



Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Hilvarenbeek

Datum onderzoek: 21 april 2026
Datum rapport: 4 juni 2026



Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Tijdigheid verzenden beschikkingen.....	6
2. Afhandeling bezwaarschriften en beroepen.....	8
3. Synchroniciteit LV WOZ	13
4. Objectkenmerken.....	17
5. Woningen	22
6. Niet-woningen.....	26
7. Aansluiting op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)	36
8. Aansluiting op Basisregistratie Kadaster (BRK)	38
9. Aansluiting op Basisregistratie Handelsregister (HR)	41
10. Vakbekwaamheid.....	43



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 objectkenmerken, 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 BAG, BRK en het HR. Tijdens dit onderzoek speelt de borging van de verschillende processen een grote rol.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen voldoende is.

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 voldoende. Er is echter nog wel sprake van verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.

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

- het verschil tussen het aantal WOZ-objecten in de WOZ-administratie en het aantal WOZ-objecten in de LV WOZ is groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal verzonden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal verzonden beschikkingen volgens de LV WOZ voor het huidige belastingjaar zijn groter dan onze norm van 0,1%
- het verschil tussen nog te verzenden beschikkingen volgens de WOZ-administratie en het aantal nog te verzenden beschikkingen volgens de LV WOZ voor belastingjaren 2024 en 2025 is groter dan onze norm van 0,1%
- de verschillen tussen het aantal ingediende objecten onder bezwaar volgens de WOZ-administratie en het aantal ingediende objecten onder bezwaar volgens de LV WOZ zijn groter dan onze norm van 0,1%. Dit geldt voor de bezwaarafhandeling van dit jaar

Objectkenmerken

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

De redenen dat we dit onderdeel als “moet worden verbeterd” hebben beoordeeld, zijn:

- er was geen aantoonbaar eigen onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en/of secundaire objectkenmerken aanwezig, inclusief conclusies en maatregelen
- er is geen plan aanwezig dat erin voorziet dat eens per 5 jaar de objectkenmerken van alle objecten worden gecontroleerd

Woningen

De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.



Niet-woningen

De kwaliteitscontroles zijn niet volledig uitgevoerd bij incourante objecten. Er worden geen inlichtingenformulieren verstuurd om informatie te achterhalen.

Aansluiting WOZ op de BAG

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BAG

Aansluiting WOZ op de BRK

De WOZ is deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen.

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 nagenoeg volledig afgestemd op het HR.

Eindoordeel versus algemeen oordeel

De bevindingen uit deze beoordeling zijn in lijn met het voorafgaand aan dit onderzoek geldende algemeen oordeel van 3 sterren.

Onze bevindingen in dit onderzoek wijken af van hetgeen uit de aprilinventarisatie naar voren komt. De gemeente heeft m.n. over de bezwaarschriften nieuwe gegevens aangeleverd voor dit onderzoek. In de aprilinventarisatie zijn per ongeluk foutieve gegevens ingevuld.



Aandachtspunten / afspraken

- de synchronisatie met de LV WOZ
- de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen en niet-woningen
- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen en niet-woningen
- het ontbreken van een plan van aanpak voor de zgn. "20%-controles" van niet-woningen
- de kwaliteitscontroles op de taxaties van incurante objecten, in het achterhalen van informatie
- 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 tijdigheids- en kwaliteitseisen ten aanzien van het bekend maken van de WOZ-waarden voor de belastingjaren 2026, 2025 en 2024. Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden en het tijdig leveren van gegevens aan de LV WOZ.

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-waarden bekend te maken. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten de WOZ-waarde bekend moet zijn gemaakt en dat de resterende WOZ-waarden vóór 1 juni van hetzelfde kalenderjaar bekend moeten zijn gemaakt.

Bevindingen

Actuele aantallen

Belastingjaar	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen	
		Aantal	%
2026	Woningen	59	1,6%
	Niet-woningen	76	
2025	Woningen	3	0,1%
	Niet-woningen	8	
2024	Woningen	0	0,0%
	Niet-woningen	0	

Tijdigheid verzending beschikkingen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Oordeel tijdigheid belastingjaar 2026 / wpd 2025	Goed	-
Oordeel tijdigheid belastingjaar 2025 / wpd 2024	Goed	de genoemde aantallen zijn incl. objecten die opnieuw worden beschikt, nadat de aanslag vernietigd is
Oordeel tijdigheid belastingjaar 2024 / wpd 2023	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	Goed	-
Er is een overzicht van het aantal geblokkeerde WOZ-objecten met een indicatie van de verwachte waarde, voor het berekenen van de belastingcapaciteit.	Goed	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen aan belanghebbenden	De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden	Goed

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 - indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd	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 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. Daarbij 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.

Belastingjaar	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar	
		Aantal	%
2026	Woningen	162	69,5%*
	Niet-woningen	43	
2025	Woningen	0	0,0%*
	Niet-woningen	0	
2024	Woningen	2	0,4%*
	Niet-woningen	0	

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

Vergelijking bezwaren belastingjaar 2026 – 2025

Tijdens het onderzoek is gesproken over de aantallen 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 van belastingjaar 2026 (naar waardepeildatum 1 januari 2025) en de herwaardering van belastingjaar 2025 (naar waardepeildatum 1 januari 2024) met elkaar vergeleken.



Belastingjaar	2026		2025		Vershil
	Aantal	%	Aantal	%	In aantal
Woningen (totaal)	241	3,4%*	309	4,4*	-68
waarvan woningen ncnp	32	13,3%**	133	50,8%**	-101
Niet-woningen (totaal)	67	6,3%*	30	2,7%*	37
waarvan niet-woningen ncnp	10	14,9%**	4	15,4%**	6

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

** percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

Resultaten bezwaarafhandeling belastingjaar 2025

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	309	
Percentage woningen onder bezwaar	4,4%	3,6%
Percentage woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal woningen	1,3%	0,9%
Niet-woningen onder bezwaar	30	
Percentage niet-woningen onder bezwaar	2,7%	6,1%
Percentage niet-woningen waarvan de waarde is veranderd na bezwaar ten opzichte van het totaal aantal niet-woningen*	1,4%	0,9%

*op 1 maart 2026 was het bezwaarschrift van ca. 88% van de niet-woningen onder bezwaar afgehandeld



Beroepszaken

Beroepsprocedures zijn een verlengde van het bezwaarproces. Tijdens het onderzoek is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen waartegen beroep is ingesteld.

Belastingjaar	Categorie	Ontvangen	Nog af te handelen
2026	Woningen	0	0
	Niet-woningen	0	0
2025	Woningen	23	19
	Niet-woningen	2	1
2024	Woningen	8	1
	Niet-woningen	2	1

Tijdigheid afhandeling bezwaarschriften

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De afhandeling van de bezwaarschriften verloopt voor belastingjaar 2026 tijdig.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor belastingjaar 2025. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-
Alle bezwaarschriften zijn tijdig afgehandeld voor belastingjaar 2024. Maximaal 0,1% is nog niet afgehandeld.	Goed	-

Kwaliteit bezwaar- en beroepenaandeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het percentage toegekende woningen onder bezwaar voor het belastingjaar 2025 t.o.v. het landelijk beeld (0,9%).	Goed	-
Het percentage toegekende niet-woningen onder bezwaar voor het belastingjaar 2025 t.o.v. het landelijk beeld (0,9%).	Voldoende	Het verschil is groter dan 1,5x het landelijk gemiddelde
De organisatie heeft de uitspraken op bezwaar getoetst aan de eigen leesbaarheidseisen.	Goed	-
De organisatie heeft een (aantoonbare) evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling voor het belastingjaar 2025.	Goed	-
De organisatie handelt de bezwaar- en beroepschriften op een tijdige en zorgvuldige wijze af.	Goed	-



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Medewerkers werken systematisch aan de tijdige afhandeling van bezwaarschriften.	Goed	-
De organisatie voert jaarlijks een evaluatie uit naar de bezwaarafhandeling en neemt, indien nodig, maatregelen.	Goed	-
Bij het afhandelen van de bezwaarschriften wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Goed	alle concept-uitspraken worden door de gemeente gecontroleerd
Bij waardemutaties van meer dan 20% vindt altijd een taxatietechnische collegiale toetsing plaats.	Goed	de collegiale toetsing gebeurt door de gemeente

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 bezwaar- en beroepafhandeling	De bezwaarafhandeling verloopt zorgvuldig, maar er is geen evaluatie uitgevoerd.	Goed



Wat gaat goed	Wat kan beter
• nagenoeg alle bezwaren worden tijdig afgehandeld • de monitoring op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling middels een dashboard • indien noodzakelijk wordt er tijdig bijgestuurd • 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) • de toepassing van het vier-ogen-principe bij de bezwarenafhandeling	• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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

Belasting-jaar	Categorie	Aantal objecten				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2026	Won	7.236	n.v.t.	7.202	n.v.t.	25
	N-won	1.065		1.074		

Volledigheid WOZ-objecten

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal WOZ-objecten verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Voldoende	Het verschil is > 0,2% of > 20 verschillen

Volledigheid WOZ-waarden

Belasting-jaar	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Vershil
2026	Won	7.177	98,37%	7.142	98,5%	13
	N-won	989		1.011		



Belasting-jaar	Categorie	Nog te verzenden beschikkingen				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2026	Won	59	1,63%	61	1,5%	9
	N-won	76		65		
2025	Won	3	0,14%	14	0,6%	39
	N-won	8		36		
2024	Won	0	0,00%	17	0,5%	43
	N-won	0		26		

Volledigheid WOZ-waarden

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De synchronisatie van het aantal beschikkingen dat is verzonden, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	m.n. de verschillen voor de jaren 2024 en 2025 zijn groter dan 0,2% of 20 verschillen

Status informeel en formeel bezwaarschrift

Belasting-jaar 2026	Categorie	Aantal objecten waarvoor een bezwaar is ingediend				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
Won	Informeel	78	3,7%	229	3,2%	12
	Formeel	163				
Niet-won	Informeel	24	2,5%	61	6,0%	6
	Formeel	43				

Belasting-jaar	Categorie	Nog af te handelen objecten onder bezwaar				
		Eigen opgave	%	LV WOZ	%	Verschil
2026	Won	162	69,5%*	164	74,0%*	6
	N-won	43		44		
2025	Won	0	0,0%*	5	1,8%*	6
	N-won	0		1		
2024	Won	2	0,4%*	4	1,0%*	3
	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%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Het verschil is > 0,2% of > 20 verschillen
De organisatie gebruikt de juiste status voor de afhandeling van een informeel bezwaar in de LV WOZ.	Goed	-
De synchronisatie van het aantal objecten waarvoor formeel bezwaar is ingediend, verloopt goed. De verschillen zijn maximaal 0,1%.	Moet op onderdelen worden verbeterd	Het verschil is > 0,2% of > 20 verschillen

Status beroepschriften

Belasting-jaar	Categorie	Aantal objecten waarvoor een beroep is ingediend		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2025	Won	23	23	1
	N-won	2	3	
2024	Won	8	10	2
	N-won	2	2	

Belasting-jaar	Categorie	Nog af te handelen objecten onder beroep		
		Eigen opgave	LV WOZ	Vershil
2025	Won	19	19	0
	N-won	1	1	
2024	Won	1	1	0
	N-won	1	1	

Status beroepschrift

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

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie doet (tenminste jaarlijks) een volledigheidstoets van alle WOZ-objecten in de LV WOZ.	Voldoende, maar wel afspraken	De verschillen liggen > 0,2%. Dit verschil is



	gemaakt	te groot
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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente controleert nu op de aansluiting van het aantal WOZ-objecten en wil ook de aansluiting van de WOZ-waarden gaan controleren
De organisatie maakt (tenminste 4x per jaar) een overzicht van de foutmeldingen vanuit de LV WOZ met daarbij de aanduiding of deze correct zijn afgehandeld.	Goed	-

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Synchronisatie met de LV WOZ	De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt voldoende. Er is nog sprake van verschillen.	Voldoende

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 vergelijkingstool wordt gebruikt om de verschillen op te lossen	- de wijze waarop de synchroniciteit tussen de gegevens in de WOZ-administratie en de gegevens in de LV WOZ wordt bewaakt - er zijn te veel verschillen tussen de belanghebbenden die een beschikking ontvangen en de geregistreerde eigenaren / gebruikers - er zijn teveel belanghebbenden waarvan de waarde inmiddels in de LV WOZ is geregistreerd, maar die nog geen beschikking hebben ontvangen



4. Objectkenmerken

Inleiding

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

Wij verwachten dat er tenminste jaarlijks onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid en actualiteit van de objectkenmerken van woningen en niet-woningen. Dit onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (verkoopadvertenties, obbliefoto's, 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.

Tot slot wachten 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	de gemeente heeft hiervoor een plan van aanpak
Alle niet-woningen worden elke 5 jaar gecontroleerd. Per jaar wordt 20% gecontroleerd.	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft hiervoor nog geen plan van aanpak
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat" voor	Moet op onderdelen worden	de gemeente heeft nog



woningen.	verbeterd	geen onderzoek gedaan
De organisatie heeft recentelijk aantoonbaar onderzoek gedaan of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat" voor niet-woningen.	Moet op onderdelen worden verbeterd	

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.	Voldoende	de gemeente heeft aandacht voor de bijhouding van objectkenmerken, maar heeft zelf geen onderzoek gedaan
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van woningen naar behoren is.		
Uit een deelwaarneming / uit een recent uitgevoerd onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde primaire objectkenmerken van niet-woningen naar behoren is	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft nog geen plan van aanpak voor de bijhouding van objectkenmerken. Daarnaast is er zelf geen onderzoek gedaan
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).	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente stemt dit af met het taxatiebureau



Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De "20% controles" voor woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Goed	gemeente heeft een plan van aanpak voor de woningen
De "20% controles" voor niet-woningen worden uitgevoerd aan de hand van plan van aanpak.	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft nog geen plan van aanpak voor de jaarlijkse 20%-controles van niet-woningen
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen voor woningen.	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft nog geen onderzoek gedaan naar de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen
De organisatie doet jaarlijks onderzoek naar de objectkenmerken, trekt hieruit conclusies en neemt, indien nodig, verbetermaatregelen voor niet-woningen.	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft nog geen onderzoek gedaan naar de primaire en secundaire objectkenmerken van niet-woningen
De percentages primaire en secundaire die na een onderzoek worden aangepast, zijn aannemelijk.	Moet op onderdelen worden verbeterd	de gemeente heeft nog geen onderzoek gedaan en



		heeft zodoende geen inzicht in het percentage aanpassingen
De organisatie maakt gebruik van mutatiedetectie voor het opsporen van vergunningsvrije en illegale bouw.	Goed	-
Omgevingsvergunningen worden aantoonbaar tijdig en volledig verwerkt.	Goed	-

Afbakening niet-woningen

Wij controleren of artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt voor de energiebelasting.

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De toepassing van artikel 16 lid d Wet WOZ is naar behoren.	Goed	-

Eindoordeel

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de bijhouding en registratie van de objectkenmerken hebben beoordeeld.

Beoordeeld	Bevinding	Oordeel
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken voor woningen	De bijhouding, juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken is onvoldoende.	Moet op onderdelen verbeterd worden
Bijhouding, juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken voor niet-woningen		



Wat gaat goed	Wat kan beter
er is een plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken van woningen actueel worden gehouden. Eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd	- de organisatie kan geen onderzoek naar de juistheid en de volledigheid van de objectkenmerken overleggen en kan daardoor de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken niet aantonen - er is geen plan van aanpak dat er in voorziet dat de primaire en secundaire objectkenmerken van niet-woningen actueel worden gehouden (eens per vijf jaar moeten alle objectkenmerken worden gecontroleerd)



5. Woningen

Inleiding

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- permanente marktanalyse;
- modelmatige waardebepaling; en
- eindcontrole van de woningtaxaties.

Permanente marktanalyse (PMA)

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopgegevens, verhuurgegevens 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 waardebepaling. 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 waardebepaling

De waardebepaling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebepaling 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	marktanalyse is bij t/m begin februari
De organisatie analyseert vraagprijzen en controleert de objectkenmerken.	Goed	kenmerken worden al gecontroleerd op het moment dat er een woning in de verkoop komt
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren of monitort op een andere wijze wijzigingen na aankoop.	Goed	-

Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	er wordt gewaardeerd o.b.v. waardesets, waarbij soms een waardesets nog wordt gesplitst als er bijv. sprake is van een andere ligging
Het aantal handmatige correcties op de WOZ-waarden is minder dan 20%.	Goed	dit is een inschatting
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	controles worden vastgelegd op een lijst en afwijkingen worden verklaard in een memoveld
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 marktanalyse wordt uitgevoerd • de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd • de toepassing van (een dubbel) vier-ogen-principe bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van woningen • 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	• er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd.



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 agrarische 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 (KIF) om de omstandigheden bij verkoop van een object te achterhalen.	Voldoende	KIF worden maandelijks verstuurd. Er wordt nog geen herinnering verstuurd
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren (HIF) om huurgegevens te achterhalen.	Goed	er wordt meteen een HIF verzonden bij wijziging van de gebruiker. Dit is een continu proces dat goed verloopt, incl. de verzending van een herinnering. De gemeente is actief bezig met het toezenden van HIF en het verzoeken een huurcontract toe te zenden..
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.	Voldoende	er is ruimte voor verbetering



Modelmatige waardebeoordeling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd.	Goed	tip gegeven om een keer naar de (nieuwere) SOC te kijken en deze te gaan gebruiken

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	Oordeel	Toelichting
Taxaties courante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	-

Wat gaat goed	Wat kan beter
- de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd. De organisatie besteedt veel aandacht aan het verzamelen van huurinlichtingen - de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd - de wijze waarop de leegstand wordt onderzocht	de wijze waarop de marktanalyse wordt uitgevoerd bij verkoop-transacties. De organisatie verstuurt nog geen herinnering, als er geen informatie wordt teruggestuurd



Incourante niet-woningen

Inleiding

De waardebepaling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incurante niet-woningen en agrarische objecten. Een zorgvuldige modelmatige waardebepaling voor incurante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele correctie en toepassing van de taxatiewijzers. Alleen bij uitzondering kan bijvoorbeeld op basis van eigen verkoopcijfers of stichtingskosten worden afgeweken. Het spreekt voor zich dat daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire en secundaire objectkenmerken essentieel is.

Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

- restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie;
- modelmatige waardebepaling; en
- eindcontrole van de taxaties.

Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Het geautomatiseerd waarderen met TIOX voorziet niet in het vaststellen van de restwaarde, de resterende levensduur en het vaststellen van de juiste functionele correctie omdat deze betrekking hebben op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de organisatie zelf per object te beoordelen en te bepalen.

Modelmatige waardebepaling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast en de correctie "grootte" automatisch kan worden doorgevoerd. Belangrijk is om de uitkomsten van TIOX te controleren.

Eindcontrole van de taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

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



Bevindingen

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

Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur.	Moet op onderdelen worden verbeterd	er wordt uitgegaan van de bestaande gegevens
De organisatie gebruikt inlichtingenformulieren om informatie over incurante objecten te achterhalen.	Moet op onderdelen worden verbeterd	er worden nog geen inlichtingen-formulieren verstuurd
Functionele correcties hoger dan 20% kunnen door de taxateur worden verklaard.	Goed	indien hier sprake van is

Modelmatige waardebepaling

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt op modelmatige wijze gewaardeerd, bijv. door gebruik te maken van TIOX.	Goed	-
Afwijkingen van de bandbreedte in TIOX kunnen door de taxateur worden verklaard.	Goed	situatie zal zich amper voordoen, taxateur weet zo niks te noemen

Eindcontrole van de taxaties incurante niet-woningen

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie gebruikt het beoordelingsprotocol (of een soortgelijke controle) voor de herwaardering.	Goed	-
Er is veel aandacht voor de taxatie van meer complexe incurante objecten.	Goed	-

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
De organisatie voert kwaliteitscontroles naar behoren uit en kan dit aantonen.	Goed	-



Bij de kwaliteitscontroles van de taxaties van incurante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van een vier-ogenprincipe.	Goed	-
---	------	---

Eindoordeel

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

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteitscontroles zijn voldoende uitgevoerd. Er is ruimte voor verbetering in het verzamelen van de gegevens.	Voldoende

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd	de wijze waarop de restwaarde en de levensduur wordt bepaald bij objecten waarvan de levensduur opnieuw moet worden beoordeeld. Dit organisatie besteedt te weinig aandacht aan het verzamelen van actuele gegevens. Er wordt veelal uitgegaan van de bestaande gegevens



Agrarische objecten

Inleiding

De waardebepaling 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 dierwelzijnseisen. Dit onderdeel van het onderzoek heeft betrekking op de:

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

Permanente marktanalyse (PMA)

Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebepaling 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 moeten worden opgevraagd bij een transactie.

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 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 leveringsakten op.	Goed	de gemeente verstuurt inlichtingenformulieren om het gebruik van grond te onderzoeken, en bezoekt ter plaatse of neemt contact op met belanghebbende bij twijfel over het gebruik. Bij transacties wordt een formulier verstuurd en een akte opgevraagd

Modelmatige waardebeoordeling

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	Oordeel	Toelichting
Taxaties agrarische objecten	De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.	-

Wat gaat goed	Wat kan beter
de wijze waarop de kwaliteitscontroles worden uitgevoerd	er zijn geen verbeterpunten bij dit onderwerp geconstateerd



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 zijn bij onze beoordeling uitgegaan van de opgave die de gemeente heeft gedaan. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

Volledigheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Controles	Gemeentelijk beeld	Landelijk beeld
VBO in BAG én WOZ	99,0%	98,5%
PND in BAG én WOZ	90,1%	93,2%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 99% van de verblijfsobjecten (VBO) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Goed	99,0% is gekoppeld
Ten minste 95% van de panden zonder verblijfsobject (PND) zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject.	Goed	98,2% is gekoppeld volgens de gegevens van de gemeente

Juistheid van de aansluiting tussen de BAG en de WOZ

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Ten minste 90% van de bouwjaeren in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Goed	93,1% komt overeen
Ten minste 90% van de oppervlakten in de BAG en in de WOZ komen overeen bij het primaire deelobject.	Moet op onderdelen worden verbeterd	22,4% komt overeen



Interne beheersing

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

Eindoordeel

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

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

Wat gaat goed	Wat kan beter
- het percentage gekoppelde verblijfsobjecten is hoger dan 99% - het percentage gekoppelde panden is hoger dan 95%, uitgaande van de gegevens van de gemeente. De koppeling wordt momenteel opgewerkt en daarom is niet uitgegaan van de gegevens in de LV BAG - 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

Toelichting gemeente

De verschillen in oppervlakten tussen de WOZ en BAG zijn ontstaan doordat bij de omzetting van de inhoud naar gebruiksoppervlakte binnen de WOZ-administratie onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden met de BAG.

Om de kwaliteit van de bestanden te verbeteren, is er gestart met het wegwerken van de achterstand in de niet-gekoppelde panden. Voor dit jaar staat het project controle van de verschillen tussen de gebruiksoppervlakten in de BAG en WOZ op de planning. De afwijkende objecten zullen één voor één worden gecontroleerd aan de hand van de beschikbare bouwtekeningen.



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 zijn bij onze beoordeling uitgegaan van de opgave die de gemeente heeft gedaan. 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	99,9%	99,7%

Controles	Eigen opgave	Verschil t.o.v. GKS
Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem	96.510.000 m ²	n.v.t.
Totale oppervlakte volgens het CBS	96.510.000 m ²	0,0%
Totale grondoppervlakte geleverd aan de LV WOZ	58.141.848 m ²	0,2%
Totale grondoppervlakte niet geleverd aan LV WOZ	38.193.955 m ²	
Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de LV WOZ	96.335.803 m ²	0,2%

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Het verschil tussen de totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de LV WOZ 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.	Voldoende, maar wel afspraken gemaakt	de gemeente is begonnen met het opschonen van de containers. Ongebouwde objecten zoals wegen, straten, openbaar e.d. blijft in containers.
Er wordt (minimaal jaarlijks) onderzocht of kadastrale wijzigingen juist en volledig zijn verwerkt in de objectafbakening.	Goed	er is veel aandacht in de reguliere processen voor de object-afbakening

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 deels afgestemd op de actuele gegevens in de BRK. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming te laten voldoen aan de geldende kwaliteitseisen	Voldoende



Wat gaat goed	Wat kan beter
• de wijze waarop de aansluiting op de BRK wordt bewaakt • de wijze waarop de afbakening wordt gecontroleerd	• de wijze waarop de juistheid van de uitgezonderde ongebouwde objecten wordt bewaakt. De organisatie besteedt hier nog weinig aandacht aan. Eens per 3 jaar dient de juistheid gecontroleerd te worden



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.	Moet op onderdelen worden verbeterd	er is geen koppeling

Interne beheersing

Beoordeeld	Oordeel	Toelichting
Er wordt (tenminste jaarlijks) aantoonbaar onderzoek gedaan naar de aansluiting op de gegevens voor niet-natuurlijke personen en vestigingen in het HR en de WOZ.	Goed	-
De organisatie doet bij gerede twijfel een terugmelding aan het Handelsregister.	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 nagenoeg volledig afgestemd op het HR.	Goed

Wat gaat goed	Wat kan beter
• de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt • er worden terugmeldingen gedaan bij geconstateerde verschillen of fouten	• de wijze waarop de aansluiting op het Handelsregister wordt bewaakt. Er gebeurt nu nog veel handmatig • de gemeente heeft bewust nog geen koppeling met de NHR

Waarderingskamer

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

