



# Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-gegevens in LV WOZ gemeente Breda

Datum onderzoek: 24 april 2025

Datum rapport: 23 juni 2025





## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Opzet onderzoek</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Volledigheid WOZ-objecten</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Juistheid registratie belanghebbenden in LV WOZ</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Volledigheid WOZ-waarden</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Status bezwaar en beroep</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Onjuiste status objecten in de LV WOZ</b> .....	<b>19</b>
<b>7. Juistheid registratie waterschap</b> .....	<b>20</b>
<b>8. Vergelijking LV WOZ en BRK</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Overige aandachtspunten</b> .....	<b>24</b>



## 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 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*				X
<b>Eindoordeel</b>			<b>X</b>	

- 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 verschillen acceptabel is. De geconstateerde verschillen moeten worden weggewerkt om te zorgen dat zowel afnemers als belanghebbenden beschikken over juiste en actuele gegevens.

We zijn het onderzoek gestart met de uitleg over de verdeling van de werkzaamheden, omdat de gemeente Breda deels zelf werkzaamheden uitvoert en deels sprake is van werkzaamheden die door Belasting Samenwerking West-Brabant (BWB) worden uitgevoerd. Bij deze uitleg kwam naar voren dat het uiteraard belangrijk is dat er regelmatig overleg plaatsvindt tussen de gemeente Breda en BWB om verschillen te voorkomen.

De uitwisseling van gegevens tussen de gemeente Breda en BWB vindt nog plaats met bestanden. Deze bestanden worden eens per 14 dagen verwerkt. Hierdoor is de LV WOZ niet altijd even actueel. Er wordt gekeken naar het invoeren van het berichtenverkeer tussen beide organisaties zodat de gegevens actueler zijn. Totdat het berichtenverkeer operationeel is, is aangegeven dat het verstandig is om er voor te zorgen dat de gegevens in de LV WOZ actueel zijn op het peilmoment van bijvoorbeeld de aprilinventarisatie (20 april). Nu moet het laatste bestand met mutaties nog verwerkt worden, terwijl in de LV WOZ de gegevens per 20 april al zijn opgevraagd. Daardoor lopen de gegevens in de LV WOZ "achter" en dit geeft verschillen in de terugkoppeling van de aprilinventarisatie welke met het tijdig verwerken van de mutaties in dit bestand voorkomen hadden kunnen worden.

## **Aandachtspunten**

Er zijn afspraken gemaakt over de priorisering van het oplossen van de geconstateerde verschillen en problemen. Het wegwerken van de verschillen in de juistheid van de registratie van belanghebbenden heeft prioriteit. Dit is een belangrijk aandachtspunt, aangezien elke beschikking die naar een onjuiste persoon wordt verstuurd, of elk WOZ-taxatieverslag dat via MijnOverheid door niet actuele en op elkaar afgestemde belanghebbende-gegevens door een verkeerde persoon ingezien kan worden, als een potentieel datalek kan worden beschouwd. Verder wordt ook de registratie van status bezwaren en beroepen met een onvoldoende beoordeeld. Met de gemeente is afgesproken dat deze verschillen weggewerkt worden zodat de gemeentelijke administratie en de Landelijke Voorzienig een actuele kopie van elkaar worden.

Zowel de gemeente Breda als het samenwerkingsverband BWB hebben de intentie uitgesproken voor een beter onderlinge communicatie.



In reactie op het concept rapport heeft de gemeente aangegeven dat zij al veel verschillen hebben nagelopen, opgelost en gesynchroniseerd hebben. Deze opmerkingen zijn opgenomen in de paragrafen over deze onderwerpen.

De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen in het toezichtsplan per gemeente dat we jaarlijks maken. Het is één van de signalen op basis waarvan we de frequentie en het type onderzoek bepalen welke we komend jaar uitvoeren.



# 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 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).

Ten tijde van het onderzoek voor de gemeente Breda was de aprilvragenlijst 2025 nog niet beschikbaar. Op sommige onderdelen zijn we daarom uitgegaan van de gegevens uit de aprilinventarisatie van 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 naar aanleiding van vergelijking met de eigen opgaven in de aprilinventarisatie 2024 (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 gebruikscategorie 31 komen in deze vergelijking niet terug, maar staan wel terecht in de LV WOZ.

Cat	Aantal objecten*				
	Eigen opgave April 2024	Eigen opgave KT	Vershil april/KT	LV WOZ (20/04/24)	Vershil april/LV WOZ april 2024
Won	94.841			94.859	18 (0.0%)
Niet-won	7.868			7.953	85 (1.08%)
Totaal	102.709	103.830	1.121 (1,1%)	102.812	103 (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 (Vershil april/KT) komt naar voren dat de LV WOZ naar verwachting niet volledig is.

Aan de hand van de signaleringslijsten (bijvoorbeeld ontbrekende appartementen) binnen Mijn Waarderingskamer kan beoordeeld worden welke WOZ-objecten naar



verwachting nog in de LV WOZ ontbreken. De gemeente gaat deze WOZ-objecten alsnog toevoegen.

Binnen het proces houdt BWB zich bezig met het registreren van de actuele WOZ-objecten gericht op de taxatie, terwijl de gemeente Breda verantwoordelijk is voor de afbakening en de vastlegging in de LV WOZ. Het blijkt echter onvoldoende inzichtelijk waar de verschillen precies zitten tussen de actuele WOZ-objecten zoals geregistreerd door Breda en die door BWB. Een belangrijke oorzaak hiervan ligt in de verwerking van minidumps, waardoor de gegevens niet altijd synchroon lopen. De gemeente Breda heeft BWB verzocht om meer inzicht te geven in de aantallen. Er is tijdens het onderzoek aangegeven dat er meer aandacht is voor dit onderwerp.

Verder is tijdens het onderzoek gebleken dat bij bouwterreinen altijd gebruikscodes 40 wordt gebruikt in de belastingapplicatie. De heffingen hangen aan de soort objectcode, 4131 (woningtarief) en 4133 (niet-woningtarief).

In de LV WOZ moet de gebruikscodes genoteerd worden, die aansluit op het tarief (woningen/niet-woningen) waarmee het WOZ-object in de belastingheffing wordt betrokken. Dit moet aangepast worden.





## 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	103.626	103.596	30 (0,0%)
1-4-2025	1-1-2025	103.626	103.589	37 (0,0%)
1-4-2025	1-4-2025	103.798	103.792	6 (0,0%)

- 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.

De gemeente heeft aangegeven de actuele signaleringslijst te raadplegen om de verschillen verder op te lossen. Daarbij zijn inmiddels acht VBO's vastgesteld waarbij de VBO niet gekoppeld is aan een WOZ-object met de verwachte status: in plaats van status 0, zijn deze VBO's gekoppeld aan WOZ-objecten met status 1. Er is afgesproken om deze acht gevallen nader te onderzoeken en waar nodig bij te werken.



## 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
01-04-2025	41.637	40.639	998 (2,4%)

- 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

In de LV WOZ ontbreken veel panden zonder verblijfsobject. De kans dat hierdoor WOZ-objecten volledig ontbreken in de LV WOZ is echter kleiner dan bij het ontbreken van verblijfsobjecten. Wel bestaat de kans dat onderdelen (WOZ-deelobjecten) ontbreken in de taxatie-opbouw en daarmee in de WOZ-waarde.

Bij de vergelijking tussen de LV WOZ en de BAG bleek dat er 998 panden ontbreken. Deze uitval bevindt zich, volgens de gemeente, in de historische gegevens. Door personele wisselingen en uitval zijn bepaalde werkzaamheden blijven liggen, waardoor de verwerking vertraging heeft opgelopen. De gemeente geeft aan dat er inzicht is in deze achterstanden. Op de gemeentelijke werkljsten staan nu 1.028 panden vermeld. De achterstanden zijn dus bekend, maar de capaciteit om de verschillen weg te werken is beperkt. Bovendien is het mogelijk dat in deze lijst ook panden voorkomen die ten onrechte nog als actief in de BAG geregistreerd staan.

## 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	35.893	6.035 (16,8%)
1-4-2025	1-4-2025	35.893	6.035 (16,8%)

- 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 voor de volledigheid appartementsrechten BRK. De gemeente heeft aangegeven dat er sprake is van een achterstand, met name bij woningbouwprojecten en bij eigenaren die meerdere objecten in bezit hebben. Deze problematiek is bij de gemeente goed in beeld. Er is een werkljst waarin de nog uit te voeren koppelingen zijn opgenomen. Hoewel duidelijk is welke koppelingen nog ontbreken, ontbreekt het momenteel aan voldoende capaciteit bij de gemeente om de achterstand structureel weg te werken.

In totaal komen we voor het onderdeel volledigheid uit op het oordeel "voldoende". Het onderdeel volledigheid op basis van verblijfsobjecten scoort duidelijk beter dan voldoende, maar het onderdeel volledigheid op basis van appartementsrechten duidelijk minder dan voldoende.



### 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 <sup>e</sup> meting	Aantal meest recente meting	Vershil	Percentage meest recent tov aantal WOZ-objecten
Ontvanger beschikking niet geregistreerd als belanghebbende (WRDSUB niet WOZSUB)	1.102 (01-03-2025)	832 (12-04-2025)	270 (24,5%)	0,8 %
Geregistreerde belanghebbende eigenaar in de LV WOZ heeft geen beschikking gekregen	1.152 (01-03-2025)	873 (12-04-2025)	279 (24,2%)	0,8 %

- 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 elke beschikking die naar een onjuiste belanghebbende wordt verzonden, als een potentieel datalek kan worden beschouwd. Dit geldt ook als een persoon ten onrechte staat geregistreerd als belanghebbende, omdat deze persoon dan via MijnOverheid toegang heeft tot gegevens zoals het WOZ-taxatieverslag.



Er zijn meerdere oorzaken voor deze verschillen.

Ten eerste is de gemeente verantwoordelijk voor het registreren van de belanghebbende eigenaar bij het WOZ-object. Dit wordt niet altijd overgenomen door BWB. Als het niet wordt overgenomen wordt er niet altijd een terugmelding gedaan. Als er wel een terugmelding wordt gedaan, wordt dit niet altijd door de gemeente overgenomen. Dit moet beter worden afgestemd.

Sinds 2012 is het heffen en innen van belastingen overgedragen aan BWB en sinds 2020 valt ook de verzending van de beschikkingen onder de verantwoordelijkheid van BWB. Tijdens het overleg is benadrukt dat structurele terugkoppeling noodzakelijk is om de registratie betrouwbaar en actueel te houden. Zowel de gemeente als BWB erkennen het probleem en hebben afgesproken om gezamenlijk te werken aan een structurele oplossing. Breda en BWB hebben de verwachting uitgesproken dat het aantal verschillen op 15 mei 2025 is teruggebracht tot onder de 200.

Een tweede oorzaak is het gevolg van een wisseling van gemeentelijke applicatie. De gemeente heeft aangegeven dat deze verschillen het gevolg zijn van oude werkwijzen in de verwerking van rechtspersonen en vestigingen. In het verleden, zijn vestigingen als belanghebbende eigenaar geregistreerd. De gemeente is bezig met een herstelactie, waardoor nog uitsluitend natuurlijke personen of niet-natuurlijke personen als belanghebbende eigenaar worden geregistreerd. De registratie van enkele grote woningbouworganisaties van vestiging naar niet-natuurlijk persoon (nnp) is al gedaan. Momenteel werkt de gemeente aan het converteren van de historische vestigingsgegevens naar nnp-registraties. Daarbij moeten 54 subjecten worden ontdebeld.

In reactie op het concept rapport heeft de gemeente al het volgende aangegeven: Van de ruim 800 verschillen zijn er inmiddels een groot aantal nagelopen en gesynchroniseerd. Er was geen sprake van andere belanghebbenden. Het ging bijvoorbeeld om dezelfde belanghebbenden met een andere schrijfwijze of een andere sleutel (dit komt voor bij buitenlandse belanghebbenden). Er is dus geen sprake geweest van een situatie dat de verkeerde belanghebbende toegang heeft gehad tot een WOZ taxatieverslag van iemand anders en dus geen data lek, dit is n.a.v. voorbeelden ook toegelicht.





## 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 (01-04-2025)	april inv. 2024	LV WOZ (20-4-2024)	Vershil	LV WOZ (01-04-2025)
2024	Won	95.871				2.752
	Niet-won	7.954				718
2023	Won	95.238	1.569	1.689	120 (0,1%)	286
	Niet-won	7.969	338	431	93 (5,4%)	16
2022	Won	94.203	147	228	81 (0,1%)	10
	Niet-won	7.683	68	73	5 (0,1%)	18

- 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

Het onderzoek laat een verschil zien tussen het aantal woningen en niet-woningen dat volgens de aprilinventarisatie 2024 beschikt is en wat er op dat moment in de LV WOZ stond.

Er is besproken dat het aantal nog te beschikken WOZ-objecten voor de eerdere jaren is opgelopen. Dit komt doordat in januari 2025 nog veel WOZ-objecten zijn opgevoerd met een eerdere ingangsdatum. Een belangrijk knelpunt waar de gemeente tegenaan loopt is



dat de gemeente weliswaar de mogelijkheid heeft om massale gegevens uit de LV WOZ op te vragen maar deze bevraging niet real-time plaatsvindt. Hierdoor ontstaan vertragingen in het signaleren en oplossen van verschillen. Met de gemeente is afgesproken dat de gemeentelijke lijst van nog te beschikken objecten en de lijst van de LV WOZ (signaleringslijst in MijnWaarderingskamer) naast elkaar worden gelegd om de afwijkingen gericht op te sporen en op te lossen.



## 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. 2024)	LV WOZ (20-4-2024)	Verschil	LV WOZ (1-4-2025)	Nieuw ingeboekt na 20-4-2025
2023	Won	2.825	2.730	95 (3,4%)	3.541	
	openstaand				68	
	afgehandeld				3.473	
	Niet-won	559	631	72 (12,9%)	1.081	
	openstaand				55	
	afgehandeld				1.026	

- 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-objecten onder bezwaar met een minimum van 10:

Aantal nog openstaande objecten onder bezwaar op (1-4-2025)*					
WPD	Cat.	Eigen opgave (april inv. 2024)	LV WOZ (20-4-2024)	Verschil (f.o.v. aantal ontvangen bezwaren april inv. 2024)	LV WOZ (1-4-2025)
2022	Won	45	221	176 (2,9%)	45
	Niet-won	26	231	205 (23,3%)	35



- 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 (20-4-2024)	LV (20-4-2024)	Vershil (Absoluut)
2022	Won	6.127	6.209	82 (1,34%)
	Niet-won	881	952	71 (8,1%)

- 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.

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

Tijdens het bezoek aan de gemeente op 24 april 2025 is ook gekeken naar de actuele cijfers over al dan niet afgehandelde WOZ-bezwaren. Deze cijfers waren nog niet in de aprilinventarisatie 2025 beschikbaar, maar zijn wel besproken bij het onderzoek. Voor woningen met waardepeildatum 2023 zijn in totaal 3.573 bezwaren ingediend bij de gemeente, terwijl de LV WOZ 3.541 bezwaren kent. Volgens de gemeente moeten van deze bezwaren er nog 33 bezwaarschriften afgehandeld worden. Volgens de cijfers van de LV WOZ staan er nog 68 bezwaren open. De gemeente geeft aan dat dit verschil kleiner is dan de bovenvermelde cijfers, dit hangt ook samen met het bestand vanuit BWB dat nog verwerkt moet worden in de gemeentelijke administratie.

Voor niet-woningen (waardepeildatum 2023) is het verschil groter: 27 bezwaren moeten volgens de gemeente nog afgehandeld worden, tegenover 55 nog openstaande bezwaren in de LV WOZ.

Ook voor waardepeildatum 2022 zijn verschillen vastgesteld. Bij woningen staan er volgens de gemeente nog 7 bezwaren open, terwijl de LV WOZ op 1 april nog 45 openstaande bezwaren heeft. Voor niet-woningen wpd 2022 is het verschil 15 bezwaren versus 35 bezwaren in de LV WOZ.

Belangrijk is dat tijdens het onderzoek is benadrukt dat ingeboekte bezwaren volgens de wetgeving rond de basisregistraties niet verwijderd mogen worden uit de registratie. Dit



vereist zorgvuldige verwerking bij het corrigeren of aanpassen van geregistreerde bezwaren.

Er zijn afspraken gemaakt. De gemeente en BWB gaan gezamenlijk de resterende verschillen in kaart brengen en waar nodig corrigeren, op basis van de terugkoppeling van de april inventarisatie 2025. Zo kan er gericht worden gewerkt aan het verbeteren van de volledigheid en betrouwbaarheid van de gegevens in de LV WOZ.

In reactie op het concept rapport heeft de gemeente al het volgende aangegeven: de uitwisseling van de gegevens tussen de gemeente Breda en BWB vindt nog plaats met bestanden, omdat er nog aanpassingen in de software gemaakt moeten worden om het WOZ-berichtenverkeer tussen gemeente Breda en BWB in productie te kunnen nemen. Er is inmiddels afgesproken dat de bestanden 2-wekelijks worden uitgewisseld. De verschillen zijn inmiddels voor een groot aantal nagelopen, opgelost en gesynchroniseerd.

Voor het juiste gebruik van de statusBeschikking wordt verwezen naar de stroomschema's op de website van de Waarderingskamer ([Stroomschema's gebruik statusBeschikking \(waarderingskamer.nl\)](https://www.waarderingskamer.nl)). Het streven is om volgend jaar ook met de nieuwe statuscode te werken en dus bijvoorbeeld het onderscheid te maken tussen formele en informele bezwaren.

### 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. 2024)	LV WOZ (20-4-24)	Vershil	Beroep nog in behandeling (1-4-2025)		
2022	Won	211	212	1 (0,5%)	33		
	Niet-won	28	26	2 (7,1%)	11		

- 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 is toegelicht waarom ook beroepschriften in de LV WOZ opgenomen moeten worden. Elk beroep dat bij de rechtbank, het Hof of de Hoge Raad wordt ingediend, moet, zodra u hier bericht van heeft ontvangen, geregistreerd worden in de LV WOZ. Zelfs als het beroep in eerste instantie alleen lijkt te gaan over de proceskostenvergoeding. Door het indienen van een beroepschrift staat de WOZ-waarde niet onherroepelijk vast en de afnemers moeten hiervan op de hoogte worden gebracht.



## 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 geregistreerde einddatum. Tijdens het bestandsonderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen met betrekking tot de in de LV WOZ geregistreerde status van WOZ-objecten.

Onjuiste status objecten*	
Cat.	Aantal LV WOZ (1-4-2025)
Status 0 met einddatum	3
Status 1 met einddatum	1
Status 8 zonder einddatum	0
Status 9 zonder einddatum	0
Status 9 en einddatum <> begindatum	0
totaal	4

- 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. Tijdens het onderzoek zijn er een aantal objecten naar voren gekomen die een onjuiste status hebben. Het gaat om vier objecten die in de landelijke voorziening wel voorkomen, maar ontbreken in de gemeentelijke administratie. Hierdoor kunnen deze objecten op dit moment niet worden bewerkt of geactualiseerd. Om dit op te lossen, moeten de objecten eerst correct in de gemeentelijke administratie worden opgenomen. De betreffende objecten zijn in beeld bij de gemeente en worden opgenomen in de interne werklíst om weer binnen de eigen administratie op te nemen en daarna te corrigeren.



## 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 (1-4-2025)
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-rechten 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
1-1-2025	127.042	0	331	81	250 (0,2 %)

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

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De afspraak is gemaakt dat de gemeente deze verschillen analyseert en corrigeert met behulp van de signaleringslijsten op MijnWaarderingskamer.

### 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, (april inv. 2024)	Vershil
1-1-2025	128.560.970	128.680.442	119.472 (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
20-4-2024	1-1-2024	52.421.212	55.415.981	2.994.769 (5,7%)
1-1-2025	1-1-2024	52.421.212	51.984.481	436.731 (0,8%)

- 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)
1-1-2025	1-1-2025	55.415.981	54.964.654	451.327 (0,8%)	73 (opgevraagd 22/04)	590.421

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

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

De verschillen tussen de geregistreerde oppervlakten in de BRK en de eigen opgave in het gemeentelijke systeem zijn gering. De gemeente erkent dat bestaande verschillen gecorrigeerd moeten worden en pakt dit systematisch aan met behulp van de signaleringslijsten.





In de afgelopen maanden is de gemeente hier al mee bezig geweest. Zo zijn de percelen zonder actuele registratie in de BRK sterk teruggebracht naar slechts 7 percelen die in de actuele gemeentelijke WOZ-administratie staan, maar niet actueel zijn in de BRK.

Daarnaast wordt het verschil tussen de geregistreerde grondoppervlakte en de toegekende oppervlakte opnieuw in kaart gebracht. In de gemeentelijke administratie is vastgesteld dat bij de genoemde 73 objecten geen verschil meer bestaat tussen de grondoppervlakte en de toegekende oppervlakte. Deze verschillen zijn volledig inzichtelijk gemaakt; een deel van de 73 objecten is opnieuw gesynchroniseerd. De resterende correcties zijn uitgezet bij de softwareleverancier om de administratieve verwerking verder te voltooien.



## 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 zullen regelmatig verwijderd worden. Op het moment van voorbereiden van het onderzoek waren er 6.980 zwevende subjecten. Vlak voor het onderzoek zijn deze zwevende subjecten verwijderd.

De reden van dit hoge aantal was de conversie van VES naar NNP. Deze conversie is afgerond. Normaal gesproken worden zwevende subjecten wekelijks verwijderd.

#### Foutberichten:

In de maand voorafgaand aan het onderzoek zijn er door de LV WOZ ongeveer 1.800 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. De gemeente heeft de foutberichten in beeld. Er wordt dagelijks gekeken naar de foutberichten en waar mogelijk worden deze direct opgelost. Sommige foutmeldingen moeten door de softwareleverancier opgelost worden. De gemeente is continue bezig met procesverbetering. Het aantal foutberichten was i.v.m. de conversie van VES naar NNP hoger dan in andere maanden.

#### Inschatting onterecht uitgezonderd:

Op het moment van het onderzoek zijn er op basis van een globale geautomatiseerde vergelijking door de Waarderingskamer 216 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 percelen uitzoeken, maar dit heeft gezien de huidige krappe capaciteit niet de hoogste prioriteit. Voor zover aan de orde zullen de kadastrale percelen en appartementsrechten ook opgenomen worden in de LV WOZ en indien het nieuwe WOZ-objekten betreffen van een WOZ-waarde worden voorzien. Op de signaleringslijst van uitgezonderde ongebouwde percelen staat de soortgrootte. Hiermee wordt aangegeven of de kadastrale grootte is vastgesteld of voorlopig is ingemeten. Ook al is de kadastrale grootte voorlopig ingemeten dan nog moet het kadastrale perceel gekoppeld zijn aan een WOZ-object in de LV WOZ of terecht zijn uitgezonderd.

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 311 05 55  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)