen in LV WOZ*							
WPD	Cat	Beroep gestart (april inv.)	LV WOZ (20-4-25)	Verschil	Beroep nog in behandeling (april inv.)	LV WOZ (20-4-25)	Verschil
2023	Won	7	0	7 (100%)	7	0	7 (100%)
	Niet-won	0	0	0 (0%)	0	0	0 (0%)
2022	Won	6	2	4 (66,7%)	1	0	1 (100%)
	Niet-won	0	0	0 (0%)	0	0	0 (0%)

- Norm voor deze volledigheid is dat van uit de rechtbank ontvangen beroepen in de LV WOZ geregistreerd staan met de juiste status. Dit is praktisch vertaald naar een verschil van maximaal 0,1% van het aantal WOZ-objecten waarvoor voor deze waardepeildatum een beroep is ingediend en/of afgehandeld met een minimum van 10. Wel maken we afspraken voor verdere optimalisatie als aan deze norm is voldaan, omdat het voor betrokken belanghebbende en de afnemers belangrijk is dat de uitkomst van elk beroep ook in de LV WOZ correct wordt vastgelegd.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Tijdens het onderzoek bleek dat de gemeente beroepschriften niet meer registreert in de LV WOZ sinds zij de huidige applicatie in gebruik hebben genomen. Tijdens het onderzoek is toegelicht waarom het essentieel is dat ook alle beroepschriften en de



resultaten van de beroepsprocedures worden geregistreerd in de LV WOZ. Elk beroep dat wordt ingediend bij de rechtbank, het gerechtshof of de Hoge Raad moet, zodra de gemeente hiervan op de hoogte is gesteld, worden vastgelegd in de LV WOZ. Dit geldt ook wanneer het beroep in eerste instantie alleen betrekking lijkt te hebben op de proceskostenvergoeding. De reden hiervoor is dat de ingediende beroepsprocedure betekent dat de WOZ-waarde nog niet onherroepelijk is vastgesteld. Afnemers van de WOZ-gegevens moeten hierover correct geïnformeerd worden.

Afgesproken is dat de ontbrekende beroepen met terugwerkende kracht alsnog moeten worden aangeleverd, voor waardepeildatum 2022 en 2023, aan de LV WOZ. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente vanaf nu alle beroepschriften standaard in de LV WOZ gaat registreren.



6. Onjuiste status objecten in de LV WOZ

Bevindingen

Verwacht wordt dat elk WOZ-object in de LV WOZ geregistreerd is met een correcte status en de registratie consistent is met de geregistreeerde einddatum. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de in de LV WOZ geregistreeerde status van WOZ-objecten.

Onjuiste status objecten*	
Cat.	Aantal LV WOZ (1-5-2025)
Status 0 met einddatum	0
Status 1 met einddatum	0
Status 8 zonder einddatum	1
Status 9 zonder einddatum	1
Status 9 en einddatum <> begindatum	0
totaal	2

- Norm voor deze koppeling: er mogen geen verschillen zijn. Dit betekent in de praktijk: maximaal 0,1% van het aantal objecten met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is voldaan aan de norm. Er zijn twee signaleringen.

Tijdens het onderzoek is gekeken naar deze twee WOZ-objecten. Geconcludeerd is dat de einddatum bij deze objecten missen. De gemeente gaat deze met een synchronisatiebericht alsnog aanleveren aan de LV WOZ.



7. Juistheid registratie waterschap

Bevindingen

Verwacht wordt dat bij elk WOZ-object in de LV WOZ staat in het gebied van welk waterschap het object is gelegen. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen over de registratie van de juiste koppeling aan een waterschap.

Juistheid registratie waterschap*	
Cat.	Aantal LV WOZ (1-05-2025)
Relatie WS beëindigd geen actuele relatie	0
WS is niet waarschijnlijk	0
Ten onrechte geen WS relatie	0
Gerelateerd WS bestaat (niet) meer	0
totaal	0 (0,0%)

- Norm voor deze koppeling: er mogen geen verschillen zijn. Dit betekent in de praktijk: maximaal 0,1% van het aantal objecten met een minimum van 10.

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Er is voldaan aan de norm bij de registratie van de waterschaprelatie.



8. Vergelijking LV WOZ en BRK

Bevindingen

Verwacht wordt dat alle WOZ-objecten gekoppeld zijn aan tenminste één kadastraal perceel of kadastraal appartementsrecht. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de consistentie van de koppeling tussen WOZ-objecten en kadastrale percelen.

Aantal kadastrale relaties*					
Peil-datum	Aantal percelen / appartements gekoppeld aan WOZ-objecten	Aantal WOZ-objecten zonder kadastrale relatie	Aantal in LV WOZ aan een WOZ-object gekoppelde percelen die niet gevonden zijn in de BRK	Waarvan werkvoorraad	Niet gevonden in de BRK wel in de LV WOZ zonder werkvoorraad
1-4-2025	12.591	14	81	5	76 (0,6%)

- Norm voor deze koppeling is dat er maximaal 1% uitval is tov het aantal WOZ-objecten

Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Afgesproken is dat de gemeente de verschillen gaat analyseren en corrigeren met behulp van de signaleringslijsten uit Mijn Waarderingskamer.

Uit het onderzoek blijkt dat er 14 WOZ-objecten binnen de gemeente zijn zonder een koppeling met een kadastraal perceel. Daarnaast zijn er 81 WOZ-objecten waarvan de gekoppelde percelen volgens BRK niet meer actueel zijn. Het gaat hierbij vooral om oudere situaties, waarbij geen sprake is van een recente werkvoorraad.

De gemeente zal deze gevallen verder oppakken en zorgen voor herstel van de koppeling met de BRK, zodat de registratie in de LV WOZ weer volledig en actueel is.

Bevindingen

Verwacht wordt dat de in de LV WOZ geregistreerde grondoppervlakte en toegekende oppervlakte consistent zijn en ook in correcte verhouding staan tot de totale oppervlakte van de gemeente. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen uit de vergelijking tussen de kadastrale gegevens in de LV WOZ en de



kadastrale gegevens uit de BRK. De gegevens over de BRK komen deels direct uit de BRK en deels uit de opgave door de gemeente uit het eigen kadastrale systeem (GKS kopie van BRK).

Oppervlakte vergelijk BRK en GKS*

Geldig op	BRK oppervlakte	Eigen opgave GKS oppervlakte	Vershil
1-4-2025	116.049.031	116.160.561	11.530 (0,1%)

- Norm voor verschil BRK en kopie BRK bij gemeenten: 0,1 %

Vergelijking oppervlakten in eigen opgave (aprilinventarisatie)*

Peil-datum	Geldig op	Oppervlakte geleverd aan LV WOZ (eigen opgave 20-4-2024)	Oppervlakte volgens LV WOZ (op peildatum)	Vershil
1-4-2025	1-1-2025	26.747.815	27.532.698	784.883 (2,9%)
1-4-2025	1-4-2025	26.747.815	27.313.962	566.147 (2,1%)

- Norm voor de verschillen in eigen opgave: Voor verschil Optelling LV WOZ en GKS: 0,1%:

Oppervlakten in LV WOZ*

Peil-datum	Geldig op	Grond-oppervlakte in LV WOZ	Toegekende oppervlak in LV WOZ	Vershil	Aantal WOZ-objecten met verschil	Optelling alle verschillen (absolute waarde)
1-4-2025	1-1-2025	27.532.698	27.651.846	119.148 (0,4%)	24	164.012
1-4-2025	1-4-2025	27.313.962	27.372.638	58.676 (0,2%)	18	102.584

- Norm voor consistentie grondoppervlakte en toegekende oppervlakte: 0 objecten met verschil (absolute norm)



Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De verschillen in oppervlakte tussen de gegevens direct uit de BRK en de eigen opgave uit het GKS zijn gering. De gemeente erkent dat deze verschillen moeten worden gecorrigeerd en pakt dit aan de hand van de signaleringslijsten op.

Bij vergelijking met de BRK blijkt dat er sprake is van afwijkingen in de opgegeven oppervlakten tussen de gemeentelijke administratie, de BRK en de LV WOZ. Een deel van het verschil kan wederom worden verklaard door de eerder genoemde 12 WOZ-objecten zonder einddatum.

De gemeente heeft aangegeven te zullen nagaan hoe de opgegeven cijfers precies tot stand zijn gekomen, om zo de oorzaak van de verschillen te achterhalen. De signaleringslijsten die na afronding van het onderzoek worden verstrekt, zullen hierbij als hulpmiddel worden gebruikt. Met de gemeente is afgesproken dat deze verschillen actief worden onderzocht en opgelost.



9. Overige aandachtspunten

Bevindingen

Tijdens het bespreken van het onderzoek kwamen ook de volgende onderwerpen ter sprake:

Zwevende subjecten:

Het is de gemeente bekend dat er zwevende subjecten kunnen ontstaan. De zwevende subjecten worden regelmatig verwijderd worden. Op het moment van het onderzoek (27-5-2025) waren er geen zwevende subjecten.

Foutberichten:

In de maand voorafgaand aan het onderzoek zijn er door de LV WOZ 64 foutberichten verzonden aan de gemeente. Het is voor de gemeente herkenbaar dat er foutberichten ontvangen worden. Er is tijdens het onderzoek aandacht gevraagd om ook te kijken of fouten opgelost kunnen worden door in de gemeentelijke processen kleine aanpassingen te doen.

Inschatting onterecht uitgezonderd:

Op het moment van het onderzoek zijn er op basis van een globale geautomatiseerde vergelijking door de Waarderingskamer 57 bij inschatting mogelijk ten onrechte uitgezonderde percelen (peildatum 1 april 2025). Bij het doorlopen van enkele voorbeelden blijkt dit vermoeden juist te zijn. De gemeente gaat deze 57 percelen na. Voor zover aan de orde zullen de kadastrale percelen en appartementsrechten ook opgenomen worden in de LV WOZ en indien het nieuwe WOZ-objecten betreffen van een WOZ-waarde worden voorzien. Op de signaleringslijst van uitgezonderde ongebouwde percelen staat de soortgrootte. Hiermee wordt aangegeven of de kadastrale grootte formeel is ingemeten en vastgesteld of voorlopig ingeschat is. Ook al is de kadastrale grootte voorlopig ingeschat, dan nog is sprake van een geldig kadastraal perceel dat gekoppeld moet zijn aan een WOZ-object in de LV WOZ of terecht moet zijn uitgezonderd.

Nederlandse belanghebbende eigenaar zonder BSN of RSIN

Aangegeven is dat er rondom de registratie van belanghebbende nog een landelijke opschoon actie loopt naar Nederlandse belanghebbende zonder BSN of RSIN.



Op het moment van het onderzoek heeft de gemeente één natuurlijke persoon zonder BSN in de LV WOZ staan. De gemeente zal nagaan of deze eigenaar een BSN heeft of dat ten onrechte in de LV WOZ niet staat dat deze persoon in het buitenland verblijft en enkel een Nederlands correspondentie adres heeft. Als de persoon in het buitenland verblijft zal de gemeente de landnaam vullen in de verblijfBuitenland-relatie bij de NPS.

Waarderingskamer

Postbus 93210
2509 AE Den Haag
(070) 311 05 55
www.waarderingskamer.nl

